TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE:

Baugebiet gemäß BauNVO mit Nummerierung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise
Oberkante baulicher Anlagen im Metern über NHN	Hausformen

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

z.B. WA1 — Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. OKB 227,50 — Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmungen:
A — Fußgängerbereich
V — verkehrsberuhigter Bereich
P — öffentliche Parkfläche

5. Grünfläche
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

z.B. ÖG1 — öffentliche Grünfläche mit Nummerierung
Zweckbestimmung ÖG1 und ÖG2: Obstbaumwiesen

6. Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumanpflanzung

7. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L — Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Bahnstrom

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

Ⓐ > 50 dB bis 55 dB
Ⓑ > 55 dB bis 60 dB
Trennlinie von Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 (Januar 2018) für schutzbedürftige Räume

① > 60 dB bis 65 dB
② > 65 dB bis 70 dB
Trennlinie von Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 (Januar 2018) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

HINWEISE:

Abbruch von Gartenhäusern / Schuppen

vorhandene Gebäude außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche

vorhandene Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 217,4 — Höhenpunkte des vorhandenen Geländes in Metern über NHN

z.B. 15/12 — vorhandene Flurstücksnummern

z.B. 12 — Maßangaben in Metern

20 — Schutzstreifen (20 m beidseitig der Bahnstromfreileitung)

110 kV-Bahnstromfreileitung

Sportplatzfläche

vorhandener Hauptweg Kleingartenanlage

D:\PONITZ\BAHNHOFSTRASSE\PONITZ-BAHNHOFSTR 07.11.2023.dwg

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) und (6) Nr. 1 und § 4 BauNVO)

- Die Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- allgemein zulässig sind in allen WA:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- ausnahmsweise zulässig sind in allen WA:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Gartenbaubetriebe

- nicht zulässig sind in allen WA:
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) und (3) BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WA1 und WA3 um 50% und im WA2 und WA4 um 25% überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von WA3, die sich innerhalb des Schutzstreifens der oberirdischen 110 kV-Bahnstromleitung befinden, sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn dadurch diese Leitung nicht beeinträchtigt wird.

4. Höchstzahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In allen WA sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist nur unterirdisch zulässig, ausgenommen davon ist die vorhandene 110 kV-Bahnstromfreileitung.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), **z.T. i.V.m. Pflanzgeboten** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Beide Fußgängerbereiche, die öffentliche Parkfläche sowie PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten in allen WA sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decken usw.) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

- Die nicht überbauten Grundstücksflächen aller WA sind zu begrünen. Das Anlegen von reinen Schotter-, Splitt- oder Kiesgärten bzw. in ähnlicher Art versiegelten Gärten ist unzulässig.

- Je Baugrundstück ist ein Nistkasten für Höhlenbrüter (z.B. Blaumeise, Kohlmeise oder Star) und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze) aufzuhängen. Die Kästen sind zu pflegen und zu erhalten.

7. Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrechte des Versorgungsträgers für die Bahnstromversorgung

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzsetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- In allen WA sind in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

- In den in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereichen der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen.

9. Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Auf ÖG1 und ÖG2 sind Obstbaumwiesen anzulegen. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obstbäume (alte, regionale Kultursorten) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Unterwuchs der Obstbaumwiesen ist extensiv zu nutzen und einmal, maximal zweimal jährlich zu schneiden, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20. Juni erfolgen darf. Der Einsatz von synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortheimische Laub- oder Obstbäume aus Pflanzliste 1 zu pflanzen. Alternativ können auf dem jeweiligen Baugrundstück vorhandene hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume in der entsprechenden Anzahl erhalten werden.

- Für jeden in den WA zu pflanzenden Baum ist eine unversiegelte, dauerhaft wasser- und luftdurchlässige Grundfläche von mindestens 6 m² Ausdehnung zu gewährleisten. Der durchwurzelbare Raum muss je Baum eine Grundfläche von mindestens 10 m² und eine Tiefe von mindestens 1 m aufweisen.

- In allen B-Plan-Geltungsbereichen ist die Neupflanzung von Nadelbäumen nicht zulässig.

Pflanzliste 1

Laubbäume (Hochstamm mit Ballen, 3xv, 10 bis 12 cm Stammumfang):

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica

Obstbäume (Hochstamm, 2xv, 10 bis 12 cm Stammumfang):

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Pflaume	Prunus domestica
Kirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

- WA1 werden die gesamte Maßnahme auf ÖG2 und anteilig 1.091 flächenäquivalente Wertpunkte (FÄQ) der gemeindlichen Ökokontomaßnahme Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese" zugeordnet.

- WA2 werden die gesamte Maßnahme auf ÖG1 und anteilig 20.736 flächenäquivalente Wertpunkte (FÄQ) der gemeindlichen Ökokontomaßnahme Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese" zugeordnet.

11. Höhenlagen
(§ 9 (3) BauGB)

- In allen WA sind Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen, außer die dafür notwendigen Gründungen, nicht zulässig unterhalb der künftigen Geländeoberfläche. Die künftige Geländeoberfläche muss mindestens so hoch bzw. höher als die in der Planzeichnung als Hinweise angegebenen Höhenpunkte (in Metern über NHN) liegen. Keller sind in allen WA nicht zulässig.

- Abgrabungen des vorhandenen Geländes sind nicht zulässig.

- Die zwischen den in der Planzeichnung aufgeführten Höhenpunkten des vorhandenen Geländes liegenden Punkte sind durch Interpolation zu ermitteln.

12. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- Als Dachformen der Hauptgebäude sind in allen WA zulässig:
  Symmetrische Walm- und Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 40°

- An den Gebäudefassaden, bei Dachdeckungen, Anlagen für erneuerbare Energien sowie bei sonstigen Dachaufbauten sind nur nicht reflektierende Oberflächen zulässig. Dachdeckungen sind nur in roten oder dunkelgrauen Farbtönen zulässig.

HINWEISE:

- Kartengrundlage: Liegenschaftskataster vom 31.07.2023 des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

- Geländehöhen gemäß geoproxy Thüringen vom 31.07.2023

- Alle Geltungsbereiche des Bebauungsplans befinden sich innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III für das Trinkwasserschutzgebiet "Merlach/Göößnitz".

- Es besteht Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

- Es besteht Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach § 2 (1) Thüringer Bodenschutzgesetz.

- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

- Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse sind gemäß Geologiedatengesetz 14 Tage vor Baubeginn beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz anzuzeigen.

- Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse des Bodens, einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne, ist nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

- Zum Schutz von Fledermäusen darf der den zulässigen Baumaßnahmen in den Geltungsbereichen vorausgehende Abriss von Gartenlauben und Schuppen nur im Zeitraum zwischen Anfang Dezember und Ende Februar und damit außerhalb des im Regelfall zu erwartenden Zeitraums der Nutzung von Sommer- oder Zwischenquartieren durch Fledermäuse erfolgen. Falls aufgrund organisatorischer Zwänge ein Gebäudeabriss zwischen März und November erforderlich ist, kann dieser erfolgen, insofern vorab durch einen Fledermausgutachter nachgewiesen wurde, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse besteht.

- Zum Schutz von Brutvögeln dürfen die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehenden Gehölzrodungen, die Beseitigung der krautigen Vegetation sowie der Abriss von Gartenlauben und Schuppen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit erfolgen. Falls aufgrund organisatorischer Zwänge ein Gebäudeabriss zwischen März und September erforderlich ist, kann dieser erfolgen, insofern vorab durch einen Fachgutachter nachgewiesen wurde, dass keine von Vögeln besetzten Nester vorhanden sind.

- Es ist sicherzustellen, dass während der Bauphase die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, eingehalten werden.

- Die DIN 4149 "Bauen in deutschen Erdbebengebieten" ist einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R.

- Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie Befunden gerechnet werden. Gemäß dem Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde einer unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

BESTIMMENDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

1. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

   Zeulenroda-Triebes, den ..... Siegel Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Ponitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen vom ..... wurde am ..... vom Gemeinderat der Gemeinde Ponitz als Satzung beschlossen.

   Ponitz, den ..... Siegel Der Bürgermeister

3. Die Anzeige der Satzung zum Bebauungsplan vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erfolgte beim Landratsamt des Landkreises Altenburger Land am ..... .

   Ponitz, den ..... Siegel Der Bürgermeister

4. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde innerhalb eines Monats nach der Eingangsbestätigung der Anzeige durch das Landratsamt des Landkreises Altenburger Land nicht beanstandet.

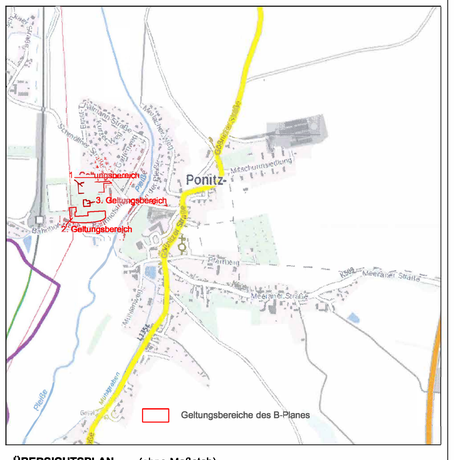
   Ponitz, den ..... Siegel Der Bürgermeister

5. Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Ponitz, den ..... Siegel Der Bürgermeister

6. Der Beschluss zu Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Ponitz "Gemeindeote" Nr. ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeiten und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

   Ponitz, den ..... Siegel Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab)

GEMEINDE PONITZ

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET SIEDLUNGSWEG / BAHNHOFSTRAßE"

ENTWURF ZU DEN BETEILIGUNGEN gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

CUBAER STRAßE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: 1 : 1000

DATUM: 07.11.2023