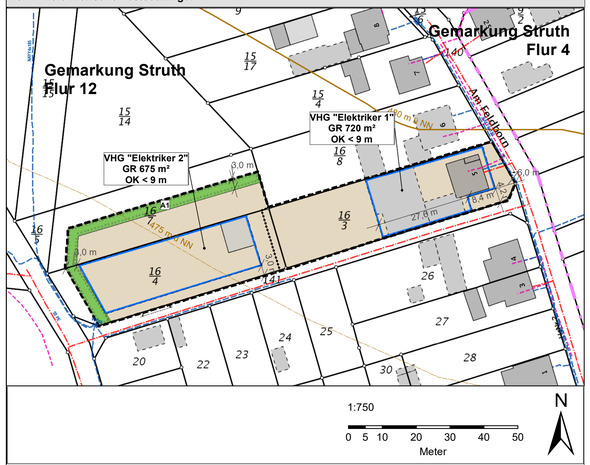
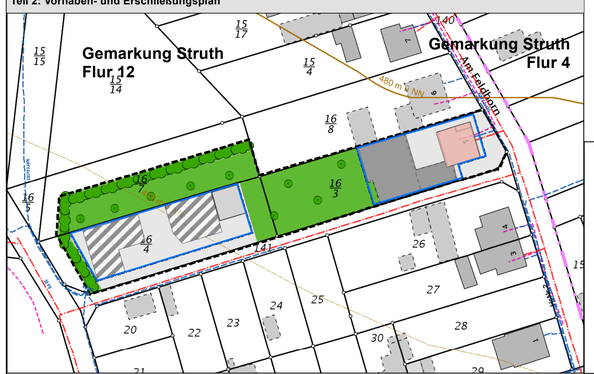
Teil 1: Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil 3: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

VHG – Vorhabengebiet "Elektriker"

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

GRZ – Grundflächenzahl, z.B. 0,45

OK – Höhe der baulichen Anlage

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrtsbereich

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

A1 Pflanzgebotsfläche

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung verschiedener Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Höhenangaben in m ü. NN (Übernahme aus der TK 10, GDI TH 2014)

10,0 – Angabe von Bemaßungen in Metern

91 – Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Führung von versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

- nachrichtliche Übernahme vorhandener unterirdischer Leitungen -

Gas MD Leitung – Leitungen_Telekom

NS Kabel

Legende

Gebäude zur gewerblichen Nutzung (Elektriker) / Wohngebäude (Elektriker) (Bestand)

Gebäude zur gewerblichen Nutzung (Elektriker) Gebäude zur Lager-/Büronutzung (Elektriker) (Planung)

Stellplätze / Hof / Zufahrten / Garage

Garten

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Heckenpflanzung

Baumpflanzung

Teil 4: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im Vorhabengebiet „Elektriker 1" sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ► Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude (Elektriker) sowie Lager- und Werkstattgebäude (Elektriker),
- ► sonstige befestigte Flächen und Nebengebäude (z.B. Parkplätze, Garage, Zufahrten, etc.).

1.2 Im Vorhabengebiet „Elektriker 2" sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- ► Geschäfts- und Bürogebäude (Elektriker) sowie Lager- und Werkstattgebäude (Elektriker),
- ► Ein dem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zugeordneter Elektrofachhandel ist mit einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m² zulässig,
- ► sonstige befestigte Flächen und Nebengebäude (z.B. Parkplätze, Garagen, Zufahrten, etc.).

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

2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
Im Vorhabengebiet „Elektriker 1" ist eine maximale Grundfläche von 720 m² zulässig.
Im Vorhabengebiet „Elektriker 2" ist eine maximale Grundfläche von 675 m² zulässig.
Durch die Grundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen Vorhabengebieten darf die festgesetzte GR nicht überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit < 9 m, gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche im Vorhabengebiet „Elektriker", festgesetzt. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m gemessen von der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Nebenanlagen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Zur Durchgrünung und als Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

A1: Anlage einer strukturreichen Gartenfläche

- ► Anlage einer naturnahen, geschlossenen Strauchhecke unter Verwendung standortgerechter Sträucher auf ca. 85 m Länge und 3 m Breite.
- ► Je 100 m² durch Überbauung neu in Anspruch genommener Grundstücksfläche, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder drei standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm; Sträucher: Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

4.2 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

4.4 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

5. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

5.1 Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III.

Teil 5: Hinweise

Im Teil 5 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 5) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.
Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen (Mutterbodenschutz s. § 202 BauGB, Bodenarbeiten in Anpassung an Witterung und die Bodenverhältnisse, Vorschriften zum Befahren und Bearbeiten von Boden, Bodenab- und -auftrag, Zwischenlagerung, Herstellung des Untergrundes etc.). Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist sachgerecht zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

4. Natur- und Artenschutz

Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser

Das Grundstück wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 6: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Mischgebiet "Am Feldborn" in der Gemarkung Struth in der Gemeinde Rodeberg gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Rodeberg am 30.03.2017 beschlossen und am 03.04.2017 durch Veröffentlichung als Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Rodeberg ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 09.06.2017 durch Veröffentlichung als Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Rodeberg ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom 20.06.2017 bis einschließlich 21.07.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.06.2017 unterrichtet und in der Zeit bis einschließlich 21.07.2017 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

4. Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung

Der Gemeinderat Rodeberg hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am..... durch Veröffentlichung als Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Rodeberg ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

6. Abwägung

Der Gemeinderat Rodeberg hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. .....).
Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, mit Stand ...../..... wurde vom Gemeinderat Rodeberg am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. .....).
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag in der Fassung vom ..... wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:

Rodeberg, den .....

Siegel Zunke-Anhalt (Bürgermeister)

9. Übereinstimmung Liegenschaftskataster

Durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis wurde am ..... bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom ..... übereinstimmen.

- Siegel -
Katasterbereichsleiter

10. Genehmigung

Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der Zuständigen Verwaltungsbehörde vom ..... erteilt.

Rodeberg, den .....

Siegel Zunke-Anhalt (Bürgermeister)

11. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Rodeberg, den .....

Siegel Zunke-Anhalt (Bürgermeister)

12. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Mischgebiet "Am Feldborn" in der Gemarkung Struth der Gemeinde Rodeberg ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung durch Veröffentlichung als Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Rodeberg am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden.

Rodeberg, den .....

Siegel Zunke-Anhalt (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

ThürBO - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014, (GVBl. 2014, 49) letzte berücksichtigte Änderung: §§ 61, 69, 76 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

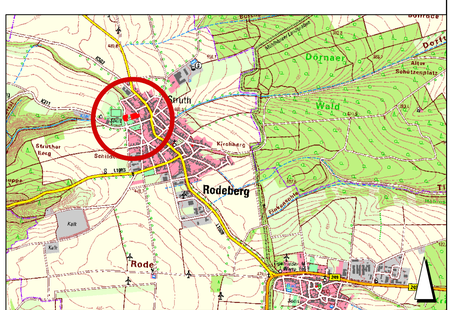
ThürDSchG - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 465), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

ThürNatG - Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. 421), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745)

ThürWG - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. 648) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 743)

ThürVAwS - Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS -). Vom 25. Juli 1995 (GVBl. 261), geändert durch Verordnung vom 12. August 2011 (S. 258)

ThürKO - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Mischgebiet "Am Feldborn"

Gemeinde Rodeberg OT Struth, Unstrut-Hainich-Kreis

Vorhabenträger:
Stefan Kirchner
- Elektroinstallation -
Am Feldborn 5
99976 Rodeberg

Planverfasser:
Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 / 799 292-0
www.pltweise.de / info@pltweise.de

ENTWURF

bearb.: Silvia Leise
Ursula Gläßner

Maßstab: 1 : 750

Stand: Februar 2020