



- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Angaben gem. Kartierung, Stand: 05/2023 / Umweltamt Saale-Holzland-Kreis, Stand: 01/2023)
- außerhalb des Plangebietes
- Hinweise**
- 87/20 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 - Nutzungsartengrenze
 - 8 bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS
 - Fließgewässer
 - Abgrenzung des Wendehammers
 - Bemaßung (Angabe in Metern)
 - 3,0 Höhenpunkte gem. DGM1 (Angabe in Metern ü. NHN)
 - 229,1 koordinatenplanungsrelevanter Punkt
- Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | |
|--|--|
| Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | Zahl der Vollgeschosse (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) |
| Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) | max. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO) |
| 0,4 | II |
| O / | 234 |

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

- Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 und § 4 BauNVO)**
Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässigen Grundfläche nicht zulässig ist.
2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
2.3 Es wird eine maximale Gebäudehöhe gem. Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technischen Anlagen sowie Solarmodule um bis zu 1,5 m überschritten werden.
 - Bauweise (§ 22 BauNVO BauGB)**
Die Bauweise im Baugebiet wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzelhäuser zulässig.
 - Carports und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)**
Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ sind Gebäude / bauliche Anlage mit einer maximalen Grundfläche von je 10 m² und einer Gesamtgrundfläche von 25 m² zulässig.
 - Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Abgrabungen und Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände (entsprechend der in der Planzeichnung enthaltenen Vermessung) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 oder als Stützmauern (bzw. Gabionenwände) herzustellen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
7.2 Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.
7.3 Je Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.
 - Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.
- Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
- Grundstückseinzäunung:** Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind straßenseitig sowie zum Flurstück 58/4 nur bis zu einer Höhe von 0,6 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche zulässig. Die Einfriedung ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 - Dachform, -neigung und Farbe:** Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Walddächer in den Farben rot, braun, schwarz oder anthrazitfarben mit einer Minstdachneigung von 15° zulässig.



- Verfahrensvermerke**
- Der Stadtrat der Stadt Dornburg-Camburg hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zöthen Ortsrand-Südost“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dornburg-Camburg am (... Jahrgang, Nr.) durch Offenlage des Vorentwurfes vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
 - Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zöthen Ortsrand-Südost“ wurde vom Stadtrat der Stadt Dornburg-Camburg in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beschlossen.
 - Nach öffentlicher Bekanntmachung am (Amtsblatt: Jahrgang, Nr.....) wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen sowie die Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Dornburg-Camburg. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
 - Der Stadtrat der Stadt Dornburg-Camburg hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
 - Der Stadtrat der Stadt Dornburg-Camburg hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Zöthen Ortsrand-Südost“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Dornburg-Camburg, den Bürgermeisterin / Siegel

Dornburg-Camburg, den Bürgermeisterin / Siegel

Dornburg-Camburg, den Bürgermeisterin / Siegel

Dornburg-Camburg, den Bürgermeisterin / Siegel

Dornburg-Camburg, den Bürgermeisterin / Siegel

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Pößneck, TLBG (Katasterbereich Pößneck)

Planteil A - Legende

- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- WA₁ Allgemeines Wohngebiet (WA₁ - WA₂)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 234 maximale Gebäudehöhe: z. B. 234 m ü. NHN
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Gärten
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bebauungsplan Wohngebiet „Zöthen Ortsrand-Südost“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten des Zweckverbandes JenaWasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Stadt Dornburg-Camburg
OT Zöthen
Bebauungsplan**



- Vorentwurf -

**Bebauungsplan Wohngebiet
„Zöthen Ortsrand-Südost“**

M 1 : 500

9. November 2023

GÖL
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de