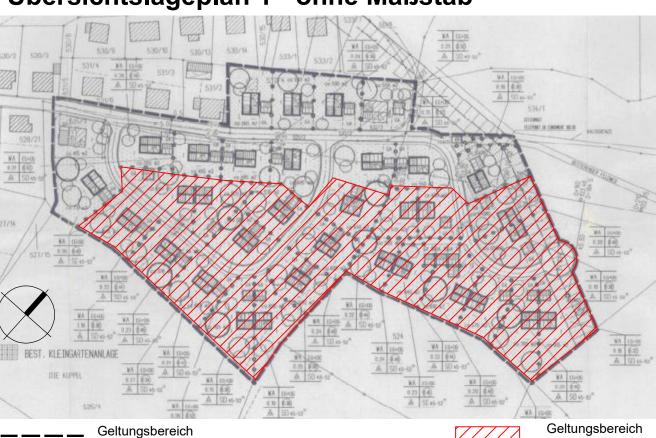


Maßstab 1:1000 (im Original), Gemarkung Blankenstein, Flur 0



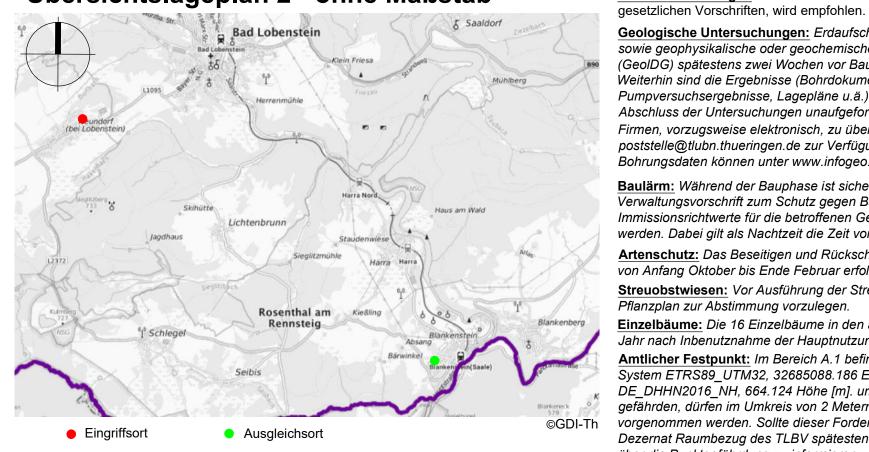
Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab

rechtskräftiger Bebauungsplan



der 1. Änderung

Übersichtslageplan 2 - ohne Maßstab



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA3

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zwei Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier 0,8

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

offene Bauweise

Anzahl der Baugebiet Vollgeschosse Grundflächen-Geschossflächenzahl Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Leitung, hier: Mittelspannungsfreileitung

Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche,

Zweckbestimmung: Landschaftsrasen (siehe textliche Festsetzung B.3 und B.6.3)

Wasserflächen (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

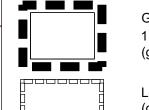
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (hier Zweckbestimmung: Streuobstwiese mit Standgewässer) Anpflanzen Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Erhaltung Bäume nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Erhaltung Ufergehölz § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Standgewässer, inkl. Ufergehölz



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweise und sonstige Zeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans



Bestehende Gebäude





Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



Bemaßung in Meter



Amtlicher Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Bodenfunde/Zufallsfunde: Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden.

Gemäß § 16 ThürDSchG sind diese Zufallsfunde dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Baufirmen und Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche Funde hinzuweisen. Landwirtschaft: Ansprüche wegen Geruchs- und Lärmbelästigung durch landwirtschaftliche

Betriebe bzw. landwirtschaftliche Nutzung (auch an Sonn- und Feiertagen) der umliegenden Grundstücke können nicht gestellt werden.

Regenwasser: Regenwassernutzung (im Haus, im Garten, Versickerung), unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften, wird empfohlen. Erneuerbare Energie: Passive Sonnenenergienutzung (Kollektoren), unter Einhaltung aller

Geologische Untersuchungen: Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

Artenschutz: Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Streuobstwiesen: Vor Ausführung der Streuobstwiesen ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflanzplan zur Abstimmung vorzulegen. Einzelbäume: Die 16 Einzelbäume in den allgemeinen Wohngebieten sind bis spätestens 1

Jahr nach Inbenutznahme der Hauptnutzung zu pflanzen. Amtlicher Festpunkt: Im Bereich A.1 befindet sich der Lagefestpunkt Nr. 5535 0 01900; Lage: System ETRS89_UTM32, 32685088.186 East [m], 5590875.338 North [m]; Höhe: System: DE_DHHN2016_NH, 664.124 Höhe [m]. um die Standsicherheit des Festpunktes nicht zu

gefährden, dürfen im Umkreis von 2 Metern keine baulichen Veränderungen um den Festpunkt vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLBV spätestens 2 Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Flächen außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans weiter.

Für die Flächen innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen: (Änderungen sind "Kursiv" geschrieben)

TEIL I - A: B-PLAN

B.I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

sind jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

- 1.0 + Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 16, 19 und 20 BauNVO) 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ 0.4), die Geschossflächenzahl (GFZ 0.8) und die Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO) In WA1 bis WA3 ist generell nur eine offene Bauweise zulässig. In WA1 bis WA3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Stellung baulicher Anlagen

verändert werden.

- entfällt -

- Stellplätze Garagen und ihre Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, der nicht durch Abschrankung irgendwelcher Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden darf.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen und Gehsteige. Achse 1 = 5,00 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig, Wendeanlage, Restfläche Straßengrundstück ist Bankett Achse 2 = 5,00 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig, Restfläche Straßengrundstück ist Bankett Achse 3 = 3,00 m Fahrbahn, Restfläche Straßengrundstück ist Bankett Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Zuge des Straßenausbaus geringfügig
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Im Bereich der Wendeanlage in Achse 1 (Teil A.1) ist die öffentliche Grünfläche als Landschaftsrasen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Leitungsrecht für Mischwasser- und Trinkwasserleitung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB) Pflanzgebot: In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind 16 Einzelbäume zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Lauboder Obstbäume zu verwenden. Diese sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu

erhalten, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen. Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, mindestens 2 x verschult StU 8-10 cm

- Pflanzqualität Obstbaum: Hochstamm, StU 8-10 cm Erhaltungsgebot: Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind 6 Einzelbäume vorhanden (3 Laubbäume und 3 Nadelbäume). Die 3 Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen. Die 3 Nadelbäume (entlang der Flurstückgrenze zu 830) sind bis zum Wegfall zu
- erhalten und danach durch einheimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste 6.4) zu ersetzen. Externe Ausgleichsmaßnahme - Entsiegelung, Flächenberäumung, Anlage Streuobstwiese (siehe Teil A.2): Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 6.124 m², Teilfläche des Flurstücks 121/1, Flur 0, Gemarkung Blankenstein) sind ca. 5.768 m² Streuobstwiese mittels standortgerechter, einheimischer Obstbäume (gemäß Pflanzliste 6.4) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Aus der Pflanzliste sind mindestens 3 regional- und standorttypische Obstsorten einer oder mehrerer Arten zu pflanzen.

Pflanzdichte: 1 Obstbaum ie 150 m² Pflanzqualität: wurzelnackte Jungbäume, Stammhöhe 1,80-2,00 m, maximal 2 x verschult, StU 6-8 cm Vorausgehend sind ca. 978 m² versiegelte Flächen (Asphaltfläche, Kegelbahn) zu entsiegeln und ca. 1.112 m² Lagerfläche von Bau- und Abbruchmaterial zu beräumen und die dadurch freiwerdende Fläche als Landschaftsrasen anzulegen. Der Unterwuchs ist extensiv durch Mahd und/oder Beweidung zu bewirtschaften. Die vorhandene Wasserfläche (ca. 518 m²) sowie das vorhandene Ufergehölz sind zu erhalten. Am westlichen Ufer der Wasserfläche ist die Mauerkrone abzutragen und ein

Flachwasserbereich herzustellen. 6.4 Pflanzenliste zu 6.1:

Laubbäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier spec.), Kornelkirsche (Cornus mas) und Salweide (Salix caprea) Pflanzenliste zu 6.1 und 6.3:

Obstbäume: Walnuss (Juglans regia), Gartenapfel (Malus domestica), Wildapfel (Malus sylvestris), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Zwetschge (Prunus domestica), Riesenkirsche (Prunus Hedelfinger), Ontariopflaume (Prunus 'Ontario'), Süßkirsche (Prunus spec.), Kulturbirne (Pyrus communis), Wildbirne (Pyrus pyraster), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica) und Elsbeere (Sorbus Die genannten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 20 % anderer Laubge-

- hölzarten ergänzt werden. Nadelgehölze sind für die Maßnahmen unter 6.1 bis 6.3 generell unzulässig. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen. Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
- Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind mit versickerungsfähigen Materialen zu befestigen.
- Versorgungsflächen/-anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)
- Zur Sicherstellung des Löschwassers ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Löschwasserbehälter von 100 m³ zu errichter
- 7.2 Für jedes Baugrundstück muss eine eigene Regenrückhaltung mit einer Drosselung errichtet werden. An der Grundstückgrenze zur Öffentlichkeit ist ein Übergabeschacht (bis 1,50 m Tiefe = Durchmesser 0,8 m, ab 1,50 m Tiefe = Durchmesser 1m) mit offenem Gerinne zu errichten, in welchem Schmutz- und Regenwasser zusammenzuführen sind und von wo in den Mischwasserkanal in der Straße einzuleiten
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
 - Reinweiße Putze und Anstriche sowie glänzende, flächenhafte Metallteile sind an allen Haupt- und Nebengebäuden unzulässig. Vor- und Anbauten müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen. Terrassen und dergleichen sind dem Gelände und in ihrer Gestaltung der Gesamtanlage anzupassen.
- Gebäudehöhe entfällt -
- Dachgestaltung

An allen Hauptnutzungen gemäß B.I.1.1 sind nur geneigte Dächer (als Sattel-, Walm- oder Pultdach) zulässig. Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig. An allen Nebenanlagen sind außerdem auch Flachdächer zulässig. Dachgauben sind erlaubt. Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben schiefergrau und anthrazit zulässig. Glänzende

und stark reflektierende Materialien zur Dachgestaltung sind unzulässig. Zusammengebaute Garagen müssen sowohl ein- und dieselbe Dachneigung als auch die gleiche Dacheindeckung in Art und Farbe aufweisen. Nachbarn haben sich abzustimmen.

- Feuerschutz entfällt an der Stelle, neu angeordnet unter Festsetzung B.I.7.1
- Wasserleitung entfällt
- Denkmalschutz entfällt an der Stelle, neu angeordnet unter Hinweise
- Sonstiges entfällt an der Stelle, neu angeordnet unter Hinweise

Einfriedungen sind generell zulässig. Hierfür zulässige Materialien sind: Lattenzäune aus Holz oder Metall (Latten oder Streben, senkrechte Stellung), berankte und begrünte Zäune oder einheimische Laubgehölzhecken. Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1,30 m haben.

TEIL II - A: GRÜNORDNUNGSPLAN

Alle Festsetzungen und Hinweise aus Teil II - A des Ursprungsbebauungsplans gelten für die 1. Änderung nicht. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen wurden unter Teil B.1 - 6.1 bis 6.6 in der 1. Änderung des Bebauungsplans neu gefasst.

Alle Festsetzungen und Hinweise aus Teil II - C des Ursprungsbebauungsplans gelten für die 1. Änderung nicht. Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde geändert und wurde unter Teil B.1 - 6.3 in der 1. Änderung des Bebauungsplans neu gefasst.

04.07.2024 gez. i.A. Dr. H. Ewert Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" wurde vom Gemeinderat am 15.06.2023 gefasst und ist am 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan WA Neundorf "An der Kuppel" in der Fassung vom 30.05.2023 mit seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 15.06.2023 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel", bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teile A.1 und A.2) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der 1. Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2023 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt Der Gemeinderat hat am <u>27.06.2024</u> die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel", bestehend aus zeichnerischen festsetzungen (Teile A.1 und A.2) und textlichen Festsetungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. gez. A. Neumüller 17.07.2024 - Siegel -Rosenthal am Rennsteig Der Bürgermeister Die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" wurde von der Verwaltungsbehörde genehmigt; Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht. 16.09.2024 gez. A. Neumüller - Siegel -Rosenthal am Rennsteig Der Bürgermeister Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" mit dem Willen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden beurkundet. 16.09.2024 gez. A. Neumüller - Siegel -Rosenthal am Rennsteig Der Bürgermeister Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" sowie die Stelle, bei der der Plan dauerhaft während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 15.11.2024 bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" in Kraft.

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Geltungsbereiche in den

Teilen A.1 und A.2 stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom

Nachrichtliche Übernahme

Verfahrensvermerke

Die Geltungsbereiche Teil A.1 und Teil A.2 liegen vollumfänglich im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge - Obere

Der Geltungsbereich Teil A.2 liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet "Obere Saale".

ge. A. Neumüller

Der Bürgermeister

Südöstlich, östlich und nordöstlich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich Teil A.1 das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Schiefergebirge" an.

Rechtsgrundlagen

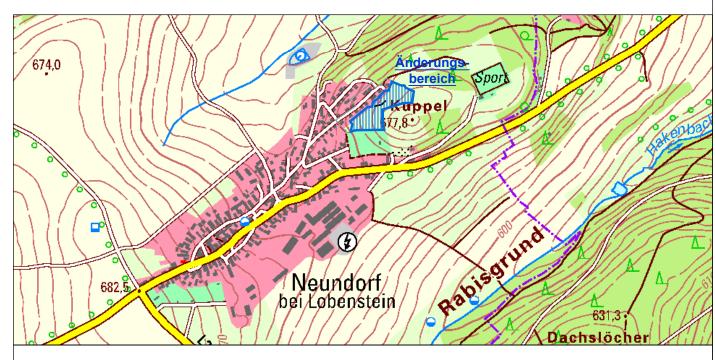
15.11.2024

Rosenthal am Rennsteig

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung Planzeichenverordnung (PlanZV) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Plangrundlagen

Liegenschaftskarte Neundorf, Flur 6, Stand: 09.04.2024 Liegenschaftskarte Blankenstein, Flur 0, Stand: 09.04.2024



Bebauungsplan WA Neundorf "An der Kuppel" 1. Änderung

Gemeinde Rosenthal am Rennsteig

Datumg: 17.06.2024 - **SATZUNG**

SIGMA PLAN® Erarbeitung der Satzung:

INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH REGIONALBÜRO VOGTLAND / FRANKEN HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259