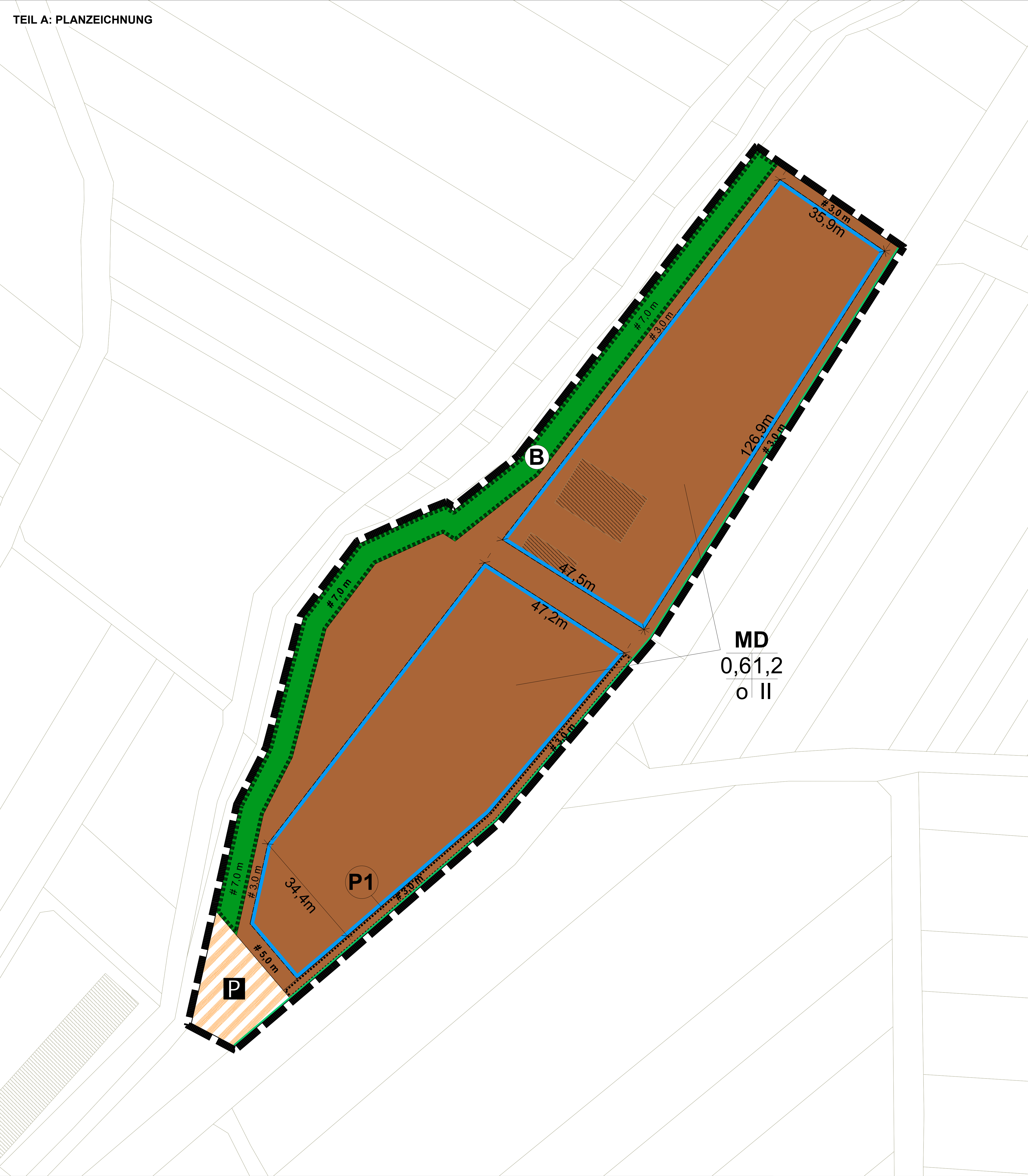


Gemeinde Roßleben-Wiehe - Ortsteil Langenroda

Bebauungsplan "Am Schwalbengraben"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(1,2)	Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II	Zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 11 BauGB)
P	Zweckbestimmung: Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie
Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und dem Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und dem Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 ThürNatG)
B	Schutzobjekt: Besonders geschütztes Biotop
Sonstige Darstellungen	
	Flurstücksgrenze
528	Flurstückszahl
	Flurgrenze
	Bestandsgebäude

TEIL C: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Dorfgebiet sind Tankstellen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO unzulässig.
- Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen und Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Auf der Fläche zur Bindung von Bepflanzungen **P1** sind bestehende Laubbäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

- Vorgärten**
Im Dorfgebiet sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, Zuwegungen zu Eingangsbereichen sowie Nebenanlagen, gärtnerisch anzulegen.
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von standortgerechten Hecken oder in Form von blickdurchlässigen, teilweise begrünten Stabgitter- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 15 ThürNatG)

- Besonders geschützte Biotope**
Das offene Gewässer und dessen Uferbereich werden als besonders geschütztes Biotop gem. § 15 ThürNatG i.V.m. § 30 BNatSchG nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Biotops sind:
- in Grünlandnutzung befindlichen Uferbereiche als solche zu belassen,
- die Extensivnutzung der Grünflächen der Uferbereiche zu fördern
- offene, strukturierte Gehölzpflanzungen an gehölzfreien oder -armen Uferstrandstreifen mit standorttypischen Gehölzen (Korbweide, Schwarzerle u.a., im grundwasserferneren Bereich auch Gemeine Esche, Stieleiche, Bergahorn, Bruchweide u.a. vorzunehmen.

TEIL D: HINWEISE

- Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bodendenkmäler, Bodenfunde**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenfunden im Sinne des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14.04.2004) ist der Behörde beim Kyffhäuserkreis unverzüglich mitzuteilen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Entwässerung**
Im Plangebiet ist keine Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers möglich, da keine Abwasseranlagen des Kyffhäuser Abwasser- und Trinkwasserverbandes vorhanden sind. Anfallendes Abwasser muss einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 zugeführt werden. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Versickerung des vorgereinigten Abwassers ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes einzuholen.
- Überflutungsschutz**
Die Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie zeigt für den gesamten Ortsteil Langenroda eine Gefährdung durch Niederschlag im Falle eines außergewöhnlichen Starkregereignisses. Als bauliche Maßnahme zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen wird empfohlen, alle Öffnungen in den Gebäuden, über die Wasser eintreten kann (insbesondere Türen und Kellerfenster), mindestens 0,2 m über Straßenhöhe anzulegen, soweit die Barrierefreiheit es zulässt.
- Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Schutzgebietes Langenroda.
- Besonders geschützte Biotope**
In der Fläche besonders geschützter Biotope nach § 15 ThürNatG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltiger Störung oder Veränderung des charakteristischen Zustands von besonders geschützten Biotopen führen können, verboten. Zeitlich befristete Ausnahmen sind unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG zugelassen.
- Artenschutz**
Die Durchführung der Baumaßnahme hat außerhalb der Brutzeit (zwischen Mitte September und Mitte März) erfolgen. Falls aufgrund betrieblicher oder organisatorischer Zwänge eine Durchführung der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit erforderlich ist, bestehen folgende alternative Möglichkeiten:
- Rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit (bis spätestens Mitte März) hat die Vorbereitung des Baufeldes für die Baumaßnahme durch Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Herstellung und Aufrechterhaltung eines kurzrasigen, als Bruthabitat ungeeigneten Zustandes der Vegetationsdecke zu erfolgen, um die Flächen für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten.
- Unmittelbar vor Eingriff sind die in Anspruch zu nehmenden Flächen (auch Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc.) auf Anwesenheit von Brutvögeln durch einen Fachgutachter zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf Brutvorkommen gefunden, kann mit den Bauarbeiten auch innerhalb der Brutzeit begonnen werden.
- Außenbeleuchtung**
Neu zu errichtende Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind im Sinne des Natur- und Artenschutzes technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Dabei darf die Lichtlenkung nur auf die baulichen Anlagen ausgerichtet sein und dürfen nur Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur < 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern verwendet werden.

TEIL E: VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss		
Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schwalbengraben" der Stadt Roßleben-Wiehe (Bebauungsplan) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am _____ im Amtsboten (Nr. _____) der Stadt Roßleben-Wiehe erfolgt.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
2. Planverfasser		
Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schwalbengraben" der Stadt Roßleben-Wiehe wurden vom Planungsbüro BKR Essen, Inhaber Michael Happe, Stadtplaner AKNW, ausgearbeitet.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	BKR Essen
3. Billigungsbeschluss Vorentwurf		
Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat am _____ den Vorentwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom _____ gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit		
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist erfolgt durch Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans in der Fassung vom _____, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Planzeichenerklärung (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C), Hinweisen (Teil D) und Verfahrensmerkmen (Teil E), mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Unterlagen haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der folgenden Dienstzeiten im Bauamt der Stadtverwaltung Roßleben, Schulplatz 6, 06571 Roßleben und nach Rücksprache mit dem Bauamt auch außerhalb der Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht einsehbar, ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung am _____ im Amtsboten (_____) der Stadt Roßleben-Wiehe erfolgt. Der vorgenannte Vorentwurf ist im Internet unter www.rossleben-wiehe.de/verwaltung/bauleitplanung.html auf- und abrufbar gewesen,		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert worden.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
6. Kenntnisnahme, Prüfung der Stellungnahmen zum Vorentwurf		
Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen am _____ geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
7. Billigungsbeschluss Planentwurf		
Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom _____ gebilligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, im Amtsboten (_____) der Stadt Roßleben-Wiehe bekannt gemacht.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
8. Öffentliches Auslegen der Planunterlagen		
Der Planentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Planzeichenerklärung (Teil B) und den textlichen Festsetzungen (Teil C), Hinweisen (Teil D) und Verfahrensmerkmen (Teil E), mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten im Bauamt der Stadtverwaltung Roßleben, Schulplatz 6, 06571 Roßleben und nach Rücksprache mit dem Bauamt auch außerhalb der Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht einsehbar, ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung am _____ im Amtsboten (_____) der Stadt Roßleben-Wiehe erfolgt. Der vorgenannte Planentwurf ist im Internet unter www.rossleben-wiehe.de/verwaltung/bauleitplanung.html auf- und abrufbar gewesen,		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
9. Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum _____ aufgefordert worden.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
10. Planunterlage		
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom _____ übereinstimmen.		
Artern, den _____	(Siegel)	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Artern -
11. Kenntnisnahme, Prüfung der Stellungnahmen zum Planentwurf		
Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen am _____ geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
12. Satzungsbeschluss		
Der Stadtrat der Stadt Roßleben-Wiehe hat am _____ den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Fassung vom _____, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Planzeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), Hinweisen (Teil D) und Verfahrensmerkmen (Teil E), nach Prüfung der Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gem. § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO, gemeinsam in einem Beschluss gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____ und versendet per E-Mail am _____.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
13. Satzungsanzeige		
Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schwalbengraben" der Stadt Roßleben-Wiehe sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Roßleben-Wiehe gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 3 ThürKO am _____ dem Landratsamt Kyffhäuserkreis angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom _____ wurden innerhalb der gesetzlichten Frist von einem Monat keine Beanstandungen gegen den o.g. Bauleitplan geltend gemacht.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
14. Ausfertigung		
Die Satzung des Bebauungsplans "Am Schwalbengraben" der Stadt Roßleben-Wiehe bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Planzeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), Hinweisen (Teil D) und Verfahrensmerkmen (Teil E) wird hiermit ausfertigt.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister
15. Inkrafttreten		
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Am Schwalbengraben" der Stadt Roßleben-Wiehe ist am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 2 und Abs. 3 ThürKO sowie § 2 Abs. 3 ThürBekVO in Kraft.		
Roßleben-Wiehe, den _____	(Siegel)	Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr.394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. 2024, 298).

Planzeichenvordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 15.000





Stadt Roßleben-Wiehe

- Ortsteil Langenroda -
Bebauungsplan
"Am Schwalbengraben"

Teil A: Planzeichnung

Für das Gebiet: Gemarkung Langenroda, Flur 1, Flurstücke 177/1 und 287
Gemarkung Langenroda, Flur 4, Flurstück 17

Planbearbeitung:  BKR Essen; Stadtplaner AKNW Michael Happe
Heckstraße 59, 45239 Essen,
Telefon: 0201 / 491573, Email: info@bkr-essen.de

Stand: 05.11.2025

Maßstab: 1:500