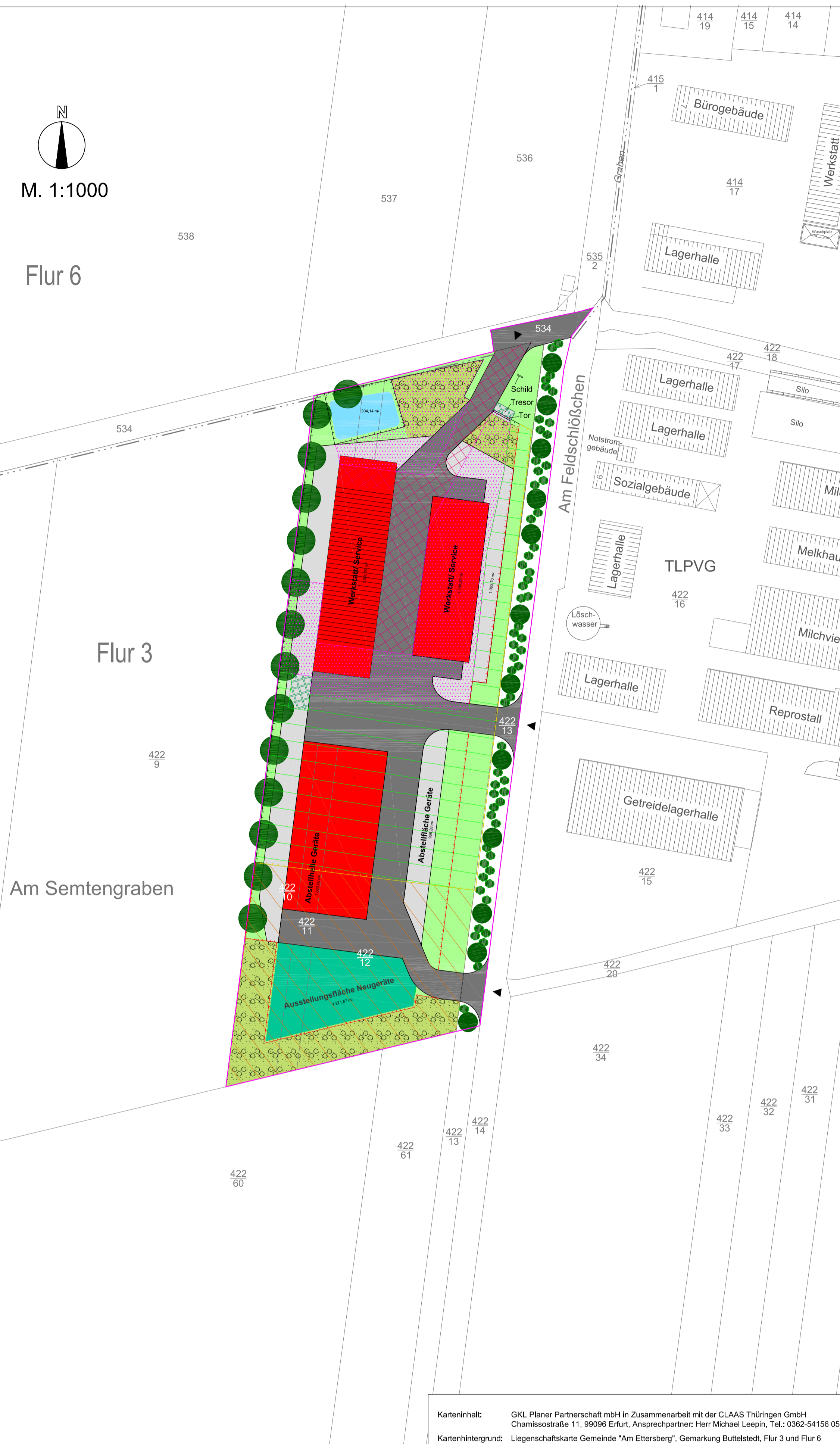


# VBP "Vertriebsniederlassung CLAAS" westlich Buttelstedt, Gemeinde "Am Ettersberg"

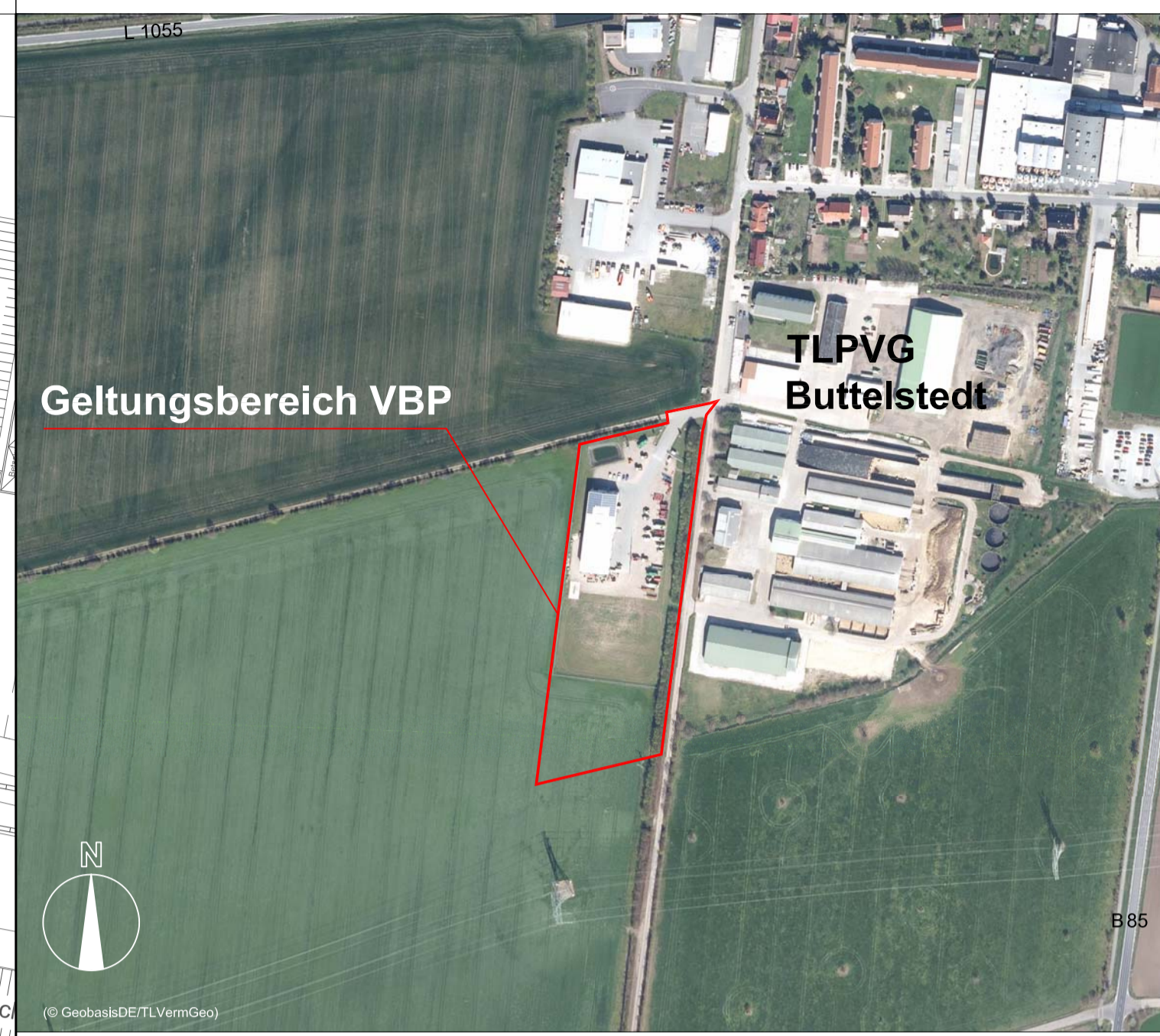
## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (TEIL C)



## Legende Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan)

Allgemein	
	Umgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Gebäude
	Asphalt
	Beton
	Kies
	Löschwasserreserve
	Landschaftsrasen
	Acker
	Windschutz-Gehölzstreifen
	Zaun
	Werbeanlage/Schild
	Flurgrenze
	Gebäude/bauliche Anlagen (Katasterbestand)
	Bemaßung
	Ein-/Ausfahrt
	Zaun
	Rückbau Zaun
	Gebäude
	Asphalt
	Schotter
	Schotterrasen
	Landschaftsrasen
	Feldgehölz
	Baumreihe/Einzelbaum

## STANDORTÜBERSICHT



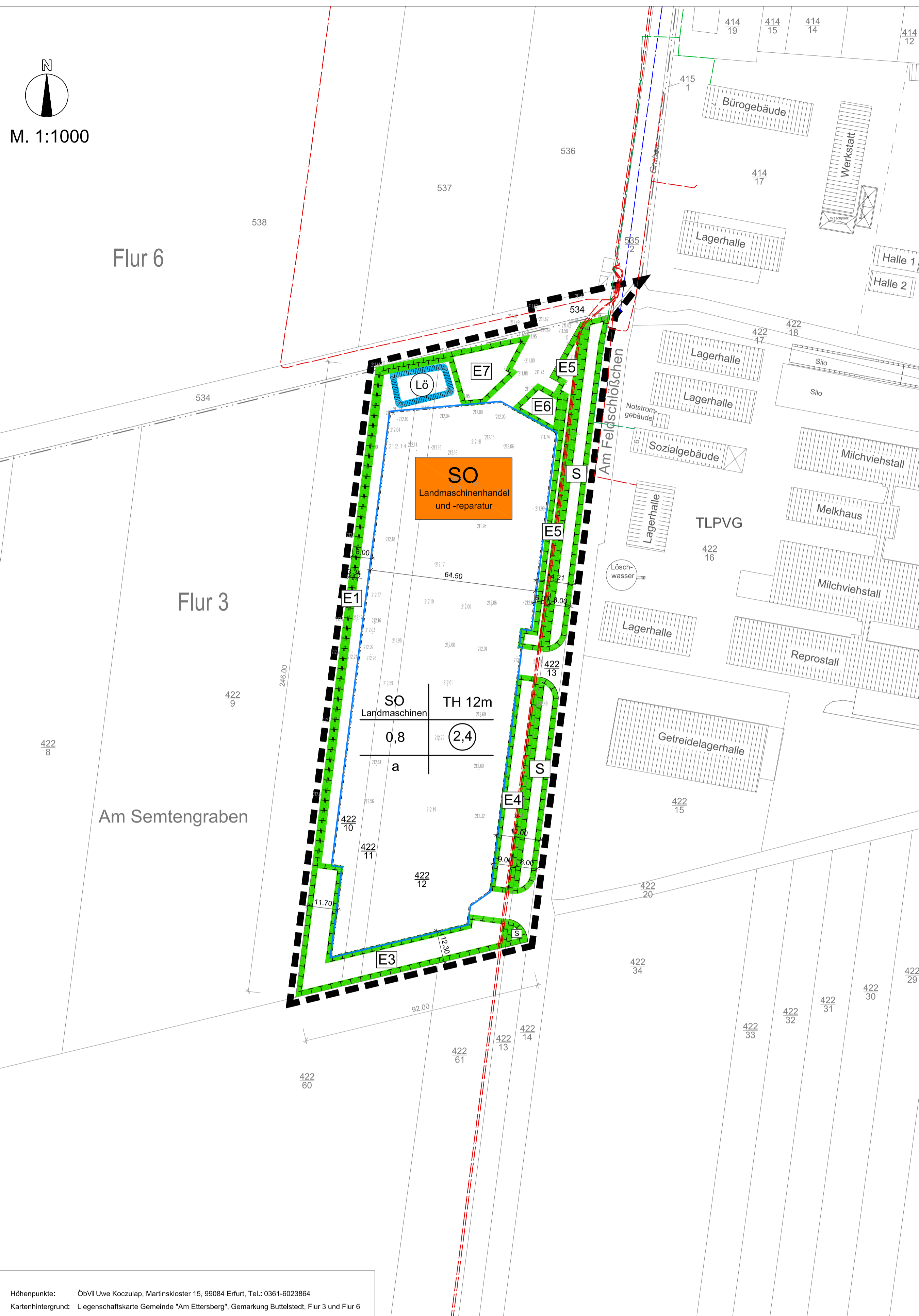
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) „Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt der Gemeinde „Am Ettersberg“ besteht aus den Flurstücken 422/10, 422/11, 422/12 (alte Flur 3 in der Gemarkung Buttelstedt) sowie anteilig zur Erschließung aus Teilflächen des Flurstücks 422/13 in der Flur 3 und der Flurstücke 534, 535/2 in der Flur 6 der Gemarkung Buttelstedt. Er hat eine Größe von 21.655 m<sup>2</sup> (2,17 ha) und ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenbezogenen (Teil C dieser Planungskunde) deckungsgleich.  
**[Planungskunde VBP zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan]**

**2 Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**  
2.1.1 Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO): SO - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Landmaschinenhandel und -reparatur.  
Das Sondergebiet „Landmaschinenhandel und -reparatur“ dient der Unterbringung von Reparaturwerkstätten, Ausstellungsräumen einschließlich deren Nebenanlagen (wie z. B. Ersatzteillager, Schulungs-, Präsentations- und Sozialräume, Kundenparkplätze, Wege usw.). Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind außerdem bauliche Anlagen zum Abstellen und Lagern von Maschinen und Materialen sowie Tankstellen, die dem Betrieb der Vertriebsniederlassung dienen, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Gebäude, die dem zeitweiligen Aufenthalt von Betriebsangehörigen oder Besuchern/Kunden dienen.  
Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der zuvor festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB zulässig.  
**2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**  
2.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO): 0,8  
2.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO): 2,4  
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Als oberer Bezugspunkt wurde eine Traufhöhe von maximal 12 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei als oberste Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtraufe definiert.  
Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes, gemessen am dem höchst gelegenen Eckpunkt des Gebäudes. Als natürliches Gelände gilt der jeweilige eingetragene Höhenpunkt in der Planzeichnung (Quelle: DGM0 in m ü. NN).  
**2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen mehr als 50 m betragen darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch den Eintrag einer Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.  
**2.4 Grünordnung**  
2.4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Nr. 1 Auf den nachfolgend bezeichneten Grundstücksteilen ist innerhalb des Geltungsbereiches des VBP durchzuführen:  
E 1 Anlage einer einreihigen Baumreihe mit standortnahen Bäumen (14 Stück in der Qualität HS 3 x v. StU 10-12 cm) auf ca. 730 m<sup>2</sup> (Länge = 219 m) entlang der westlichen Grenze (Teilfläche des Flurstücks 422/10, Flur 3, Gemarkung Buttelstedt, Gemeinde „Am Ettersberg“), vgl. Maßnahmenblatt E 1 im Umweltbericht.  
E 3 Anlage eines Feldgehölzes auf mindestens 1.493 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich (Teilflächen der Flurstücke 422/10, 422/11, 422/12, Flur 3, Gemarkung Buttelstedt, Gemeinde „Am Ettersberg“), vgl. Maßnahmenblatt E 3 im Umweltbericht.  
E 4 Anlage/Entwicklung Extensiv-Grünland bzw. Grünlandbrache (Mulchen oder Beweidung ab 16,9, keine Nutzung vom 15.2. bis 15.9.) auf mindestens 794 m<sup>2</sup> im südlichen Bereich (Teilfläche des Flurstücks 422/12, Flur 3, Gemarkung Buttelstedt, Gemeinde „Am Ettersberg“), vgl. Maßnahmenblatt E 4.  
E 5 Anlage/Entwicklung Extensiv-Grünland bzw. Grünlandbrache (Mulchen oder Beweidung ab 16,9, keine Nutzung vom 15.2. bis 15.9.) auf mindestens 739 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Bereich (Teilfläche des Flurstücks 422/12, Flur 3, Gemarkung Buttelstedt, Gemeinde „Am Ettersberg“), vgl. Maßnahmenblatt E 5.  
E 6 Anlage eines Feldgehölzes auf mindestens 218 m<sup>2</sup> im nördlichen Bereich (Teilfläche des Flurstücks 422/12, Flur 3, Gemarkung Buttelstedt, Gemeinde „Am Ettersberg“), vgl. Maßnahmenblatt E 3 im Umweltbericht.  
E 7 Anlage eines Feldgehölzes auf mindestens 520 m<sup>2</sup> an der nördlichen Grenze (Teilfläche des Flurstücks 422/12, Flur 3, Gemarkung Buttelstedt, Gemeinde „Am Ettersberg“), vgl. Maßnahmenblatt E 7 im Umweltbericht.  
Nr. 2 Auf den nachfolgend bezeichneten Grundstücken ist außerhalb des Geltungsbereiches des VBP durchzuführen:  
E 2 Anlage eines Feldgehölzes mit spezieller Ausrichtung auf Anforderungen eines Rotmilchhabitat auf mindestens 8.040 m<sup>2</sup> des Flurstücks 218/1 in der Flur 3 der Gemarkung Nemsdorf der Gemeinde „Am Ettersberg“, vgl. Maßnahmenblatt E 2 im Umweltbericht.  
Nr. 3 Im Geltungsbereich des VBP ist der Einsatz von Dünger, Pflanzenschutz- und Insektenbekämpfungsmitteln verboten. Ausnahmen sind nur nach schriftlicher Befürwortung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes (LRA) Weimarer Land zulässig.

**3 Sonstige Hinweise**  
**3.1 Zufallsfunde/archäologische Denkmale**  
Bei Erdarbeiten können archäologische (Zufalls-)Funde (Bodendenkmale im Sinne des § 1 Abs. 7 ThürDSchG) wie z. B. Scherben, Knochen, auffällige Haltungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen auftreten. Nach den Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (vgl. § 10 ThürDSchG) sind die Thüringer Untere Denkmalbehörde für Schuttschichten- und -abtrag, die Thüringer Denkmalbehörde in Weimar bzw. der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weimarer Land zu melden. Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Meldung in einem unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.  
**3.2 Erderschütterung/Bodenschwund/Abfälle**  
Geplante Erderschütterungen und große Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) in Jena rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse, einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen, sind dem TLUBN zu übergeben.  
Der Baugrubenaushub ist nach Möglichkeit im Baugruben zu deponieren bzw. auf dem Baugrubengrund zu belassen. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei dem Boden- bzw. Baugrubenaushub um unbelasteten Boden im Sinne des Anhangs 3 Tabelle 2 Spalte 9 der DUV handelt.  
Die bei der Errichtung und dem Betrieb der Vertriebsniederlassung CLAAS anfallenden Abfälle, insbesondere Abfälle aus den Erderschütterungen, Gründungsarbeiten, Verpackungen, defekte Module etc., sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung nach den Bestimmungen des KrWG zuzuführen.  
**3.3 Schadstoffe**  
Werden bei Erdarbeiten zum Bauvorhaben oder zu den Kompensationsmaßnahmen nach Naturschutzrecht Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeintrag, ist die Untere Bodenschutzbehörde des LRA Weimarer Land zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
**3.4 Amtliches Raumbezugssystem/Grenzmarkierungen**  
Festpunkte des amtlichen Raumbezugssystems gemäß § 5 ThürVermGeoG sind zu schützen. Bauliche Veränderungen innerhalb eines Radius von 2 m von einem Festpunkt des örtlichen Raumbezugssystems sind dem Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) in Erfurt zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich anzuzeigen. Eigenlinsen und Nutzungsberechtigungen von Grundstücken haben dafür Sorge zu tragen, dass vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen durch geeignete Maßnahmen erkennbar und dauerhaft erhalten bleiben.  
**3.5 Grundwasseremissions/Niederschlagswasser**  
Zu vorhandenen Grundwasseremissionsstellen ist mit baulichen Anlagen/Gebäuden grundsätzlich ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.  
Das anfallende unverunreinigte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück, wo es anfällt, zu sammeln und zu verwerten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll dem Naturkreislauf durch Retention, Verdunstung oder zielverzögertes Einleiten in den Vorfluter zurückgeführt werden.  
**3.6 Natur- und Artenschutz**  
Blüme, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.  
Beim unerwarteten Auftreten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Behinderung von Verlebensbeständen nach § 44 BNatSchG ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des LRA Weimarer Land zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.  
**3.7 Besucherparkplätze**  
Besucherparkplätze sind, genau wie sonstige Park- und Stellplatzflächen, nur auf dem privaten Grundstück zulässig.  
**3.8 Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften und Festsetzungen des Bauleitplans**  
Bei Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften oder Festsetzungen dieses VBP können verschiedene Bußgeld- und Strafvorschriften berührt sein, die zu Geldstrafen von bis zu 50.000 EUR oder Freiheitsstrafe von bis zu 5 Jahren führen.  
**3.9 Abkürzungen/Gesetzesgrundlagen**  
Dem VBP ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt. In dieser werden u. a. die auf der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) verwendeten Abkürzungen erklärt und die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bzw. Beschlussfassung zu Grunde liegenden Rechtsvorschriften aufgeführt.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## Legende Planzeichnung

1. Flüschemata der Nutzungsschablone	
	Baugruben
	Traufhöhe (TH)
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise
	0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
	2,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
	TH Traufhöhe in Meter über Oberkante (OK) Gelände
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze
	a Abweichende Bauweise: Die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen darf mehr als 50 m betragen.
	4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
	Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsversorgungsleitungen (unterirdisch)
	Gasleitung (unterirdisch)
	Telekommunikationslinie (unterirdisch)
	5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
	Wasserfläche
	Zweckbestimmung: Löschwasserreserve
	6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen und dauerhafter Erhalt vorhandener Gehölzanzpflanzungen
	E1 Kompensationsmaßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
	7. Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	8. Hinweise zur Planzeichnung
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Höhepunkt mit Angabe der Höhe in m ü. NN

## VERFAHRENSVERMERKE

- Planaufstellung und Satzungsbeschluss**
  - Aufstellung beschlossen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des (damaligen) Stadtrates der Stadt Buttelstedt vom 22.12.2012 (Beschluss Nr. 40/2012). Beschluss öffentlich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im (damaligen) Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Buttelstedt.
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Sitzung des (damaligen) Stadtrates der Stadt Buttelstedt am 22.11.2012. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
  - Öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung vom 11.03.2013 bis 15.04.2013 und vom 13.06.2016 bis 15.07.2016 im Bauamt der (damaligen) Verwaltungsgemeinschaft Nordkreis Weimar nach öffentlicher Bekanntmachung durch Veröffentlichung im (damaligen) Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Nordkreis Weimar sowie vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 gemäß Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde „Am Ettersberg“ vom 17.12.2020 (Beschluss-Nr. 89/11/2020) im Bauamt der Gemeinde „Am Ettersberg“ nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.12.2020 im Amtsblatt der Gemeinde „Am Ettersberg“ (2. Jahrgang, 12. Ausgabe) sowie im Internet über die Homepage der Gemeinde „Am Ettersberg“. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von den Auslegungen benachrichtigt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
  - Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat der Gemeinde „Am Ettersberg“ am 02.12.2022 (Beschluss-Nr. ..../2022). Das Ergebnis der Abwägung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.
  - Der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB wurde vor dem Beschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am XX.XX.2022 durch den Gemeinderat der Gemeinde „Am Ettersberg“ gebilligt (Beschluss Nr. XXXX/2022).
  - Am ...../2022 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt der Gemeinde „Am Ettersberg“ in der Fassung vom ...../2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung gemäß § 21 ThürKO beschlossen (Beschluss-Nr. ..../2022).
- Vorlage der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde**  
Vorlage der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt der Gemeinde „Am Ettersberg“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 3 ThürKO bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Weimarer Land mit Schreiben der Gemeinde vom: ...../2022. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Verfügung des Landratsamtes des Landkreises Weimarer Land vom ...../2022 erteilt. Aktenzeichen: .....
- Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt der Gemeinde „Am Ettersberg“ mit dem Willen des Gemeinderates der Gemeinde „Am Ettersberg“ wird bezeugt. Hiermit werden die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) in der Fassung vom ...../2022 gemäß § 21 Abs. 1 ThürKO ausgefertigt.
- Bekanntmachung**  
Bekanntmachung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt der Gemeinde „Am Ettersberg“ durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde „Am Ettersberg“ (X. Jahrgang, X. Ausgabe) mit dem Hinweis auf § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 BauGB, wonach die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde „Am Ettersberg“ von jedermann eingesehen werden kann. Mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 ff. ThürBekVO tritt die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt der Gemeinde „Am Ettersberg“ am ...../2022 in Kraft.
- Sonstige Vermerke**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ...../2022 übereinstimmen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„Vertriebsniederlassung CLAAS“ westlich Buttelstedt (Flurstücke 422/10, 422/11, 422/12, 422/13 in der Flur 3 und Flurstücke 534 und 535/2 in der Flur 6 der Gemarkung Buttelstedt, Ortsteil Buttelstedt)

## Gemeinde „Am Ettersberg“

Maßstab: 1:1000 Planungsstand: 11/2020

Gemeinde: **Gemeinde „Am Ettersberg“**  
Hauptstraße 23, 99439 Am Ettersberg, Ortsteil Berstede  
Oberbürgermeister: Herr Thomas Hess  
Tel.: 036452785-0, Fax: 036452785-21  
E-Mail: info@am-ettersberg.de, Internet: www.am-ettersberg.de

Vorhabenträger: **VR-Bank Bad Salzungen Schmalkalden eG**  
Postalozzist: 15, 36433 Bad Salzungen  
Ansprechpartner: Frau Kristin Dienemann  
Tel.: 03695678-235, Fax: 03695678-109  
E-Mail: kristin.dienemann@vr-meinebank.de, Internet: www.vr-meinebank.de

Planungsbüro: **Thüringer Landgesellschaft mbH**  
Weimarische Straße 29 b, 99099 Erfurt  
Bearbeiter: Herr Dipl.-Ing. (FH) Stephan Knoll  
Tel.: 03614413-116, Fax: 03614413-299  
Internet: www.thg.de