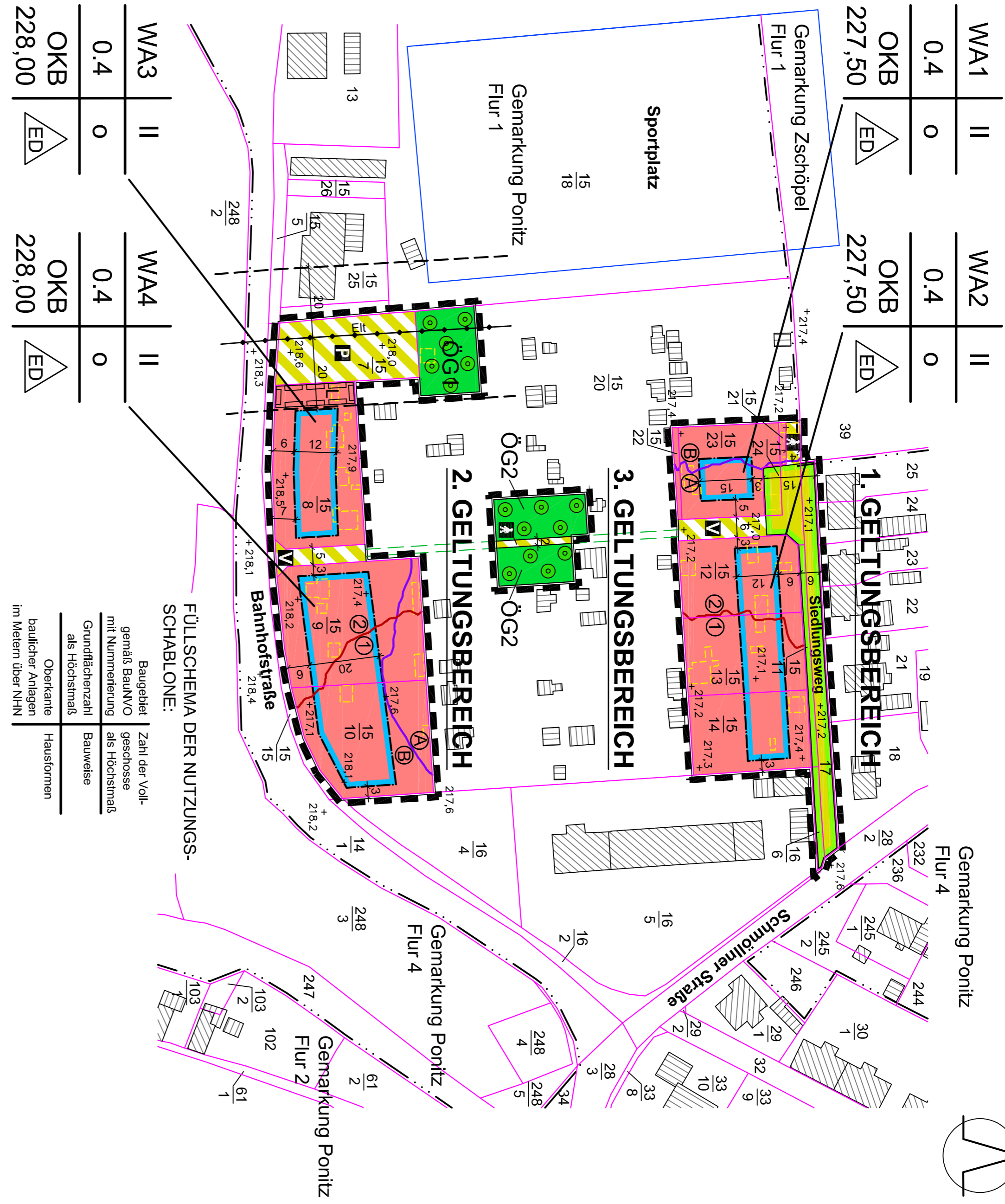


TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT GRÜNDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO) (§ 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (mit Nummerierung)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)
Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4**
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II**
Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß
- OKB 227,50**
Bauweise, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- 0**
ED
- Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich
verkehrshinderlicher Bereich
- OG1**
öffentliche Grünfläche mit Nummerierung
Zweckbestimmung OG1 und OG2:
Ostbaumriemen
- Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)
Baumpflanzung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) und (6) Nr. 1 und § 4 BauNVO)
- Die Bauparcele sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- allgemeinen zulässig sind in allen WA:
• Wohngebäude
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
• die nach sonstigen Planvorschriften zulässigen
• Anlagen für religiöse, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise zulässig sind in allen WA:
• Betriebe des Betriebsgewerbetriebs
• sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- Grünflächenbetriebe
- nicht zulässig sind in allen WA:
• Anlagen für Verwaltungen
• Tankstellen
- 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 Gärten und Stellplätzen mit ihren Zuleitungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unmittelbar der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich umrandet wird, im WA1 und WA3 um 50% und im WA2 und WA4 um 25% überschritten werden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (6) BauNVO)
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen von WA3, die sich innerhalb des Schutzbereichs der oberirdischen 110 KV-Beleuchtungsleitungen befinden, sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn dadurch diese Leitung nicht beeinträchtigt wird.
- Höchstzahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In allen WA sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 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-Beleuchtungsleitung.
- 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. Platzgebieten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Bei der Fundamentgründung, die öffentliche Parkfläche sowie PKW-, Spielplätze und Garagenflächen in allen WA sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Kies, Weichengummi, Ökoprofil, Schotterstein, Resistentstein, Rasengittersteine, Rasenmatten, wasserpermeable Decken usw.) zu befestigen; **sowohl nicht-trichterförmige Treppenschritten als Verspätungsförderbänke**.
- Im Platzgebiet sind Grundwasser- sowie Erdreich-Wärmepumpen nicht zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller WA sind zu begrünen. Das Anlegen von reinen Schreber-, Split- oder Kesselpflanzungen bzw. in ähnlicher Art versiegelte Gärten ist unzulässig.
- **Die Baugrundstücke ist ein Nistkasten für Hohlkehler (z.B. Baumstamm-Nistkasten oder Stroh- und ein Nistkasten für Hohlkehler (z.B. Hausrotschwanz, Bartschler) anzufügen. Die Kästen sind zu pflegen und zu erhalten.**
- Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
L Leitungsrechte des Versorgungsträgers für die Bahnstromversorgung
- Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- **Flächen WA sind in Flächen, die dem Zweck zum Schutz genutzt werden (Schall- und Hinderzonen) schallschutztechnische Schallschutzwand anzuordnen.**
- **In dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereich der möglichen Außenflügel ist gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Anhang B) (2019) im jeweiligen Baugrundungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nachzuweisen.**
- **Für alle schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 sind Fensterkonstruktionen, die der Wärme- und Schallschutzordnung genügen, ausreichend dimensioniert (R_f ≥ 32 dB).**
- **Zustell sind schutzbedürftige Räume, die gemäß DIN 4109 überwiegend zum Schlafen genutzt werden, mit doppelter Fensterkonstruktion auszustatten.**
- **Grundkonstruktionen:**
• Fensterrahmen nach DIN 4109 Teil 2 Absatz 3.2.1 K₁ ≤ 5,20
• Schalldämmung Außenwand R_f ≥ 24 dB
• keine Kollisionskästen oder ähnliches
• maximal eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung pro Raum mit einem Dämmwert von D_{0,2} ≥ 52 dB
- **Unter den aufgeführten Parameterangaben ergeben sich für die möglichen Außenflügel jeweils folgende Schallschutzwand:**
• Außenflügel nachts von 68 bis 66 dB(A) R_f ≥ 40 dB
• Außenflügel tags von 66 bis 64 dB(A) R_f ≥ 38 dB
• Außenflügel nachts von 64 bis 62 dB(A) R_f ≥ 36 dB
- **Sowohl eine der oben genannten Grundvoraussetzungen nicht erfüllt wird, ist der Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Teil 2 zu führen.**
- Planzypologie** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Auf OG1 und OG2 sind Obstbaumreihen anzulegen. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind hochstämmige Obstbäume (alle, regionale Kultursorten) gemäß Planzypologie 1 zu pflanzen. Der Unterwuchs der Obstbaumreihen ist extensiv zu nutzen und einmal, maximal zweimal jährlich zu schneiden, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 20. Juni erfolgt darf. Der Ersatz von sytreichenden Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- In Baugrundstück sind mindestens zwei standortangepasste Laub- oder Obstbäume, eine Pflanzreihe 1 zu pflanzen. Alternativ können auf dem jeweiligen Baugrundstück, vorhandene hochstämmige Obstbäume oder standortnahe Laubbäume in der entsprechenden Anzahl erhalten werden.
- Für jeden in den WA zu pflanzenden Baum ist eine Urversteige, darauf nach wasser- und luftdurchlässige Standfläche vor mindestens 6 m 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.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1a) BauGB)
- WA1 werden die gesamte Maßnahme auf OG2 und anliegend 1.091 Flächenquivalente Wertpunkte (FAQ) der gemeindefreien Ökologiestrategie Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese" zugeordnet.
- WA2 werden die gesamte Maßnahme auf OG1 und anliegend 20,236 Flächenquivalente Wertpunkte (FAQ) der gemeindefreien Ökologiestrategie Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese" zugeordnet.
- WA3 werden die gesamte Maßnahme auf OG1 und anliegend 20,236 Flächenquivalente Wertpunkte (FAQ) der gemeindefreien Ökologiestrategie Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese" zugeordnet.
- WA4 werden die gesamte Maßnahme auf OG1 und anliegend 20,236 Flächenquivalente Wertpunkte (FAQ) der gemeindefreien Ökologiestrategie Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese" zugeordnet.
- Höhenlagen** (§ 9 (3) BauGB)
- In allen WA sind Gesträucher, Ebernen und sonstige Teile baulicher Anlagen, außer die dafür notwendigen Grundformen, nicht zulässig unmittelbar 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.
- Abtragungen des vorhandenen Geländes sind nicht zulässig.
- Die zwischen den in der Planzeichnung aufgeführten Höhenpunkten des vorhandenen Geländes liegenden Punkte sind durch Interpolation zu ermitteln.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 40 ff. (2) ThürFO)
- Alle Dachformen der Hauptgebäude sind in allen WA zulässig.
- Symmetrische Wände und Ständerwände mit Dachanschlüssen von mindestens 40°
- An den Gebäudesesseln, bei Dachdurchlässen, Anlagen für erneuerbare Energien sowie bei sonstigen Dachaufbauten sind nur nicht reflektierende Oberflächen zulässig.
- Dachdeckungen sind nur in dem oder den dunkelgrünen Farbtonen zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**
- In den B-Plan-Geltungsbereichen sind Bodendenkmale vorhanden. Die Bodendenkmale (auch Leitungsanlagen) sind denkmalrechtlich zu begreifen. Es sind zwischen den Bauherren und dem Thüringerischen Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die denkmalrechtliche Zielstellungen zu erörtern, die Bestandteil der denkmalrechtlich erlassenen Erlaubnis werden.
- **Geologische Untersuchungen** - Erdauflüsse sind gemäß Geologietatengesetz 14 Tage vor Baubeginn beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz anzugeben.
- Die Übergabe der Schichtverzeichnisse des Bodens, einschließlich der Erduntersuchungen und der Lagerpläne, ist nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich und vollständig in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu verzeichnen.
- **Die Baugrundstücke ist ein Nistkasten für Hohlkehler (z.B. Baumstamm-Nistkasten oder Stroh) und ein Nistkasten für Hohlkehler (z.B. Hausrotschwanz, Bartschler) anzufügen. Die Kästen sind zu pflegen und zu erhalten.**
- **Zum Schutz von Fledermäusen darf der den zulässigen Baumstrukturen in den Geltungsbereichen vorzuziehende Ansatz von Gartenläusen 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 Gebäudefluss zwischen März und November erforderlich ist, kann dieser erfolgen, insofern vorab durch einen Feldmiasusgutachter nachgewiesen wurde, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse besteht.**
- **Zum Schutz von Brutvögeln dürfen die den zulässigen Baumstrukturen vorzuziehenden Grundrunden, die Beseitigung der frischen Vegetation sowie der Ablass von Gartenläusen und Schuppen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit erfolgen. Falls aufgrund organisatorischer Zwänge ein Gebäudefluss zwischen März und September erforderlich ist, kann dieser erfolgen, insofern vorab durch einen Feldmiasusgutachter nachgewiesen wurde, dass keine von Vögeln besetzten Nester vorhanden sind.**
- **Es ist sicherzustellen, dass während der Bauphase die in der Allgemeinen Verordnungsverordnung zum Schutz gegen Lärm (VAV) und im Thüringer Lärm- und Vibrations-Vorgeschreibnis (VVB) festgelegten Grenzwerte (für Gebäude, in denen Wohnraum) eingehalten werden.**
- **Die DIN 4149 "Bauem in deutschen Erdbebengebietern" ist einzuhalten. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergundklasse R.**
- **Bei Erdarbeiten muss mit dem Ausheben von Baumrücken sowie Baufeldern gerechnet werden. Gemäß dem Thüringer Denkmalrechtsgesetz, unterliegen Bodentunde eine unverzüglichen Meldung an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.**
- **Die im Teil A und Teil B dieses Bebauungsplanes aufgeführten DNA-Vorschriften können bei der Genehmigungsplanung, die während der Bauphase die in der Allgemeinen Verordnungsverordnung zum Schutz gegen Lärm (VAV) und im Thüringer Lärm- und Vibrations-Vorgeschreibnis (VVB) festgelegten Grenzwerte (für Gebäude, in denen Wohnraum) eingehalten werden.**
- **Zur Erfüllung des vorbeugenden naturdenkmalrechtlichen Ausbeiselschutzes erfolgt die anliegende Zuordnung der im Okokonto der Gemeinde Pontitz vorgeplanten, vorzieldienlichen, ausgleichsmaßnahme Nr. 004 "Anlage von Baumreihen im Gemeindegebiet sowie Entwicklung einer Blühwiese". Konkret erfolgt die Zuordnung von 21,826 FAQ-Wertpunkten.**

VERFAHRENSVERMERKE

- Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
Zeulernoda-Triebes, den Siegel Thüringer Landesamt für Bodennaturschutz und Geoformation
- Der Gemeinderat der Gemeinde Pontitz hat das Stützungsrahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am Der Bebauungsplan wurde genehmigt. Der Bebauungsplan wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Pontitz als Satzung beschlossen.
Pontitz, den Siegel Der Bürgermeister
- 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
Pontitz, den Siegel Der Bürgermeister
- 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.
Pontitz, den Siegel Der Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgedrückt.
Pontitz, den Siegel Der Bürgermeister
- Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan, während der Dauerzeit von jedem der eingetragenen werden kann und über den inhalt Auskünfte zu erlangen ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Pontitz, Gemeindeführer Nr. am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Festlegung nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeit und das Erscheinen von Einspruchsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Pontitz, den Siegel Der Bürgermeister

