

## Zeichnerische Festsetzung Teil A



## Textliche Festsetzung Teil B

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 4 BauGB iVm. § 58 Abs. 1 ThüGB
1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO • Wohngebäude, • Geschäft- und Bürogebäude, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. • sonstige Gewerbebetriebe
1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6 bis BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
1.3 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Hinweise

7. **Örtliche Bauvorschriften**  
§ 9 Abs. 3 und 4 BauGB iVm. § 58 Abs. 1 ThüGB  
Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt: grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.
- 7.1 Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt: grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.
- 7.2 Als Dachform sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und Pultdach zulässig. Folgende maximalen Dachneigungswinkel gelten: Pultdach und Zeltdach 15 - 30 Grad; Satteldach und Krüppelwalmdach 25 bis 33 Grad.
- 7.3 Grundstückseinrichtungen sind bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.
- 7.4 Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. entsprechende Ausrichtung der Fassrichtung ist zu empfehlen.
- 7.5 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- 2.2 Zur Höhenbegrenzung werden max. 11 Vollgeschosse festgelegt.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächeliste der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% erhöht werden.
- 2.4 Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundflächeliste der § 16 ThüDSchG unverzüglich dem zuständigen Behörden (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Unstrut-Hainich oder dem Bereich Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Archäologie) anzuzeigen und dem Fundstellenamt im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfäche

- 3.1 Im Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgeschriften.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksfächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Die Baugrenze darf untergeordnete Gebäude teile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hausangangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervorragen und sich nicht mehr als über die halbe Länge der Gebäudewand erstrecken.
- 3.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 49 ThürBG können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen zugelassen werden.

### 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 Innerhalb des Mischgebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.2 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Nutzungseinheiten zulässig.
- 4.3 Einzelhäuser sind als freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten.

## Rechtsgrundlage

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

### Baunutzungsvorordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Planzeichenvorordnung (PlanZV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (1991 BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 398) geändert worden ist.

### Bundes-Lindenwaldschutzgesetz (BLoSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4456) geändert worden ist.

### Thüringer Bauordnung (ThürBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtige Änderung § 73a neu eingefügt durch Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).

### Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323) letzte berücksichtige Änderung, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323).

### Gründnerische Festsetzungen

§§ 3 a bis; 3; Abs. Nr. 11 und 25 BauGB

### Straucharten für Anpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 5.1

Mindestens 40 % der Grundflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dabei sind mindestens 50 % dieser Flächen mit standortgerechten Gehölzen regionaler Herkunft zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich der Vorgärten und Einliegungsbereiche ist eine Pflanzung nichtheimischer Genöte aus gestalterischen Gründen möglich.

### Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Sanierung über die Befestigungsmauer besteht aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgerufert.

### Ausfertigung

Die Fertigung über die Befestigungsmauer bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgerufert.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeit von jedem Käufer einsehen kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

### Entschädigungsanspruch

In der Befestigungsmauer § 44 BauGB hingewiesen werden.

### Bestimmung

Die Satzung ist am § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

### Bestimmung

Der Satzungabschnitt Nr. § 10 Abs. 3 BauGB vom § 10 Abs. 3 BauGB wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB erstmals bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Befestigungsmauer der Gemeinde Rodeberg, Langstraße 11, 99976 Rodeberg OT