

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße“ Gemeine Am Ettersberg / OT Berlstedt

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder werden folgende Nutzungen festgesetzt:
Baufeld 1 und 2: zwei Wohngebäude mit insgesamt max. 3 Wohnungen sowie einer Gästewohnung;
Büroräume sind zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Nutzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudehöhe (GH) mittels Planschrieb festgesetzt. Diese ist in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu messen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Attika).

Die Gebäudehöhe darf durch technisch bedingte Anlagen je Gebäude in der Fläche um max. 10 % und in der Höhe um max. 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Anlagen der inneren Erschließung, Terrassen, Wege, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sind auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie innere Haupterschließungswege sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den ausgewiesenen Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, gärtnerisch anzulegen. Es sind sechs hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität H, StU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung oder Obstbäume.

Es sind vorzugsweise heimische Arten oder Obstbäume aus den Pflanzlisten zu verwenden, andere standortgerechte Laubbäume sowie insbesondere säulenförmige oder schmalronnige Sorten sind ebenso zulässig. Die Begrünung der übrigen Fläche ist mit Rasen, vorzugsweise heimischen Laub- oder Obstgehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu realisieren.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Alle Gebäude, mit Ausnahme von Garagen / Carports und untergeordneten Nebengebäuden, sind mit Flachdächern auszubilden.

1.2 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze auf dem Grundstück sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

HINWEISE

1. Denkmalpflege

Im Umfeld des Plangebietes sind bereits zahlreiche archäologische Fundplätze bekannt. Mit weiteren entsprechenden Funden und Befunden muss daher gerechnet werden.
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist deshalb zwischen dem Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteile der denkmalrechtlich erlaubten Erlaubnis wird.

Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zutritts vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu verankern. Der Bauherr hat sich diesbezüglich mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Verbindung zu setzen.

2. Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten 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 07:00 Uhr.

3. Grünordnung

Pflanzlisten

Obstbäume wie z.B.: Kulturapfel (Malus domestica), Pflaume/Zwetschge/Reneclaudie etc. (Prunus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Süßkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus).

Wildobstbäume wie z.B.: Wildbirne (Pyrus pyrastris), Thüringer Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca), Speierling (Sorbus domestica)

Heimische Laubbäume wie z.B.: Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus)

4. Munitionsfunde

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

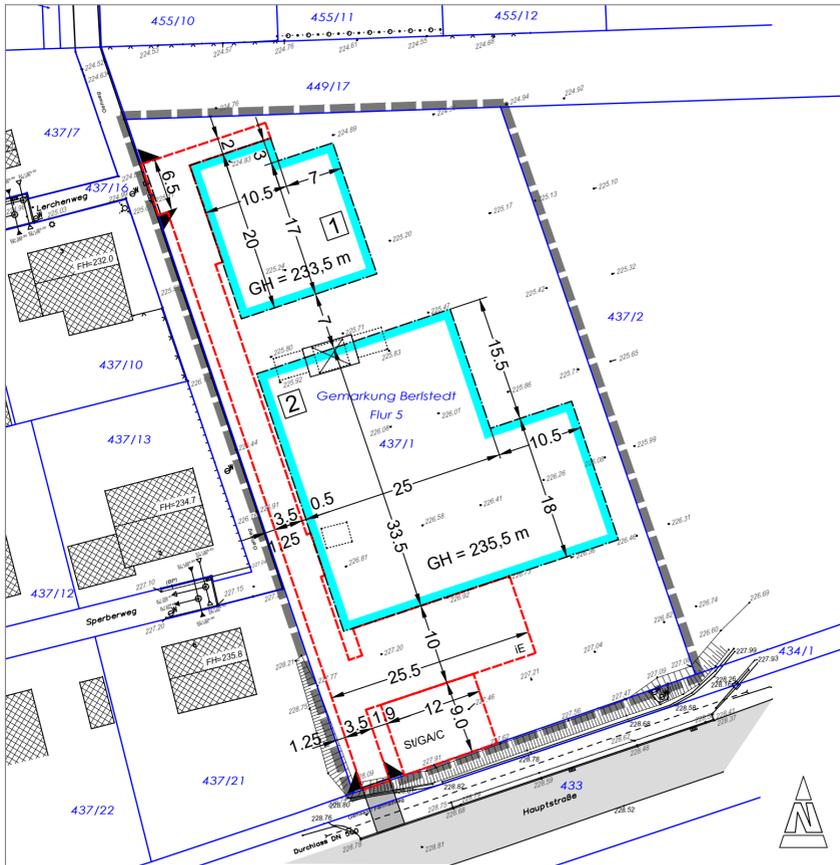
5. Erdarbeiten

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen aufzufordern durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

VERMERK

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

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

z. B. Gebäudehöhe als Höchstmaß
GH=235,5 m in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Anlagen der inneren Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
St/GA/C Stellplätze / Garagen / Carport
IE innere Haupterschließung

HINWEISE ZUR PLANUNG

Maßzahlen in Meter

z. B. 1 Baufeldnummer

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummern

Höhenpunkte Bestand in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

vorhandenes Gebäude (außerhalb des Geltungsbereichs)

vorhandene Böschung

vorhandene Verkehrsfläche (außerhalb des Geltungsbereichs)

vorhandene Zufahrt zum Flurstück 437/1

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

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

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Plangrundlage

Lage- und Höhenplan (Stand 26.04.2021): Gemarkung Berlstedt, Flur 5

Höhenstatus: DHHN2016, Lagestatus: ETRS 89 / UTM 32

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Christian Bärwolf, Magdeburger Allee 124, 99086 Erfurt

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Datum

Erfurt, den

i.A.

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte einschließlich der Bekanntmachung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am

2. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am wurde der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht bzw. auf der Internetseite der Gemeinde Am Ettersberg veröffentlicht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Abwägung

Der Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Berlstedt,

Bürgermeister

Siegel

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Gemeinde Am Ettersberg gebilligt.

Berlstedt,

Bürgermeister

Siegel

5. Anzeige

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung am angezeigt. Die zuständige Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Berlstedt,

Bürgermeister

Siegel

6. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

Berlstedt,

Bürgermeister

Siegel

7. Inkrafttreten

Die Stelle, bei der der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt der Gemeinde Am Ettersberg ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Berlstedt,

Bürgermeister

Siegel

Vorhaben-träger:	F. Töpfer Sperberweg 3 OT Berlstedt 99439 Am Ettersberg	KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515
Projekt:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße“ Gemeine Am Ettersberg / OT Berlstedt	Proj.-Nr.: 4238 bearbeitet: M.Sc. W. Reif
Zeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Maßstab: 1 : 500 gezeichnet: G. Arnold
		Planstand: Entwurf Bearbeitungsstand: April 2022
L:\STADTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Berlstedt\4238 - VBP WA Hauptstraße\Zeichnungen\4 (2)\Aktuell VBP § 4 (2).DWG		