

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Kleinsiedlungsgebiet "Alte Schlossgärtnerei" mit integrierter Landschaftsplanung

Teil A - Zeichnerische Festsetzungen



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG:
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9(1) BauGB und § 4 BauNVO

WS Kleinsiedlungsgebiet

WS BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,20 Grundflächenzahl (GRZ)
0,30 Geschossflächenzahl (GFZ)
0,30 § 20 (2) BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
 - BAUWEISE**
0 Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
E nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
Bauzone § 23 (3) BauNVO
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Ziwegung
private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg
- | Erhellung der Nutzungsschablone | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
| Bauweise | Geschossflächenzahl |
| | Dachdeckung sh. Text |
- GRÜNFLÄCHEN**
private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25a BauGB) Zweckbestimmung: sh. Teil B Text
private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr. 25b BauGB)
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN**
- ### 6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
1. NACHRICHTLICHE ENTRAUMUNGEN

11213 Flurstücknummer (Beispiel)

Flurzone

Flurzone

Flur 10 Flurzeichnung
- | Erhellung der Nutzungsschablone | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
| Bauweise | Geschossflächenzahl |
| | Dachdeckung sh. Text |

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 BauGB und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
WS - Kleinsiedlungsgebiet (gemäß § 2 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
i. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,20
ii. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,30
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bezugs Ebene (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nachstehenden Straßenverkehrsfläche (Eichsfeld, Alte Schlossgärtnerei). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der eingeschossigen Gebäude darf maximal 1,00m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 14.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 - 14.2 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze nach §§ 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen, z.B. durch Dachüberstände, sind zulässig.
 - 14.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 14.4 Flächen mit Planfestsetzungen sind grundsätzlich nicht zu bebauen.
 - 14.5 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können Photovoltaikflächenanlagen auf den Grundstücken zugelassen werden, aber nur zur Eigennutzung.
- Günordinechtliche Festsetzungen**
(§ 1a 9, Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)
 - Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Begründungs- und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt als Ausgliederungsmaßnahmen:
 - 1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Abgrenzungen des Wohngebietes:
Zu den Hausgärten im Osten des Grundstückes wird auf einer Länge von ca. 75m eine Hecke mit einem Anteil von mindestens 30% Domestischen gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Es wird eine Entwicklungsbreite von 3m bereitgehalten. Es sind je angelegte 10m Länge 3 Stück Sträucher neu zu bepflanzen. Die Gehölze sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.
 - 1.2 Einlag der ständigen Grundstücksgrenze, auf einer Breite von 1m Mitte 18m und auf einer Länge von 80m (1.440m²), werden Bäume und Sträucher als Ergänzung der Bepflanzung zwischen dem Schlosspark und dem Schifflich gepflanzt. Je angelegene 150m² Fläche werden 1 großkroniger Laubbaum und 4 Sträucher, entsprechend der Gehölzliste gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.
 - 1.3 Die bestehenden Bäume, die kahiert und bestimmt wurden, sind während der Bauarbeiten zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
(§9 Abs.4 BauGB und § 83 ThürBO)
 - 3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen:
 - 3.1.1 Dachdeckung:
Zulässig sind für Hauptgebäude geneigte Dächer ab 18°. Für diese sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden. Ausnahmsweise können für Nebengebäude Flachdächer und hängeneigige Dächer bis 18° zugelassen werden. Diese sind zu begrünen.
 - 3.1.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:
Die Einfriedung der Grundstücke an der südlichen Kante des Kleinsiedlungsgebietes hat durch die entsprechende Pflanzfestsatzung zu erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenze sind einreihige rahmenartige Strauchhecken zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine Mischkultur zugelassen werden, wenn die dadurch entstehende Pflanzengrenze auf dem Grundstück verläuft und die Höhe der Einfriedung nicht mehr als 1,50m beträgt. Die Einfriedung ist aus einem Material aus Holz, Stein oder Mauerwerk herzustellen. Einreihige Einfriedungen dürfen nur an sträfungslosen Grundstücksgrenzen und nur als Trocken- oder Natursteinmauern in einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden.
 4. Hinweise
 - 4.1 Archäologische Funde:
Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit den Eingriffen in den Boden verbunden sind.

Verfahrensvermerke

Es wird beschließt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom (Der Gebäudestand wurde örtlich nicht überprüft) übereinstimmen.

Kassistent den

Der Gemeinderat Unstrut-Hainich hat in der Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Wohngebiet "Alte Schlossgärtnerei" in der Landgemeinde Unstrut-Hainich OT Altengottern aufzustellen. Der Beschluß wurde gem. BauGB § 2 Abs. 1 ordentlich bekannt gemacht.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 8.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ordentlich bekanntgemacht worden.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und erneut in der Zeit von bis zum während folgender Zeiten Mo, Mi und Do 8.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr, Di 8.00-18.00 Uhr und Fr 8.00-12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden können, ordentlich bekanntgemacht worden.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Gemeinderat Unstrut-Hainich hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Sachverständigen und der Bürgermeister in der Sitzung am abgelehnt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von dem Gemeinderat Unstrut-Hainich als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplans wurde gebilligt.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in ordentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§214 GB) und weiter auf Fälligkeit und Erfolg von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

LG Unstrut-Hainich, den

(Siegel)

Bürgermeister

LANDGEMEINDE UNSTRUT-HAINICH

ORTSTEIL ALTENGOTTERN

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

Kleinsiedlungsgebiet

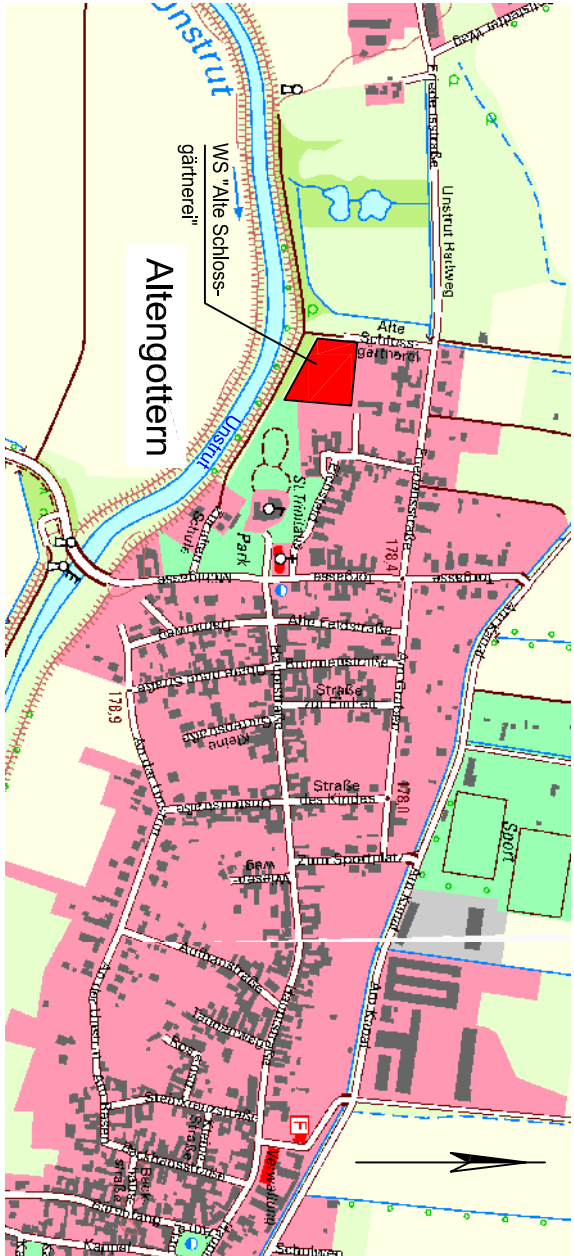
"Alte Schlossgärtnerei"

M = 1 : 1000

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 in der derzeit gültigen Fassung.
Bauordnungsverordnung (BauVO) vom 03.11.2017 in der derzeit gültigen Fassung.
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 in der derzeit gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 18.12.1990 in der derzeit gültigen Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 in der derzeit gültigen Fassung.
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) vom 30.08.2006 in der derzeit gültigen Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 in der derzeit gültigen Fassung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB
LAGEPLANGEBIET M 1:10.000



Vorhabenbezogener

Bebauungsplan

1. Ausfertigung

LANDGEMEINDE

UNSTRUT-HAINICH

Kleinsiedlungsgebiet

"Alte Schlossgärtnerei"

OT Altengottern

Maßstab 1:1.000

- VORENTWURF -

Entwurfsverfasser :

Ingenieurbüro Maltschok
Bauplanung, Wasserwirtschaft, Straßen- und Tiefbau
Beratender Ingenieur • Planung • Bauleitung
99647 Bfkl, Langensalz, Merseburg-Strasse 18
Tel.: 03603-816484, Fax: 03603-816466

Stand: 29.08.2025