

### Planteil A - Legende

#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB / § 4 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet

2 WE maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 - 19 BauNVO

9 m maximale Firsthöhe

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 23 BauNVO

Baugrenze

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrözung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnbebauung "Rosa-Luxemburg-Straße II" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

#### Hinweise

bestehendes Gebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

Bemaßung (Angabe in Metern)

Höhenpunkt gem. DGM (Angabe in Metern ü. NHN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Rosa-Luxemburg-Straße"

Mischwasserkanal Bestand

Mischwasserkanal Neubau

Anschluss Mischwasserkanal

Gas Mitteldruckleitung der Thüringer Energienetze

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse / maximale Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 16 BauNVO)	Dachform u. Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 ThürBO)
max. Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 2 vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)  
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278)  
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert d. Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

### Planteil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.  
 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe.  
 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe.  
 Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Unzulässig sind zudem gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: Für das Wohngebiet wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt. Für das Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II begrenzt.  
 2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9 Meter festgesetzt. Hierbei gilt die zum Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die für die Erschließung maßgeblich ist, als unterer Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fahr- und Stellflächen im Satzungsgebiet sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.  
 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Auf den Flurstücken 54/9 und 54/12 ist auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche im Osten des Geltungsbereiches eine Obstwiese anzulegen. Es sind je Grundstück fünf heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 88 ThürBO

6. **Dachneigung und Form**  
 Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Mindestneigung von 12° zulässig.

#### ergänzender Hinweis:

Belange des Naturschutzes: Die naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme wird außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) auf dem privaten Flurstück 53 der Flur 2 in der Gemarkung Rothenbach der Gemeinde Lindenkreuz durchgeführt:  
 Auf dem Flurstück 53 ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze auf einer Fläche von 2.700 m² eine Obstwiese anzulegen. Es sind insgesamt 17 heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme mit einem Mindestabstand von acht bis zehn Metern zu pflanzen. Zu verwenden sind Obstbäume in der Pflanzqualität HST 10-12. Die Pflanzung ist dauerhaft zu er- und unterhalten.

#### Verfahrensvermerke

##### 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am 26.08.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Rosa-Luxemburg-Straße“ gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

##### 2. Billigung Entwurf

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Rosa-Luxemburg-Straße“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in der Sitzung am .....gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

##### 3. Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der VG „Hermsdorf“ vom 30.05.2020 (Ausgabe 05, Jahr 2020) wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung „Rosa-Luxemburg-Straße“ nebst Begründung und Anlagen in der Zeit vom 08.06.2020 bis zum 10.07.2020 in der Verwaltungsgemeinschaft „Hermsdorf“ öffentlich ausgelegt.

##### 4. Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.04.2020 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Rosa-Luxemburg-Straße“ gebeten.

##### 5. Verfahrenswechsel

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, dass Satzungsverfahren der Ergänzungssatzung „Rosa-Luxemburg-Straße“ als Bebauungsplan im Regelverfahren weiterzuführen. Der Name des Bebauungsplanes lautet Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“.

##### 6. Billigung Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in der Sitzung am 16.11.2020 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

##### 7. Bürgerbeteiligung (Gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der VG „Hermsdorf“ vom 28.11.2020 (Ausgabe 11, Jahr 2020) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ nebst Begründung und Anlagen in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021 in der Verwaltungsgemeinschaft „Hermsdorf“ öffentlich ausgelegt.

##### 8. Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.11.2020 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ gebeten.

##### 9. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am .....die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und über deren Berücksichtigung einen Beschluss gefasst.

##### 10. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Bebauungsplan Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ in der Fassung vom .....beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 bis 10 wird bestätigt:

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

##### 11. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates St. Gangloff vom ..... übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

##### 12. Genehmigung Rechtsaufsichtsbehörde (§ 21 Abs. 3 ThürKO)

Die vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in der Sitzung am .....beschlossene Bebauungsplan Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ wurde vom Landratsamt Saale-Holzland-Kreis mit Schreiben vom ..... genehmigt.

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

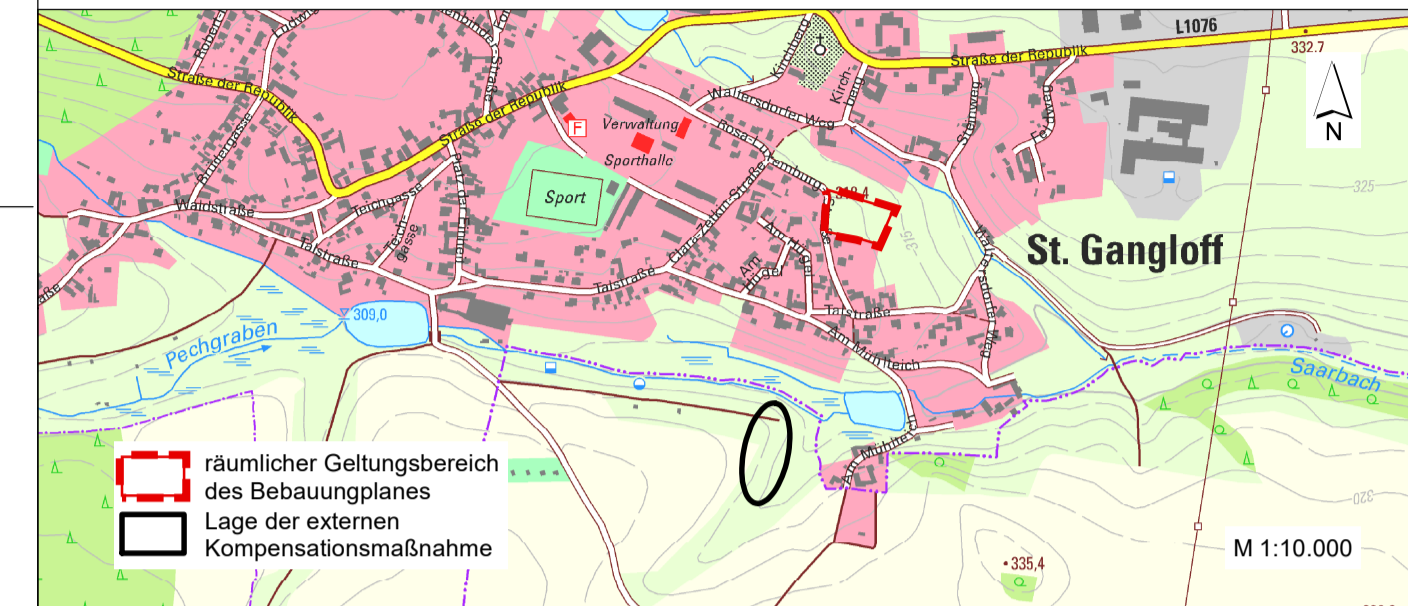
##### 13. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB)

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ wurde am ..... im Amtsblatt der VG „Hermsdorf“ Ausgabe..... des Jahrgangs ..... vom ..... auf Seite ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Wohnbebauung „Rosa-Luxemburg-Straße II“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

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

Pößneck, den ..... TLBG



## Gemeinde St. Gangloff VG Hermsdorf SAALE-HOLZLAND-KREIS



## Bebauungsplan Wohnbebauung "Rosa-Luxemburg-Straße II"

M 1 : 1.000

01. Februar 2021



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7  
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794  
 info@goel.de / www.goel.de