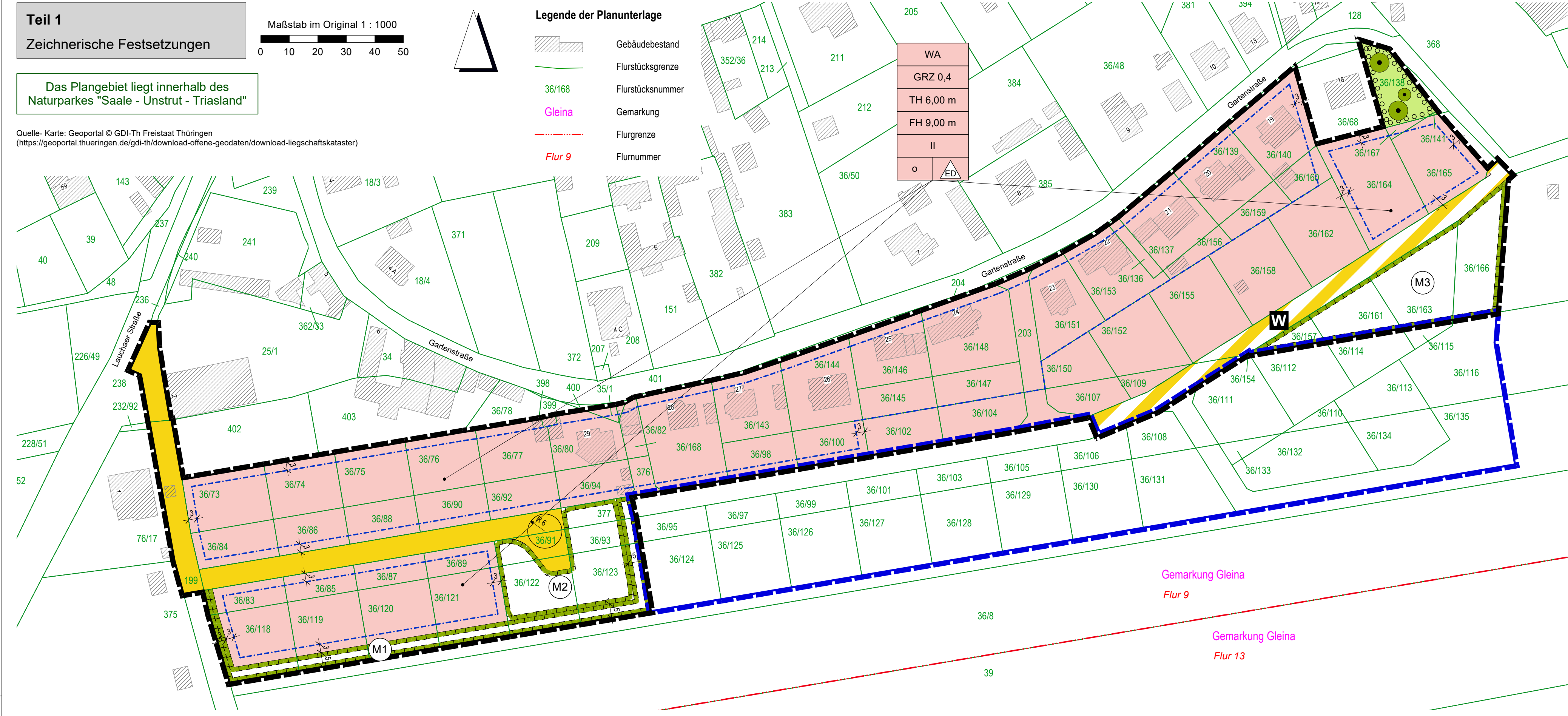




Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

M1 M2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs A (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B (§ 9 (7) BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich A:

Für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches A werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet „Gartenstraße“ der Gemeinde Gleina ersatzlos aufgehoben.

Geltungsbereich B:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.
§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkannte Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude. Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wurde die, dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

§ 2 (3) Die Geschossigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

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

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je angefangene 100m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung, Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ ist die Aufschüttung eines max. 1,50m hohen Walls zulässig. Der Wall bzw. die Flächen sind mit einer zweireihige freiwachsende Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Maßnahme ist gemäß dem Maßnahmenblatt M1 auszuführen. Das Maßnahmenblatt M1 wird Bestandteil der Festsetzung.

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ sind mindestens 10 Obstbäume anzupflanzen (Pflanzabstand 8m). Die Flächen unter den Obstgehölzen sind als extensive Grünfläche anzulegen und durch 2 malige Mahd pro Jahr zu pflegen. Die Maßnahme ist gemäß dem Maßnahmenblatt M2 auszuführen. Das Maßnahmenblatt M2 wird Bestandteil der Festsetzung.

§ 4 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M3“ ist, nach Bäumen der Fläche, durch Initialpflanzungen und Sukzession ein geschlossenes naturbelassenes Laubgebüsch auszubilden. Die Maßnahme ist gemäß dem Maßnahmenblatt M3 auszuführen. Das Maßnahmenblatt M3 wird Bestandteil der Festsetzung.

§ 4 (5) Die innerhalb der Flächen mit Bindungen zum Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandenen sowie die neu anzupflanzenden Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind: Es sind gebiets-eigene Gehölze (Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 2 x v.
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 (3) BauO LSA)

§ 5 (1) Gartengestaltung Die nicht von baulichen Anlagen bedeckten Flächen der Grundstücke sind als Gärten anzulegen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Schottergärten sowie das ausschließliche Belegen von Flächen mit Rindenmulch oder anderem Material, ist unzulässig.

§ 5 (2) Vorgärten Die Flächen der Vorgärten sind mindestens zu 50% als Gartenflächen anzulegen und zu bepflanzen.

§ 5 (3) Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund ist zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur umzusetzen.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 17 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

2. Funde von Kampfmitteln
Kampfmittel jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollten Gegenstände aufgefunden werden bei denen die Vermutung naheliegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, sind diese gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 20. April 2015 (KampfM-GAVO) unverzüglich dem Burgenlandkreis oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden. Alle Arbeiten sind sofort einzustellen.

3. Niederschlagswasser
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

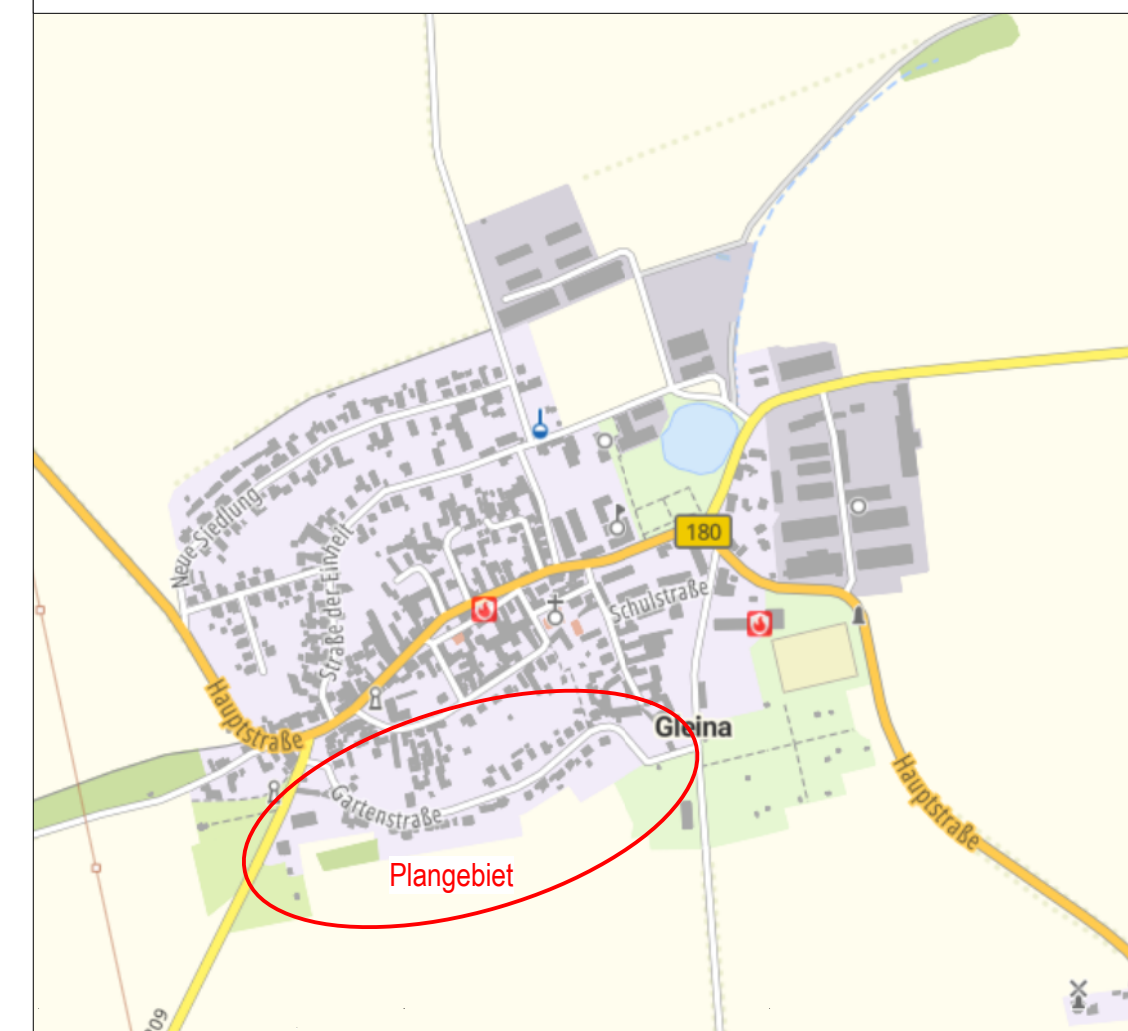
4. Belange des Natur- und Bodenschutzes
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Burgenlandkreis) anzuzeigen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:
– Unvermeidbare Gehölzentnahmen sowie Maßnahmen der Baufeldfreimachung sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig. (entsprechend Maßnahmenblatt V1 und V2 des Umweltberichtes)
– Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere – Die Umsetzung hat gem. Maßnahmenblatt A1-CEF des Umweltberichtes zu erfolgen.

5. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Gemeinde Gleina

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Wohngebiet "Gartenstraße"**



Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer
© GeoBasis-DE / BKG 2026 CC BY 4.0 | © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2026
(https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de) Darstellung (ohne Maßstab)

Maßstab: 1 : 1.000
Verfahrensstand: Vorentwurf
Druckdatum: August 2026

**STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN**
Hohenstaufenstraße 23, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meisplan.de
E-Mail: info@meisplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.