

# Teil A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## A.1.1. Planzeichnung - Maßstab 1:1000 (im Original)



## A.2. Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet  
WA1 und WA2

**Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4  
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. Eins

**Bauweise, Baugrenzen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO und § 88 ThürBO)  
Baugrenze  
offene Bauweise  
Einzelhäuser  
Hauptfirstrichtung

Füllschema Nutzungsschablone	
Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	zulässige Gebäudeform

**Verkehrsflächen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Besucherparkplätze

**Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
Zweckbestimmung:  
Elektrizität (hier: Schaltschrank)  
Abwasser (hier: Kläranlage)  
Regenwasser (hier: Regenrückhaltebecken)

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)  
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch  
Zweckbestimmung:  
Elektrizität  
Telekom  
Trinkwasser  
Schmutzwasser  
Abwasser, geklärt

**Grünflächen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung O1 bis O3 (genaue Zweckbestimmung s. textliche Festsetzungen)  
Private Grünfläche

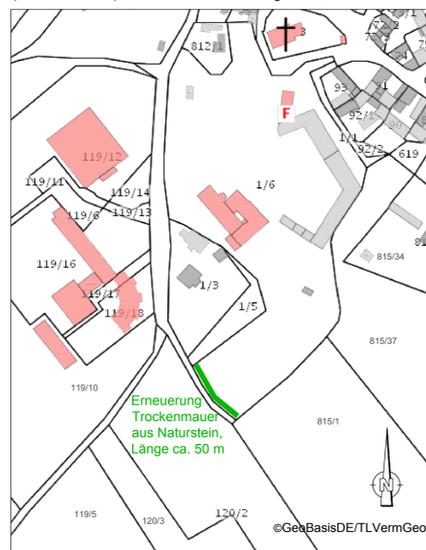
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Bäume anpflanzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und gemäß der Pflanzenliste (textliche Festsetzung Nr. 4.7)  
Sträucher anpflanzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und gemäß der Pflanzenliste (textliche Festsetzung Nr. 4.7)  
Bäume erhalten nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

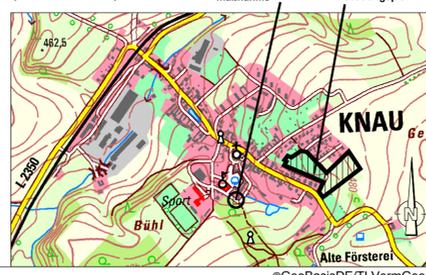
## A.3. Hinweise und sonstige Zeichen

Bestehende Gebäude  
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer  
Flurgrenzen  
Geländehöhen in m ü. NHN  
Bäume, zu roden  
geplante Grundstücksgrenzen  
Parzellennummern

## A.1.2. Lageplan - Externe Ausgleichsmaßnahme (ohne Maßstab) Gemarkung Knaau, Flur 2 und 8



## Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



# Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 13 und 16 BauNVO)  
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Alle weiteren nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.  
1.2 Räume für freie Berufe sind in den baulichen Anlagen zulässig.  
1.3 Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)  
2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist generell nur eine offene Bauweise zulässig.  
2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.  
2.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zugelassen.  
2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
3.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets sowie in der privaten Grünfläche zulässig.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)  
4.1 Die öffentliche Grünfläche O1 ist als Landschaftsrasenfläche anzulegen.  
4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche O2 sind 7 Hochstamm-Obstbäume (Pflanzenliste unter 4.7) zu pflanzen. Mindestanforderung an die Pflanzqualität siehe unter 4.9 der textlichen Festsetzungen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.  
4.3 In der öffentlichen Grünfläche O3 ist Landschaftsrasenfläche anzulegen, und in angemessenem Abstand zur Stromtrasse sind vereinzelt Strauchgruppen (Pflanzenliste unter 4.7) zu pflanzen. Hierfür sind mindestens 100 Großsträucher, in Gruppen zu je 3 - 5 Stück, zu pflanzen. Mindestanforderung an die Pflanzqualität siehe unter 4.9 der textlichen Festsetzungen.  
4.4 Die private Grünfläche ist als Garten-/Kleingartenfläche zu nutzen. In der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Geräte-/Lagerschuppen und Gewächshäusern (für den Privatverbrauch) sowie Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Geräte-/Lagerschuppen und Gewächshäuser dürfen eine maximale Grundfläche von je 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück und eine maximale Höhe von 3 m über der jeweiligen Geländeoberkante haben. Im südlichen Bereich der privaten Grünfläche, entlang des Rosenwegs, sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig, sofern diese den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken 817/15 bis 817/28 zuzuordnen sind. Diese Anlagen dürfen bis zu einer maximalen Tiefe von 10 m vom Rand der südlich vorhandenen Erschließungsstraße errichtet werden. Für die Errichtung der zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche sind pro angefangenen 20 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein Obstbaum oder zwei Sträucher (Pflanzenliste unter 4.7) in der privaten Grünfläche zu pflanzen. Pflanzqualitäten siehe unter 4.9 der textlichen Festsetzungen.  
4.5 Innerhalb der Pflanzflächen im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist, entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, eine Baum-/Strauchhecke, 6 m breit (ca. 1.133 m<sup>2</sup>), anzulegen. Durch eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird das Baugebiet zur freien Landschaft hin eingegründet. Es sind ausschließlich einheimische Laubgehölze (Pflanzenliste unter 4.7) zu verwenden. Pflanzdichte: 1 Pflanze/m<sup>2</sup>; Baumanteil: ca. 10 %.

- Entlang des Rosenwegs sind 5 Einzelbäume zu erhalten. Der aufgrund der Verkehrsfläche wegfallende Einzelbaum ist umzusetzen. Der Ersatzstandort befindet sich südlich der zu erhaltenden Einzelbäume. Eine geringe Standortabweichung ist zulässig.
- Pflanzenliste zu Punkt 4.2 bis 4.5  
Bäume:  
Acer platanoides - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus domestica - Gartenapfel  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Prunus spec. - Süßkirsche  
Prunus cerasus - Sauerkirsche  
Prunus domestica - Zwetschge  
Pyrus communis - Kulturbirne  
Pyrus pyrastor - Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus laevigata - Zweiggriff. Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere  
Rosa canina - Heckenrose  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Die Pflanzen der Pflanzenliste sind Leitarten und dürfen mit max. 25 % anderen einheimischen Laubgehölzen ergänzt werden.
- Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
- Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:  
Hochstamm, mindestens 3 x verschult, Stammumfang 12-14 cm  
Heister, mindestens 2 x verschult, Höhe 150-200 cm  
Sträucher, mindestens verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Externe Ausgleichsmaßnahme gemäß A.1.2 Lageplan - Herstellung Trockenmauer, Gemarkung Knaau, Flur 2, Flurstück 116: Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Länge von ca. 50 m die vorhandene, teilweise eingefallene, Trockenmauer wiederherzustellen und beschädigte Bereiche zu reparieren. Material: Grauwacke. Höhe: 2,50 m (wie Bestand). Stärke: einhäuptig 70 cm, zweihäuptig 80 cm (wie Bestand).

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)  
5.1 Auf den Hauptgebäuden sind Dachneigungen unter 24° und über 48° unzulässig.  
5.2 Gegeneinander versetzte Pultdächer sind unzulässig.  
5.3 Nebenanlagen sind in Gebäudestellung und Farbgebung den Hauptgebäuden anzupassen.

## Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB

Naturschutz: Der Geltungsbereich A.1.1 und die Externe Ausgleichsmaßnahme A.1.2 befinden sich innerhalb des Naturparks "Thüringer Schiefergebirge/Obere Saale".

## Hinweise

**Bodenfunde/Zufallsfunde:** Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffälligen Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) 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.  
**Erdaufschlüsse:** Bohrungen, Grundwassermessstellen und geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben sind dem TLÜBN gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.  
**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.  
**Schallschutz:** Die bauliche Ausführung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.  
**Pflanzen und Pflanzarbeiten:** Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen.

# Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom \_\_\_\_\_ überein.

Datum: \_\_\_\_\_ Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Poßneck

Der Gemeinderat Knaau hat am **04.04.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet "Am Rosenweg" in Knaau gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am **05.04.2019**.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **15.04.2019 bis 16.05.2019** durch Auslegung während der Dienststunden und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom **12.04.2019** frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Am **24.10.2019** wurde der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie Begründung, gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Entwurf sowie die Begründung haben in der Zeit vom **05.11.2019 bis 06.12.2019** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **25.10.2019** ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **05.11.2019** von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Stadtrat Neustadt an der Orla hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Stadtrat Neustadt an der Orla hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung, einschließlich Umweltbericht, wurde gebilligt.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Bebauungsplan wurde bei der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes als Satzung angezeigt. Die Würdigung der Satzung durch die Rechtsaufsichtsbehörde erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Ausfertigung:  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, werden beurkundet.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am \_\_\_\_\_. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Neustadt an der Orla \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)  
**Baubauordnungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
**Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)  
**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

## Plangrundlagen

Liegenschaftskarte Knaau, Fluren 2, 7 und 8, Stand: 30.04.2020

# - SATZUNG -

## Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Am Rosenweg" in Knaau

### Planungshoheit: Neustadt an der Orla

Datum: 21.07.2020

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile:

**SIGMA PLAN®**  
INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH  
REGIONALBÜRO HOF/BAYERN  
HELIGENGABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259