

**Teil 2: Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**GRZ** Grundflächenzahl  
**OK<sub>max</sub>** Oberkante baulicher Anlagen in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**  
 öffentliche Verkehrsfläche
- Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
 Fläche für die Stromversorgung
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**  
 Pflanzgebot: Heckenpflanzung  
 Maßnahmenfläche zum Erhalt von Kleingewässern und Gehölzen
- Sonstige Planzeichen**  
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Höhenbezugspunkt 198 m ü NNH  
 Höhenangabe
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**  
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer  
 Gebäude, Bestand  
 Flurgrenze  
 Angabe von Bemaßungen in Metern

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen	

**Teil 3: Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.  
 Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) sowie Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen § 3 Abs. 4 BauNVO.  
  
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig sind.  
  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.  
  
 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
 Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante) im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird mit 11 m, gemessen vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe über NNH) auf der Straßenverkehrsfläche (Am Alterstedter Weg), festgesetzt.  
 Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (maximal zulässige Oberkante) im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird mit 7 m, gemessen vom zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (Höhe über NNH) auf der Straßenverkehrsfläche (Am Alterstedter Weg), festgesetzt.  
 Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße „Am Alterstedter Weg“ mit 198,02 m ü NNH.  
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet WA2 auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Im Wohngebiet WA1 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss eingeschränkt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 3.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.  
  
 3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)  
 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Abs. 3 BauNVO zulässig.
- Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 4.1 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Gräsern, Frühjahrsblüher und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je 400 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10-12 cm) anzupflanzen und langfristig zu erhalten. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuzählen, sofern sie nach Art und Qualität den genannten Anforderungen entsprechen.  
  
 Pflanzliste 1 - Laubbäume:  
 - Apfel *Malus communis / M. domestica*  
 - Birne *Pyrus communis / domestica*  
 - Kirsche *Prunus avium*  
 - Mehlbeere *Sorbus aria*  
 - Pflaume *Prunus cerasifera / P. domestica*  
 - Speierling *Sorbus domestica*
- Hinweise**  
 4.2 Die öffentlichen Grünflächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer zweireihigen Strauchhecke entsprechend Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichts zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Laubgehölze (Vorkommensgebiet 2. Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

**Teil 4: Hinweise**

- Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.
- Archäologische Bodenfunde**  
 Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
  - Altlasten**  
 Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens**  
 Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
- Natur- und Artenschutz**  
**Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln und Fledermäusen:**  
 ► Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in der Frist vom 01. Oktober bis zum 28. Februar. Eine Gehölzentrümmerung außerhalb dieser Frist ist – nach kurzfristiger vorheriger Kontrolle auf Brutbesatz durch eine fachkundige Person – mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
  
 Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
- Brandschutz**  
 Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
- Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**  
 Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).
- Planunterlagen**  
 Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

**Verfahrensvermerk:**  
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Katasterbereich Leinefelde-Worbis

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

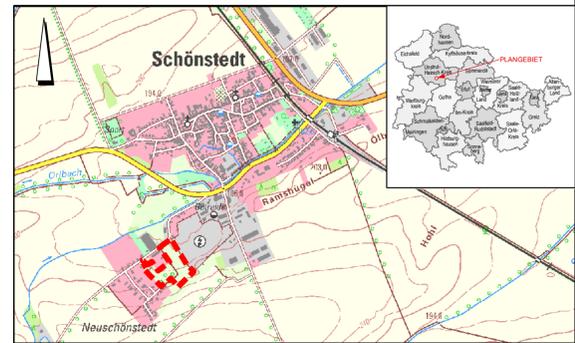
Leinefelde-Worbis, den .....

Siegel      Referatsbereichsleiter

**Teil 5: Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „An der Siedlung“ in der Gemarkung Schönstedt der Gemeinde Schönstedt gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat am .....2022 beschlossen und am ..... im Amtsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ..... im Amtsblatt Nr. .../20..... der Gemeinde Schönstedt sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt von.....bis.....
- Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und im Zeitraum von 1 Monat ab Eingang des Anschreibens zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

- Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Schönstedt hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Stadt Bad Langensalza Nr. .../20.... sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet eingestellt.
- Förmliche Behördenbeteiligung**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Abwägung**  
 Der Gemeinderat Schönstedt hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ..../20....). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand .../20... wurde vom Gemeinderat am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ..../20.....). Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**  
 Schönstedt, den .....  
 Siegel      Zöllner (Bürgermeister)
- Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan Wohngebiet „An der Siedlung“ in der Gemeinde Schönstedt ist gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO mit Schreiben vom ..... der Kommunalaufsicht angezeigt worden. Die Gemeinde hat die Eingangsbestätigung am ..... erhalten. Die Satzung wurde nicht beanstandet. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde Schönstedt vom ..... übereinstimmt. Die vom Gemeinderat
- Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan Wohngebiet „An der Siedlung“ der Gemeinde Schönstedt ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nr. .... vom ..... am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
  
 Schönstedt, den .....  
 Siegel      Zöllner (Bürgermeister)



**Bebauungsplan Wohngebiet "An der Siedlung"**

Gemeinde Schönstedt,  
Unstrut-Hainich-Kreis

Gemeinde: Schönstedt Hauptstraße 37 99947 Schönstedt	Planbearbeiter: Planungsbüro Dr. Weise Callit Kräuterstraße 4, 99674 Mühhausen Tel.: 03601 / 798 282-0 www.pltweise.de / info@pltweise.de
bearb.: Leise Gläßner	Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 12.01.2024

VORENTWURF