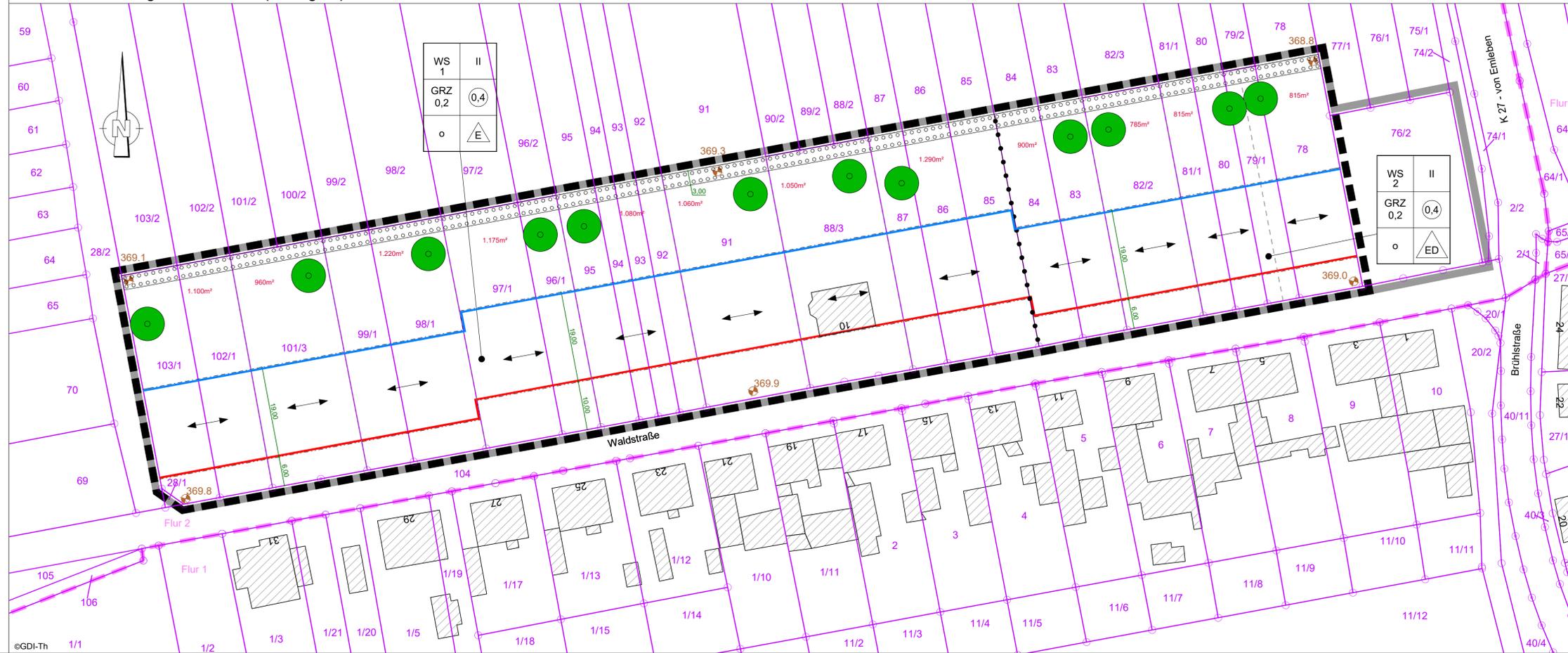


# Teil A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## A.1. - Planzeichnung - Maßstab 1:500 (im Original)



## A.2. - Planzeichenerklärung

WS	Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: zwei (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2	Grundflächenzahl, hier: 0,2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
↔	Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
E	Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
—	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
○	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
●	Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Gebäudeform

## A.3. - Hinweise und sonstige Zeichen

□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans
---	geplante, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
▨	Bestandsgebäude
—	Flurstücksgrenze
76/2	Flurstücksnummer
Flur 3	Flurgrenze und Flurbezeichnung
369.3	Höhenpunkte in Meter ü.NHN
1.080m²	Parzellengröße
6.00	Bemaßung in Meter

## 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 des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen: (Änderungen sind "Kursiv" geschrieben)

**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung: gemäß § 2 BauNVO - Kleinsiedlungsgebiet.  
Die Maße der baulichen Nutzung sind entsprechend Bebauungsplan festgelegt (§ 23 BauNVO).  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 377,00 m über NN als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).  
Die dominierende Firstlinie bzw. die längste Gebäudeachse der baulichen Anlage hat parallel zur eingetragenen Mittellinie zu verlaufen.

**Dachform sowie Dachdeckung - Material: entfällt**  
**Dachdeckung - Farbe: rot, braun, anthrazit oder schwarz**

Die Dachform der Nebengebäude ist dem Hauptgebäude anzugleichen.

**Fassaden:** grundsätzlich verputzt, Naturstein oder Holz

**Pkw-Stellplatz-Lage: entfällt**  
Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Schotter, Rasen, Gittersteine, rasenverfügtes Pflaster).

Für die Gehölze sind entsprechend dem Pflanzangebot einheimische und standortstypische Gehölze zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen**  
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans sowie der 1. Änderung.

**1. Nicht bebaubare Flächen**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgeschrieben. Damit gelten 80 % der Grundstücksfläche als nicht bebaubar. Die nicht bebaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. (§ 19 BauNVO)

**2. Oberflächenbefestigung**  
Im Rahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Wege, Stellflächen für Pkw sowie Zufahrten sicherfähig zu befestigen. Dazu geeignet sind:  
- Rasenpflaster (Beton- oder Natursteinpflaster mit mindestens 2,5 cm breiten Rasenfugen),  
- Rasengitterstein (verfüllt der Zwischenräume mit einem Gemisch aus Kulturboden, Sand und Grassamen),  
- sandgeschlämte Schotterdecke (ungebundene Trag- und Deckschichten) sowie  
- Schotterrasen.

**3. Einfriedung - entfällt**

**4. Vegetationsflächen**  
Das Pflanzen von Koniferen ist auf den privaten Grundstücksflächen zulässig, ihr Anteil darf jedoch 10 % des Gesamtbestandes nicht überschreiten, d.h. sie sind nur als Solitärgehölze zu verwenden.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen, die Breite des Pflanzstreifens soll mindestens 3 m betragen. Die Auswahl der Arten für die Pflanzungen richtet sich nach Punkt 5. der grünordnerischen Festsetzungen.  
Mindestqualität der Baumschulware:  
Sträucher, Höhe 100-125 cm  
Heister, mindestens zwei Grundstämme, Höhe 150-175 cm

Rasenflächen sind grundsätzlich mit geeigneten Landschaftsrasenmischungen, auch mit Kräutern, einzusäen und extensiv zu bewirtschaften (zwei-, dreischürige Mahd/Jahr, Ende Juni und Mitte September).

In Vorgärten (Fläche zwischen öffentlichen Straßenraum und Bauflucht) mit einer Mindestdiefe von 5 m ist ein Baum II. Ordnung oder ein Solitärstrauch zu pflanzen.  
Mindestqualität der Baumschulware:  
Bäume, Stammumfang 10-12 cm  
Sträucher, Höhe 100-125 cm

In Hausgärten - rückwärtiger Bereich - (Fläche zwischen der von der Straßenseite abgewandten Gebäudeflucht und der von der Straße aus hinteren Grundstücksgrenze) mit einer Mindestdiefe von 10 m sind pro geplantem Grundstück mindestens 1 Baum II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig.  
Mindestqualität der Baumschulware:  
Bäume, Stammumfang 10-12 cm

Fensterlose Außenwände der Gebäude sowie Garagen und Carports sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Hier werden Selbstklimmer und Schlinger unterschieden. Letztere benötigen eine Rankhilfe.

Arten, z.B., Selbstklimmer:  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Jungfernbräue  
Hedera helix - Efeu

Arten, z.B., Schlinger:  
Clematis montana - Bergrebe  
Clematis alpina - Alpenwaidrebe  
Polygonum aubertii - Knöterich  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
Rosa, in Sorten - Kletterrose  
Lonicera x telfmanniana - Geißblatt  
Lonicera x heckrottii - Duftgeißblatt

**5. Pflanzenauswahl**  
Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher soll sich am Bestand in der Umgebung des Plangebietes orientieren. Es sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:

Arten, Sträucher:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus colurna - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Prunus fruticosa - Zwerg-Kirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere  
Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose  
Rosa glauca - Hecht-Rose  
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle-Rose  
Salix caprea - Kätzchen-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Arten, Bäume:  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Pinus pyramidalis - Holzbirne  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus torminalis - Eisbeere  
Ulmus carpifolia - Ulme

**6. Pflanzgebot nach § 178 BauGB**  
Die Anpflanzung der Gehölze in den privaten Grundstücksflächen hat spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen.

**Hinweise**  
**Bodenfunde/Zufallsfunde:** Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfindungen (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) 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.  
**Geologische Untersuchungen:** Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tubn.thueringen.de zur Verfügung. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.  
**Baulärm/Lärm:** 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. Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.  
**Erdarbeiten:** Werden im Zuge der Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten von Schutzgütern (Boden, Bodenluft, Wasser) oder sichtbare Kontaminationen festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
**Niederschlagswasser:** Bis zur Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes für die Waldstraße durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen, hat die Niederschlagswasserver sicherung auf dem eigenen Grundstück ohne Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Die Möglichkeiten der Versickerung sind durch ein Baugrundgutachten abzusichern.  
**Stellplätze:** Die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Pkw-Stellplätze regelt § 52 ThürBO.

## Verfahrensvermerke

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

Datum: \_\_\_\_\_ Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha - Siegel -

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße" OT Petriroda wurde vom Gemeinderat am 06.06.2023 gefasst und ist am 23.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2024 mit seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 05.11.2024 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, wurden in der Zeit vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 13.12.2024 bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.12.2024 über die Veröffentlichung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf bestimmt. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, wurden in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die Veröffentlichung 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 \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße" OT Petriroda, bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Georgenthal \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister - Siegel -

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße" OT Petriroda wurde von der Verwaltungsbehörde genehmigt; Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Georgenthal \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister - Siegel -

Ausfertigung:  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße" OT Petriroda mit dem Willen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden beurkundet.

Georgenthal \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister - Siegel -

Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße" OT Petriroda 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 \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Georgenthal \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister - Siegel -

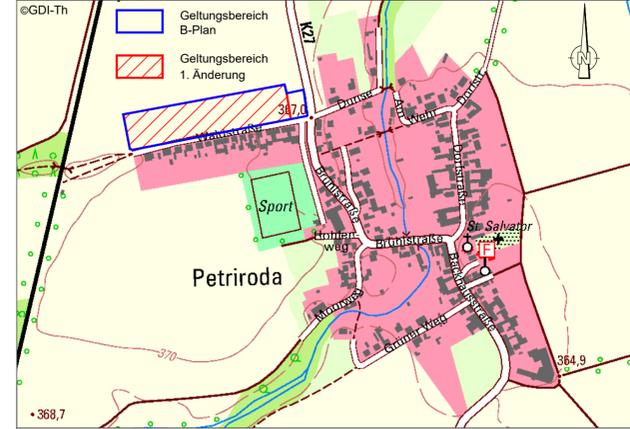
## Plangrundlagen

Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Petriroda, Flure 1,2 und 3, Stand: 15.02.2025  
Digitale Topographische Karte M 1:10.000 (DTK10), 5130-NW Erleben, Ausgabejahr 2023

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
Planzeichenvorschrift (PlanZV) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## Übersichtsplan (unmaßstäblich)



**Landgemeinde Georgenthal**

**Bebauungsplan**

**"Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße", OT Petriroda**

**- 1. Änderung -**

Stand: 17.03.2025 - 2. ENTWURF

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile: \_\_\_\_\_

Freie Ingenieurin für Stadt-, Regional- und Raumplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Nicole Horlbeck  
Heiligengraberstraße 12  
95028 Hof / Saale

95028 Hof / Saale  
Tel.: 09281 / 144 1203 Fax: 09281 / 144 1259  
E-Mail: info@nh-projekt.de

855x594