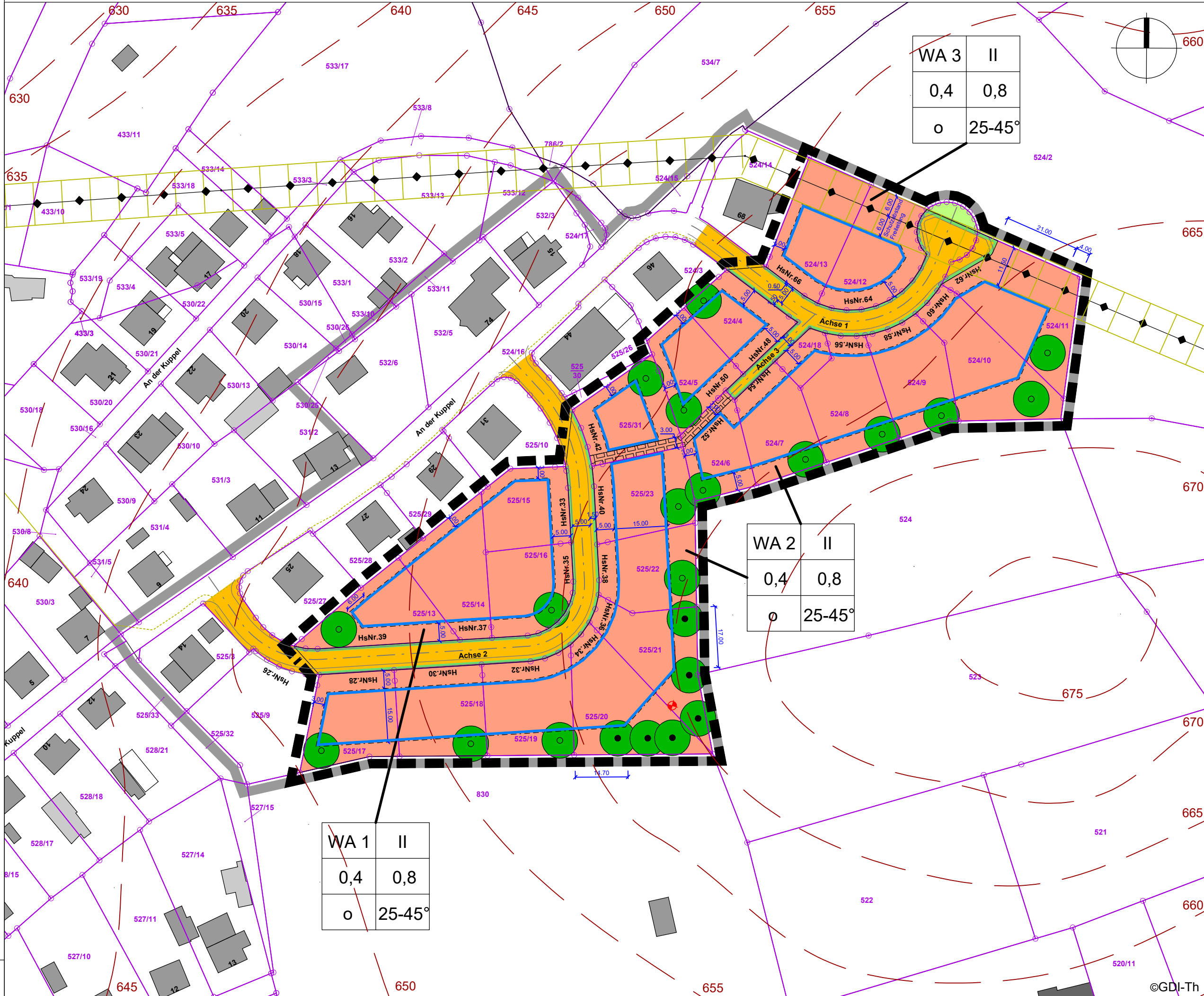


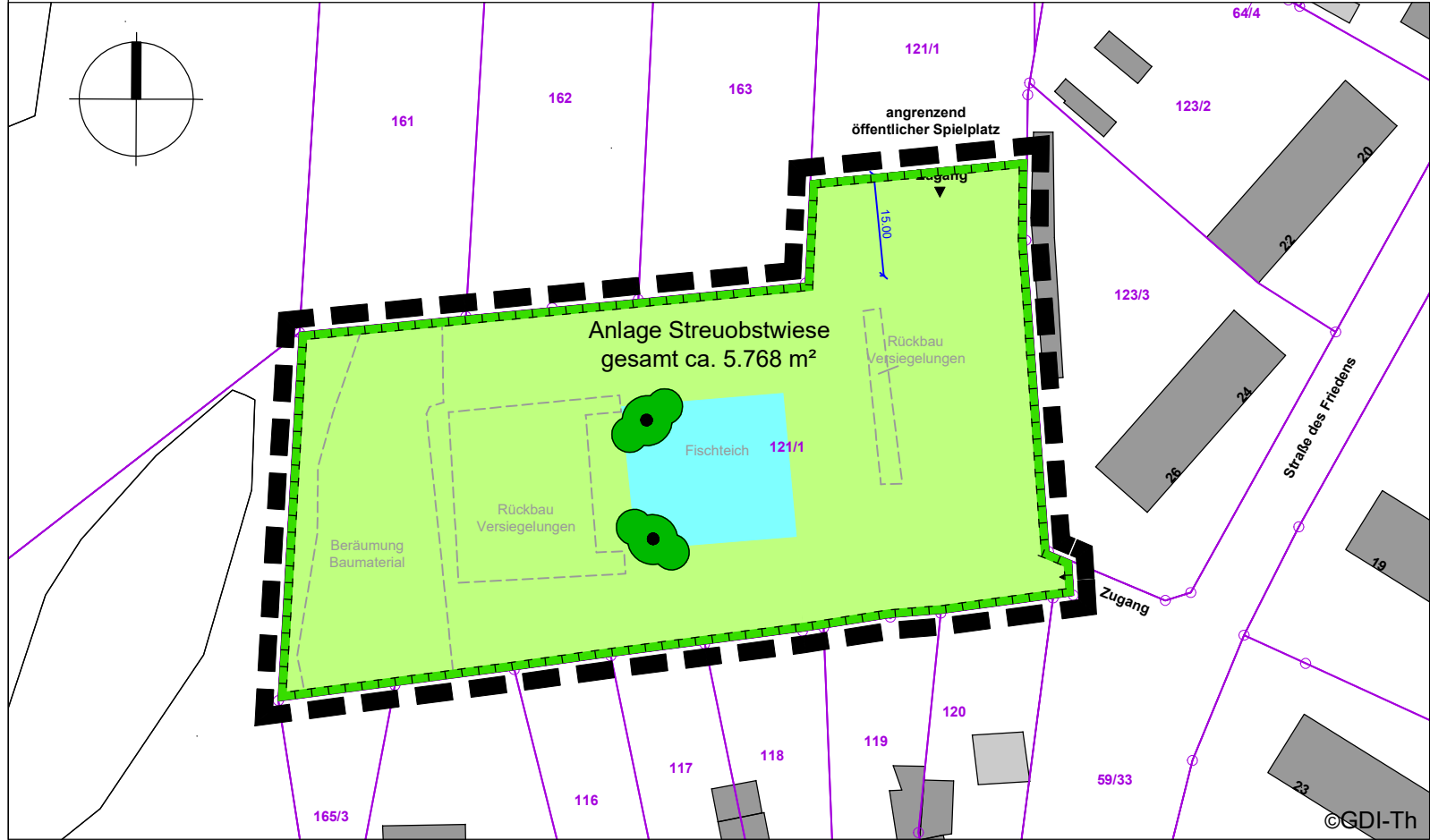
Teil A.1 - PLANZEICHNUNG

Maßstab 1:1000 (im Original), Gemarkung Neundorf, Flur 6

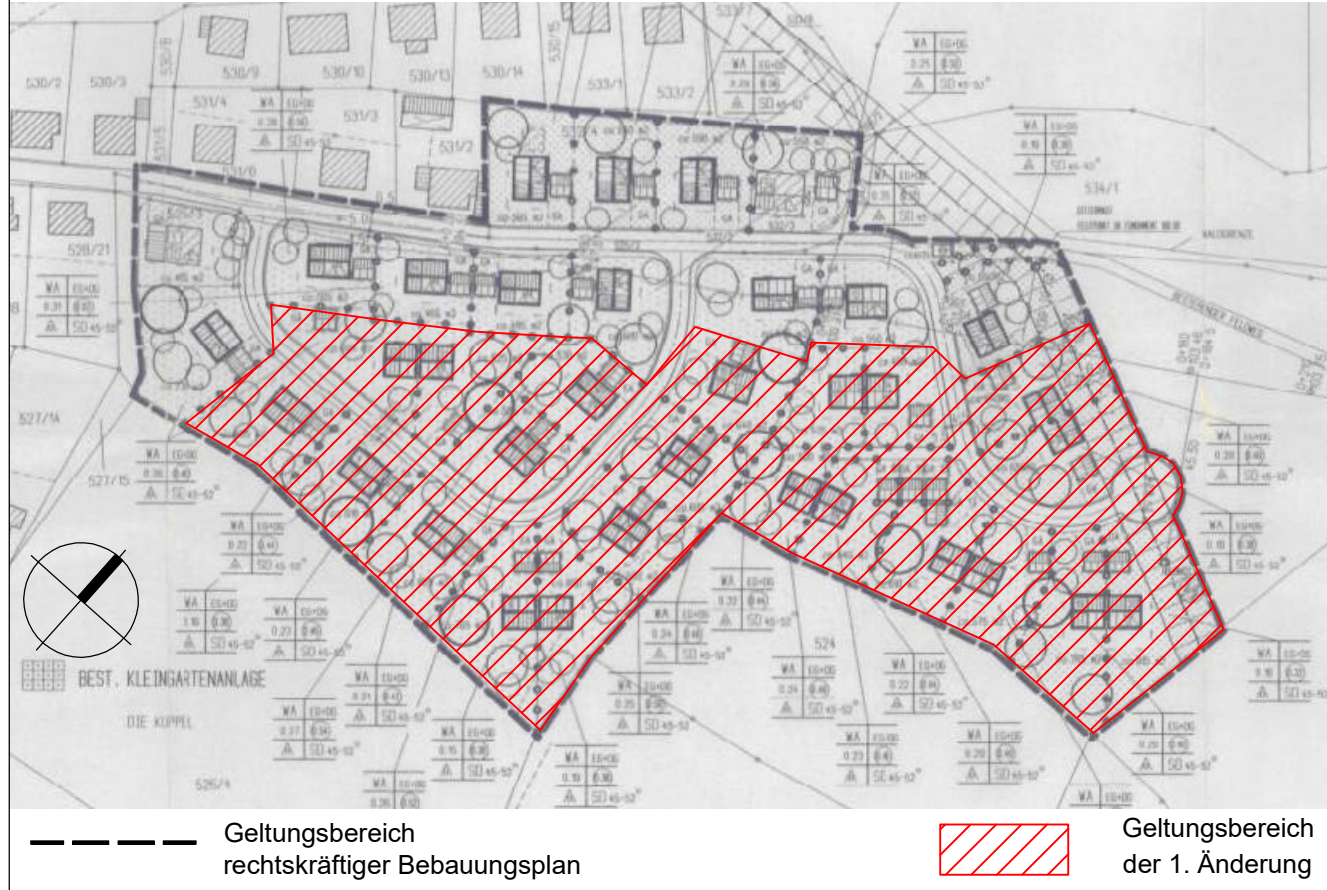


Teil A.2 - Geltungsbereich Externe Ausgleichmaßnahme

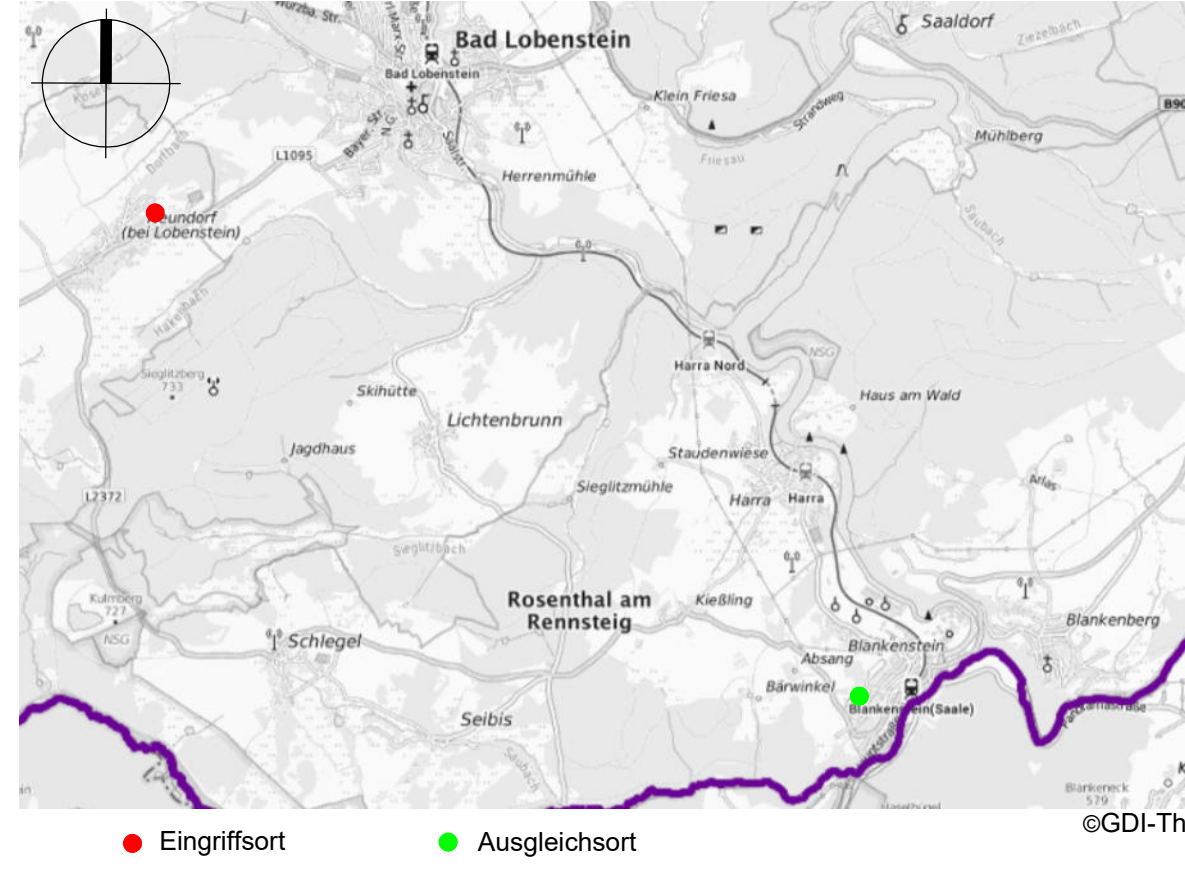
Maßstab 1:1000 (im Original), Gemarkung Blankenstein, Flur 0



Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab



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)

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

Baugrenze

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

o offene Bauweise

Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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)

Standgewässer, inkl. Ufergehölz

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

Sonstige Planzeichen

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

Leitungsrecht

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans

Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NHN

Bemaßung in Meter

Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Antlichter Festpunkt (hier: Lagefestpunkt)

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 + **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 16, 19 und 20 BauNVO)

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 sind jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

1.2 **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.

1.3 **Stellung baulicher Anlagen**

- entfällt -

1.4 **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 Abschränkung irgendwelcher Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden darf.

2. **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 verändert werden.

3. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der Wendeanlage in Achse 1 (Teil A) ist die öffentliche Grünfläche als Landschaftsrasen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

4. **Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- entfällt -

5. **Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Mischwasser- und Trinkwasserleitung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

6. **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 Standortveränderungen sind zulässig. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Laub- oder 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 Flurstücksgrenze 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 je 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 beseitigen und die dadurch freiwerdende Fläche als Landschaftsrasen anzulegen. Der Untervuchs 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.

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: Weibulus (Juglans regia), Gartenapfel (Malus domestica), Wildapfel (Malus sylvestris), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Zwetsche (Prunus domestica), Riesenkirsche (Prunus Hedelfinger), Ontariopflaume (Prunus Ontario), Süßkirsche (Prunus spec.), Kulturbirne (Pyrus communis), Wildbirne (Pyrus pyramidalis), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica) und Elsbeere (Sorbus torminalis)

Die genannten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 20 % anderer Laubgehölzarten 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 Materialien zu befestigen.

6.4 **Versorgungsflächen/-anlagen** (gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Zur Sicherstellung des Löschwassers ist im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Löschwasserbehälter von 100 m³ zu errichten.

Für jedes Baugrundstück muss eine eigene Regenrückhaltung mit einer Drosselung errichtet werden. An der Grundstücksgrenze 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 ist.

B.II **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

1. **Äußere Gestaltung**

Reinweiße Putze und Anstriche sowie glänzende, flächenhafte Metallteile sind an allen Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Vor- und Anbauten müssen sich den Hauptgebäuden anpassen. Terrassen und dergleichen sind dem Gelände und in ihrer Gestaltung der Gesamtanlage anzupassen.

2. **Gebäudehöhe** - entfällt -

3. **Dachgestaltung**

An allen Hauptnutzungen gemäß B.I.1.1 sind nur geneigte Dächer (als Sattel-, Wal- oder Pultdach) zulässig. Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig. An allen Nebenanlagen sind außerdem als Flachdächer zulässig.

Dachgebäude 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.

4. **Feuerschutz** - entfällt an der Stelle, neu angeordnet unter Festsetzung B.I.7.1

5. **Wasserleitung** - entfällt

6. **Denkmalschutz** - entfällt an der Stelle, neu angeordnet unter Hinweise

7. **Sonstiges** - entfällt an der Stelle, neu angeordnet unter Hinweise

8. **Einfriedigungen**

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

TEIL II - A: GRÜNDORDNUNGSPLAN

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.

TEIL II - C: GRÜNDORDNUNGSPLAN

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.

Verfahrensvermerke

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 04.07.2024 überein.

04.07.2024 gez. I.A. Dr. H. Ewert
Datum: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Poßneck

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 worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 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 ausliegen. 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 worden.

Der Gemeinderat hat am 27.06.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel", bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teile A.1 und A.2) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

17.07.2024 gez. A. Neumüller
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
Rosenthal am Rennsteig Der Bürgermeister

Ausfertigung: 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
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.

15.11.2024 ge. A. Neumüller
Rosenthal am Rennsteig Der Bürgermeister

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

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

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Planzonenverordnung (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

Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab

Übersichtslageplan 2 - ohne Maßstab

Teil A.1 - PLANZEICHNUNG

Teil A.2 - Geltungsbereich Externe Ausgleichmaßnahme

Planzeichenerklärung

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Plangrundlagen

Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab

Übersichtslageplan 2 - ohne Maßstab

Teil A.1 - PLANZEICHNUNG

Teil A.2 - Geltungsbereich Externe Ausgleichmaßnahme

Planzeichenerklärung

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensvermerke

Rechtsgrundlagen

Plangrundlagen

Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab

Übersichtslageplan 2 - ohne Maßstab

Teil A.1 - PLANZEICHNUNG

Teil A.2 - Geltungsbereich Externe Ausgleichmaßnahme

Planzeichenerklärung

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN