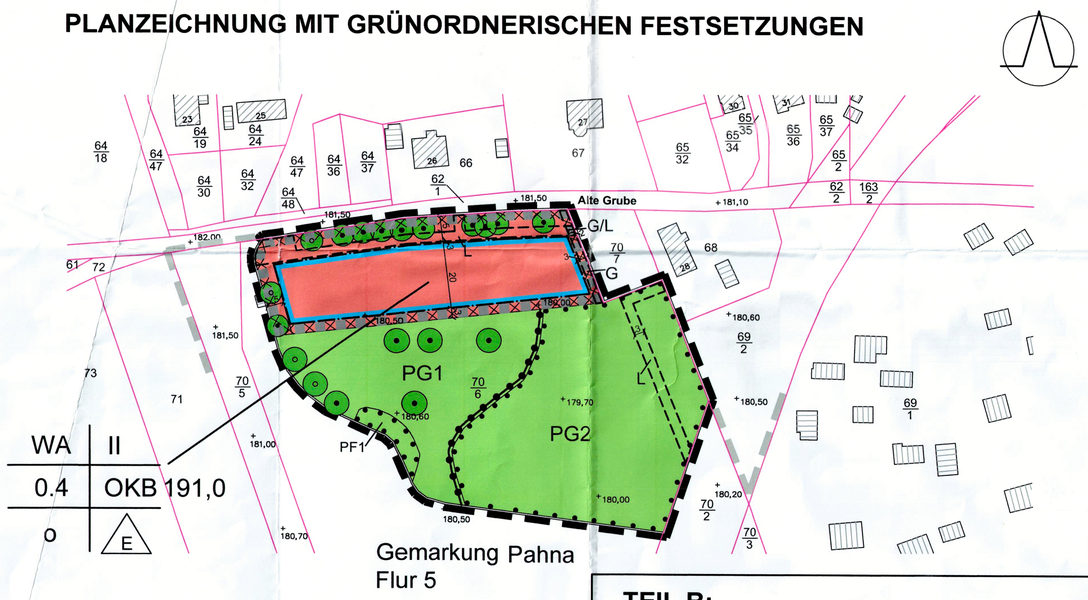
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen) (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 (2) BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

OKB 191,0 — Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PG — private Grünfläche

Zweckbestimmungen:
PG1 — durch eine Baumgruppe und Einzelbäume gegliederte Wiesenfläche
PG2 — Feldgehölz

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

PF1/PG2 — Flächen für den Erhalt von Bäumen und Feldgehölzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhaltungsmaßnahmen

Baumerhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Baumpflanzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G — Gehrecht (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

L — Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzung Nr. 9)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung der unterschiedlichen Grünflächen PG1 und PG2 (Planzeichen 15.14 der PlanzV)

Umgrenzung einer Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen (hier: die Herstellung verstärkter Bodenplatten) zum Schutz gegen die Verformung der anstehenden Böden erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (hier: erhöhte Sulfatgehalte) belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs- B-Planes "Bereich Fockendorf-Nord"

HINWEISE:

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 70/6 — vorhandene Flurstücksnummern

z.B. 5 — Maßangaben in Metern

D:\FOCKENDORF-OT PAHNA\FOCKEND.-OT PAHNA-1.ÄND.SATZ.B.dwg

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2, 3, 5 und 6) und § 4 BauNVO)

- Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

- Allgemein zulässig sind im WA-Gebiet:
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

- Nicht zulässig sind im WA-Gebiet:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Läden

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 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 Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

3. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- Im WA-Gebiet dürfen auf nur einer Gebäudeseite die Baugrenzen durch Vortreten von Gebäudeteilen und Terrassen auf maximal 30% der Gebäudebreite um maximal 1m bei Gebäudeteilen bzw. maximal 3,00m bei Terrassen überschritten werden.

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je Baugrundstück auf einer Gesamtfläche von 50m² Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Geräteschuppen und Gartenhäuschen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke des WA-Gebiets dürfen eine Größe von 900m² nicht unterschreiten.

5. Höchstzahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist nur unterirdisch zulässig.

7. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Auf PG1 ist die bestehende, durch eine Baumgruppe (PF1) sowie Einzelbäume gegliederte Wiesenfläche zu erhalten und weiterhin als solche zu nutzen.

- Auf PG2 ist außerhalb der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, das bestehende Feldgehölz zu erhalten.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Zuwegungen im WA-Gebiet sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Deckenusw.) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

- In den Bereichen des WA-Gebietes mit kinderspielbezogenen Freiflächennutzungen ist ein Bodenaustausch bis zu 0,3m unter der anstehenden Geländeoberkante vorzunehmen.

- Im gesamten WA-Gebiet sind Kellergeschosse nicht zulässig.

- Das im WA-Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von 30 Litern pro m² versiegelte Fläche gedrosselt in die bestehende Mischwasserleitung abzuleiten.

9. Flächen, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

G Gehrechte zu Gunsten Nutzer und Eigentümer der Grünflächen PG1 und PG2

L Leitungsrechte zu Gunsten der für die Telekommunikation, die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung zuständigen Ver- und Entsorgungsträger

10. Pflanzgebote sowie Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Im WA-Gebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume zu erhalten.

- An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Laubbäume der Arten Birke (Betula pendula) oder Stieleiche (Quercus robur) in der Qualität: Hochstamm, 3x versetzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12cm, neu zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bei Neupflanzungen der Bäume straßenparallel um bis zu 2m verschoben werden.

- Gemäß den Festsetzungen der vorstehenden 2 Anstriche in der textlichen Festsetzung Nr.10 sind zu erhaltende oder neu zu pflanzende Bäume bei Abgang durch Nachpflanzungen im Verhältnis von 1:1 zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind die für die Neupflanzungen festgesetzten Arten und Qualitäten zulässig.

- Bäume aus der Baumreihe an der Straße "Alte Grube", die in begründeten Fällen zur Errichtung von Grundstückszufahrten gerodet werden müssen, sind nach den Maßgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise an den selben Stellen dieser Baumreihe zu realisieren.

- In PF1 ist die bestehende Laubbaumgruppe zu erhalten.

- Die Anpflanzung ortsuntypischer Nadelbäume ist im WA-Gebiet unzulässig.

11. Bedingte Festsetzung
(§ 9 (2) BauGB)

Im gesamten WA-Gebiet sind kinderspielbezogene Freiflächennutzungen erst zulässig, wenn in den betreffenden Bereichen der entsprechende Bodenaustausch (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) durchgeführt wurde.

12. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

Als Dachformen der Hauptgebäude sind zulässig: nur Walm- und Satteldächer mit Dachneigungen von mindestens 25°

Als Farbgebungen der Dachoberflächen sind zulässig: rote, rotbraune und anthrazitfarbene Farbtöne

HINWEISE:

Kartengrundlage:
- Liegenschaftskataster vom 02.08.2018 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

- Geländehöhen gemäß geoproxy Thüringen vom 02.08.2018

- Es ist mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zu Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2 Abs. 7 zu rechnen.
  Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

- Auf jeden Baugrundstück wird am Bauwerkstandort eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

- Es sind die allgemeinen Pflichten zum Schutz der Gewässer sowie beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

- Es ist eine Löschwasserversorgung von 48m³/h in einem Löschbereich von 300m für eine Löschzeit von 2 Stunden entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W405 sichergestellt.

- Es besteht Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

- Es besteht Mitteilungs- und Auskunftspflicht nach § 2 (1) Thüringer Bodenschutzgesetz.

- Die den zulässigen Baumaßnahmen im Plangebiet vorausgehende Beseitigung der Vegetation ist außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, vorzunehmen.

- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bereiche angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

BESTIMMENDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl.I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. 2017,1063)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
5. Bundes - Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. 2016, S. 153)
10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91,95)
11. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
13. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20. Juli 2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Dezember 2015 (GVBl. S. 185)
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)
15. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)
16. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

VERFAHRENSVERMERKE
(Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch die öffentliche Auslegung der Unterlage vom 12.09.2018 im Zeitraum vom 04.10.2018 bis 18.10.2018. Die öffentliche Bekanntmachung zu dieser Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im "Amtsblatt der VG Pleißenaue" Nr.: 9/2018 am 01.10.2018.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat in seiner Sitzung am 11.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans "Bereich Fockendorf Nord" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13b BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im "Amtsblatt der VG Pleißenaue" Nr.: 12/2018 am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat in öffentlicher Sitzung am 11.12. 2018 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.11.2018 beschlossen, die Begründung vom 28.11.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.11.2018, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung in der Fassung vom 28.11.2018 haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, im "Amtsblatt der VG Pleißenaue" Nr.: 12/2018 am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2018 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 23.07.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen vom 25.06.2019 wurde am 23.07.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Fockendorf als Satzung beschlossen.

Fockendorf, den 31.07.19 Siegel THÜRINGEN Gemeinde Fockendorf Der Bürgermeister
(Für die Verfahrensvermerke 1 bis 6)

7. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.08.2019 übereinstimmen.

Zeulenroda-Triebes, den 05. AUG. 2019 Siegel THÜRINGEN LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION i.A. Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

8. Die Genehmigung der Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Fristablauf des Landratsamtes Altenburger Land, Az.: 2023-04112, erteilt. Die Genehmigungsfiktion ist am 17.06.2023 eingetreten.

Fockendorf, den 23. März 2024 Siegel THÜRINGEN Gemeinde Fockendorf Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Fockendorf vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes des Landkreises Altenburger Land vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Fockendorf, den ..... Siegel Der Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Fockendorf, den 23. März 2024 Siegel THÜRINGEN Gemeinde Fockendorf Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23. März 2024 im "Amtsblatt der VG Pleißenaue" Nr. 03/2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fälligkeiten und des Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23. März 2024 in Kraft getreten.

Fockendorf, den 23. März 2024 Siegel THÜRINGEN Gemeinde Fockendorf Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Geltungsbereich der 1. Änderung

Geltungsbereich des Ursprungs-B-Planes

-Satzungsexemplar-

GEMEINDE FOCKENDORF/OT PAHNA

ERHOLUNGSPARK PAHNA
BEBAUUNGSPLAN "BEREICH FOCKENDORF NORD"
- 1. ÄNDERUNG

PLANFASSUNG GEMÄß SATZUNGSBESCHLUSS

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

CUBAER STRAßE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: 1 : 1000
DATUM: 25.06.2019

155