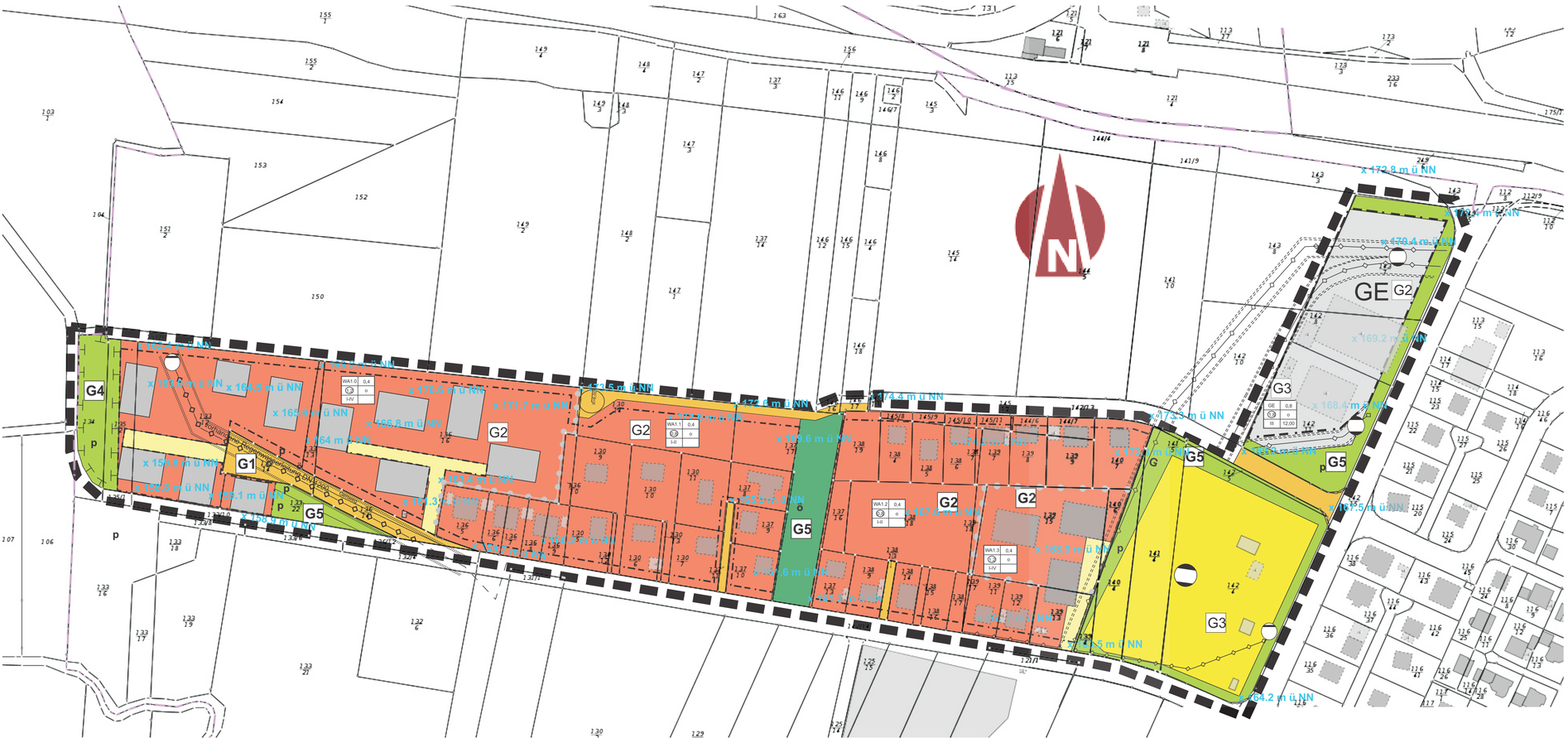

Teil A
Festsetzung durch Planzeichen zum Plangebiet Nr. 3

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Nutzungsschablone
GRZ - Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GFZ - Geschossflächenzahl(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
BW - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
VG - Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
TH - Traufhöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

x 168.2 m ü NN — Festsetzung des unteren Bezugspunktes gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO

2. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Gehweg(en) (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung Gas

3.1 . Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch

Gasleitungen vorhanden

Schmutz-/Regenwasserleitungen vorhanden

4. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — öffentliche Grünfläche

p — private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

G1 G2 G3 G4 G5 — Gestaltungsmaßnahmen - Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß textlicher Festsetzung - Punkt 4 (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Begünstigter: Wasser/Abwasserzweckverband - JenaWasser

Begünstigter: Gasversorgungsunternehmen - Gascade Gastransport GmbH/GDMcom GmbH

Grenze des räumlichen 1. Geltungsbereiches der 2. Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)

7. Hinweise

Nordpfeil

Grundstücksgrenze vorhanden

vorhandener Gebäudebestand

x 168.2 m ü NN — Angabe der vorhandenen Geländehöhe nach § 1 Abs. 2 PlanZV

TEIL B Textliche Festsetzungen zum Plangebiet Nr. 3

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Anlagen nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 Nr. 4,5 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für das zeichnerisch festgesetzte Gewerbegebiet GE gelten nach § 8 Abs. 2, 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO folgende Zulässigkeiten der Art der baulichen Nutzung:

- Im Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts- und Bürogebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Im Gewerbegebiet sind Verwaltungsgebäude allgemein zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Im Gewerbegebiet sind Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für soziale Zwecke nur ausnahmsweise zulässig (§8 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Anlagen unzulässig:
- Tankstellen (nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (nach § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 3 BauNVO)

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

Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt, als GRZ bezeichnet. Die Berechnung erfolgt gemäß § 19 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der (nach der GRZ-Festsetzung) zulässigen Grundfläche im Planvollzug die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und die Grundflächen von unterhalb der Geländeoberfläche befindlichen baulichen Anlagen mitzurechnen. Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO gilt entsprechend.

Relation von Geschossfläche zu m² Grundstücksfläche, als GFZ bezeichnet; die Berechnung erfolgt gemäß § 20 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen (§ 16 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO):

Wohngebiete WA 1.0 und 1.3	**Wohngebiete WA 1.1 und 1.2**	**Gewerbegebiet GE**
Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,4	Grundflächenzahl GRZ = 0,8
Geschossflächenzahl GFZ = 1,2	Geschossflächenzahl GFZ = 0,8	Geschossflächenzahl GFZ = 1,8

Die Zahl der Vollgeschosse wird für (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Wohngebiete WA 1.0 und 1.3	**Wohngebiete WA 1.1 und 1.2**	**Gewerbegebiet GE**
- auf I - IV (eins bis vier) festgesetzt -	- auf I - II (eins bis zwei) festgesetzt -	- bis III (drei) festgesetzt -

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr.4 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO)

Gewerbegebiet GE
- auf max. 12,00 m festgesetzt -

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte untere untere Bezugspunkt, der der Gebäudemitte am nächsten liegt.
Oberer Bezugspunkt ist der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Es wird für die Wohngebiete WA 1.0, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und das Gewerbegebiet GE eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
Die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen richten sich nach den Grundsätzen der ThürBO.

Im Gewerbegebiet GE sind innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Gasversorgungsanlagen bauliche Anlagen unzulässig. Zulässig ist nur eine Versiegelung von Stell- und Bewegungsflächen sowie Zufahrten mit wasser- und gasdurchlässigen (Einbau von Riech- oder Schnüffelrohren) Materialien.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a BauGB)

Anpflanzungsmaßnahme G1: Begrünung im Bereich der Planstraßen
Die Öffentlichen Grünflächen im Plangebiet Nr. 3 sind unmittelbar nach der Fertigstellung der Verkehrsflächen mit geeigneten Rasensaatgutmischungen anzusäen und mit 11 hochstämmigen Laubbäumen der Baumart *Acer campestre* 'Huibers Elegant' (Feldahorn) in der Pflanzqualität „Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm" zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen.

Anpflanzungsmaßnahme G2: Begrünung der Grundstücke
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Flächen (Rasen, Gehölze, Stauden) sind dabei vorrangig zu erhalten. Neu anzulegende Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzungsmaßnahme G3: Begrünung von Stellflächen
Ebenerdige Parkstellflächen sind mit hochstämmigen, stadtklimaverträglichen, standortgerechten Baumpflanzungen zu begrünen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum anzupflanzen. Sämtliche vorhandene Laubbäume können bei deren Erhalt angerechnet werden. Abgängige Bäume sind 1:1 zu ersetzen.
Neupflanzungen sind ausschließlich mit geeigneten Baumarten für Siedlungsstandorte aus folgender Artenliste (Straßenbäume) durchzuführen:

Bäume für Stellflächen

Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Feldahorn (*Acer campestre* 'Huibers Elegant')
- Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk')
- Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata')
- Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Cleveland')
- Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Allershausen')
- Stieleiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster')
- Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Rancho')
- Winterlinde (*Tilia cordata* ‚Roelvo')
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena')
- Traubenkirsche (*Prunus padus* ‚Schloss Tiefurt')
- Mehlbeere (*Sorbus aria* ‚Majestica')
- Mehlbeere (*Sorbus aria* ‚Magnifica')

Anpflanzungsmaßnahme G4: Pflanzgebot Feldgehölz:
Westlich des Wohngebietes im Plangebiet 3 sind auf den Flurstücken 134 und 135/2 in der Flur 4 der Gemarkung Zöllnitz auf 1.500 m² Sichtschutzpflanzungen mit dicht- und hochwachsenden Feldgehölzen anzulegen. Hierfür sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsordnung
Mindestgröße Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand 10-15 m
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilla cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Bäume 2. Wuchsordnung
- Mindestgröße Heister, 2x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm, Pflanzabstand 8,0 m
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher
- Mindestgröße Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand mindestens 2x1m
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Strauchweiden (*Salix* spec.)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Gestaltungsmaßnahme G5: Begrünung sonstiger öffentlicher/privater Grünflächen im Plangebiet Nr. 3
Die ausgewiesenen Grünflächen sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Vorhandene Grünflächen (Rasen, Gehölze, Stauden) bleiben dabei erhalten und müssen nicht neu angelegt werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 ThürBO)

(1)	Dachgestaltung	
1.	zulässige Dachneigung:	0- 50 °
2.	Solaranlagen sind zulässig	
3.	Dachüberstand:	- Traufe max. 0,50 m - Ortgang max. 0,30 m

Anpflanzungsmaßnahme G2: Begrünung der Grundstücke
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Die Flächen (Rasen, Gehölze, Stauden) sind dabei vorrangig zu erhalten. Neu anzulegende Grünanlagen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Baulichkeiten herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

III Kennzeichnungen/ Hinweise

(1ultu) Krdenkmale/Bodendenkmale/Bodenfunde (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 13, 14 und 16 ThDschG)
Die geplante Baumaßnahme ist mit Erdarbeiten in einem archäologischen Relevanzgebiet verbunden. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Planung und über den Anschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

Entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) unterliegen nach § 16 Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

(2) Geologische Belange (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungstafeln und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de)

(3) Abfallablagerung und – beseitigung (§ 9 Abs. 6 BauGB und §§ 13 und 27 KrW-/AbfG
Im Geltungsbereich des B-Planes ist keine Altlastenverdachtsfläche registriert.
Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen.
Eine Zuordnung zu Verwertungs- oder Entsorgungsanlagen, sowie eine Beurteilung des Abfalls erfolgt nicht durch die untere Abfallbehörde. Das Fachamt behält sich eine Abforderung von Nachweisen bzw. eine Vor-Ort-Kontrolle vor. Für das Wohngebiet einschließlich des Kindergartens erfolgt die Entsorgung der Mülltonnen über den Dienstleistungsbetrieb oder durch einen beauftragten Dritten. Details sind mit dem Dienstleistungsbetrieb abzustimmen.

(4) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bedarf in Abhängigkeit der menge der zur Verwendung der vorgesehenen wassergefährdenden Stoffe gemäß § 62 Abs. 4, Nr. 5 WHG i. V. m. § 40 AwSV der Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde.

(5) Gasversorgungsanlagen
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Ferngas, Anlagen der GasLINE Telekommnikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG Straelen ("GasLINE"), Anlagen der Fernleitung STEGAL

Die Lage sowie die Auflagen und Hinweise zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen und dazugehörigen Anlagen sind aus den Leitungsbestandsplänen und den Stellungnahmen der GDMcom und GASCADE zu entnehmen. Für den Einbau der Riech- oder Schnüffelrohre innerhalb der befestigen gasdurchlässigen Fläche innerhalb der Schutzstreifen ist mit einem GASCADE-Verantwortlichen die Anzahl und Position abzustimmen.

Im Bereich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen G3: Begrünung von Stellflächen sind folgende lichte Mindestabstände einzuhalten:
Flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen, jedoch nicht näher als 2,5 m,
- kleinkronige Bäume im Abstand von 5m
- tiefwurzelnde Bäume und Hecken im Abstand von 5m
- großkronige Bäume im Abstand von 5m

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei sind. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

(6) Nachbarrechtliche Belange
Bei den Pflanzgeboten ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 zu beachten. Das betrifft insbesondere die Einhaltung von Grenzabständen bei Pflanzungen

(7) Grundstücksbezogene Rückhaltungen/Leitungsbestand/Sicherung Abwasserentsorgung
Zur Regenrückhaltung der auf versiegelten Flächen anfallenden größeren Niederschlagsmengen sind auf den Grundstücken Retentionszisternen vorzusehen, mit denen die Rückhaltemenge verzögert in die Kanalisation eingeleitet wird. Für die Bemessung ist ein Volumen von 3 Kubikmeter pro 100 m² angeschlossener mit dem Abflussbeiwert 1,0 versiegelter Fläche (Vollversiegelung) vorzusehen. Das Rückhaltevolumen sollte mindestens 3 Kubikmeter betragen.
Das Teilgebiet wird durch vorhandene Entwässerungsanlagen (Pumpwerk, Schmutzwasserkanäle und Schmutzwasserdruckleitung sowie Regenwasserkanal) des Zweckverbandes gequert. Der Leitungsbestand ist grundbuchrechtlich mit einer Schutzstreifenbreite von 7 m für den ZV JenaWasser gesichert. Der Leitungsbestand incl. Schutzstreifen ist generell nicht zu überpflanzen und jederzeit zugänglich zu halten.

(8) Immissionsschutz
Gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten für ein Allgemeines Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A). Für ein eingeschränktes Gewerbegebiet gelten die Immissionsrichtwerte entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. Nach §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 26.09.02 (BGBB1.IS.3830) sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschsimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) geltenden Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

(9) Bodenschutz
Bei Auftrag von Oberboden auf grundstücksfernen Flächen, sind die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung(BBodSchV) einzuhalten. Beanspruchte Flächen sind nach Abschluss von Baumaßnahmen aufzulockern sowie zu rekultivieren. Auf die Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

(10) Flächen für die Wasserwirtschaft
Das Plangebiet 3 liegt vollständig in der Schutzzone III zahlreicher Wassergewinnungsanlagen, deren Schutzgebiet teilweise festgesetzt ist oder der Festsetzung bzw. Neufestsetzung ihres Schutzgebietes bedarf. Das Plangebiet befindet sich komplett in der Schutzzone III von festgesetzten Wasserschutzgebieten als auch in der Schutzzone III von schutzbedürftigen Trinkwassergewinnungsanlagen. Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb einer Trinkwasserschutzzone bedarf gemäß § 8 WHG i. V. m. §§ 1, 3 ThürVersVO) der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Auf die Sorgfaltspflichten gem. § 5 WHG wird hingewiesen.

Katastervermerk
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom …… übereinstimmen.

Pößneck, den ……..

- Siegel -

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Pößneck

Verfahrensvermerke:
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West"

1. Beschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Zöllnitz hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" am 21.05.2019 beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die Bürger wurden durch ortsübliche Bekanntmachung per Anschlag an den vorgesehenen Verkündungstafeln gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemein Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom .30.07.2019 bis 02.09.2019 öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt.	- Siegel –	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
3. Frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.07.2019 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
4. Auslegung I Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" einschließlich der Begründung und zeichnerischen Darstellung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2021 bis 21.06.2021 öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
5. Behörden und TÖB-Beteiligung I Zu dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
6. Auslegung II und III Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" einschließlich der Begründung und zeichnerischen Darstellung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 01.03.2022 bis 31.03.2022 und vom 05.04.2023 bis 05.05.2023 öffentlich aus. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurde der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 auszulegenden Unterlagen zusätzlich ins Internet eingestellt.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
7. Behörden und TÖB-Beteiligung II und III Zu dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2022 und 29.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
8. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die Stellungnahmen der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeit wurden am ..... durch den Gemeinderat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" wurde gemäß § 10 BauGB am ..... als Satzung beschlossen.	- Siegel -	Zöllnitz, den…… Sachse Bürgermeisterin
9. Genehmigung/Anzeige Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet - Lerchenfeld West" einschließlich der zeichnerischen Darstellung und der Begründung wurde beim Landratsamt des Saale-Holzland-Kreises mit Schreiben vom .....angezeigt.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
10. Ausfertigung der Satzung Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhaltes der 2. Änderung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Änderung werden bekundet.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin
11. Inkrafttreten Die Satzung wurde am ……gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet „Lerchenfeld West" ist damit rechtskräftig.	- Siegel -	Zöllnitz, den …… Sachse Bürgermeisterin

2. Änderung des Bebauungsplanes - Plangebiet Nr. 3
Nördlich der Zöllnitzer Straße gelegene Teilgebiet
„WA-GE - Lerchenfeld West"

Gemeinde Zöllnitz

Entwurf vom 15.03.2023
Maßstab 1: 1500

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT Südliches Saaletal