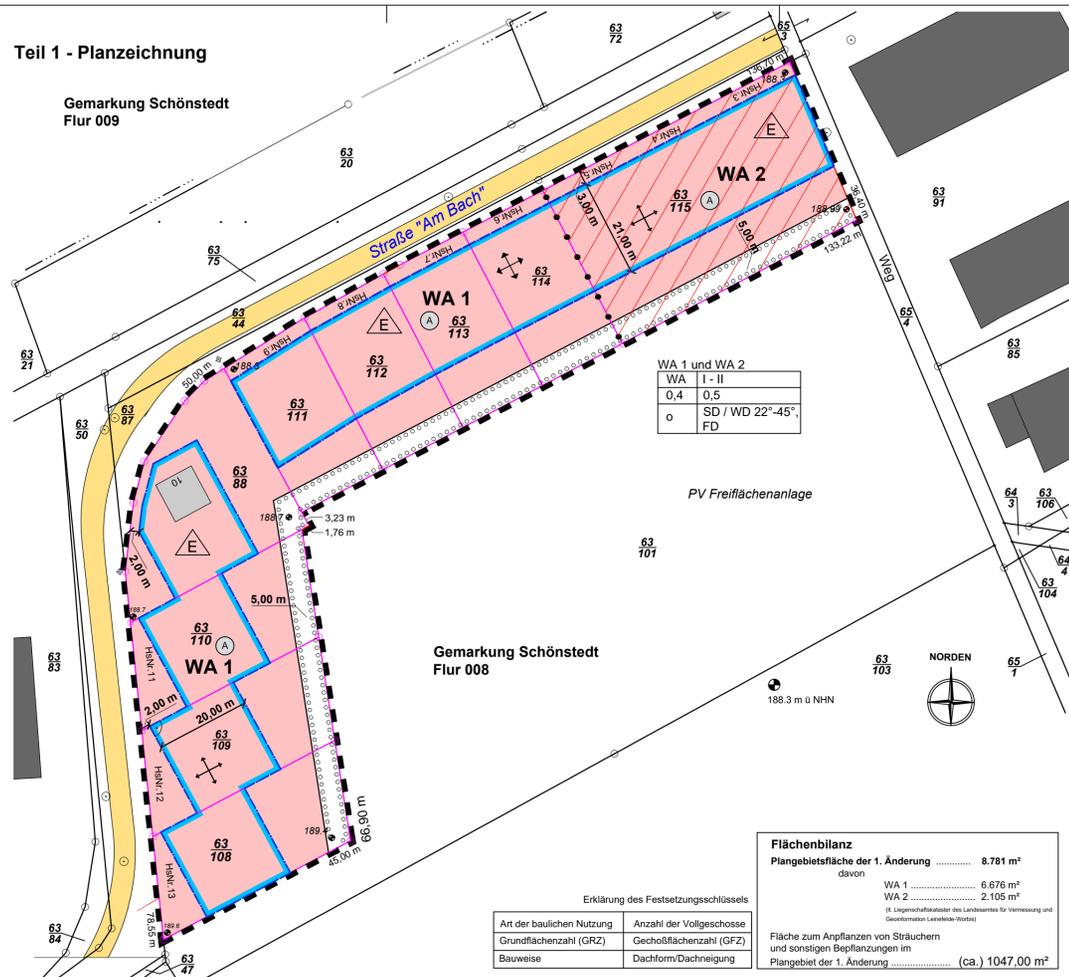


Teil 1 - Planzeichnung

Gemarkung Schönstedt
Flur 009



Gemarkung Schönstedt
Flur 008

WA 1 und WA 2	
WA	I - II
0,4	0,5
o SD / WD 22°-45° FD	

Erklärung des Festsetzungsschlüssels	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Flächenbilanz	
Plangebietfläche der 1. Änderung	8.781 m²
davon	
WA 1	6.676 m²
WA 2	2.105 m²
<small>(Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Leinefelde-Worbis)</small>	
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangebiet der 1. Änderung	(ca.) 1047,00 m²

Planfestsetzungen Planzeichenerklärung nach Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990,

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet mit bedingender Festsetzung

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1, 3, 4 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- I-II Zahl der Vollgeschosse
- TH max. 6,00 m Traufhöhe (als Höchstmaß)

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Pflanzgebot - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Am Bach" der Gemeinde Schönstedt

6. Zeichnerische Hinweise

- 188,7 Höhenangabe in m ü NNH
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Firstrichtung
- Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung
- Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung im Geltungsbereich der 1. Änderung B-Plan "Am Bach"
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Angabe von Bemaßung des Geltungsbereiches in Metern
- Bebauung Bestand
- öffentliche Verkehrsfläche (Straße "Am Bach")
- Altlastenverdachtsfläche

Teil 2 - Textliche Festsetzungen

gemäß §§ 9 und 12 (3) BauGB und § 88 (1) und (2) ThürBO

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Am Bach" der Gemeinde Schönstedt getroffen:

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauung

1.1.1 Bedingende Festsetzung

Eine Bebauung der B-Planfläche WA 2 (Flurstück 63/115) ist möglich, wenn die benachbarte Getreidetrocknungsanlage der Agrargenossenschaft Mülverstedt e.G. aufgegeben wird oder der Bestandsschutz dieser Anlage entfällt.

- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die max. Traufhöhe der Gebäude wird auf max. 6,00 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Stellplätze sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Bodenversiegelung
Die Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nicht mit wasserversiegelnden Materialien befestigt werden.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Rahmenpflanzung
In natürlicher Ordnung gemäß der Pflandarstellung. Bei den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten sind standortgemäße einheimische Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 25b BauGB sind die Gehölze dauernd zu erhalten.

Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen
Die Grundstücksflächen sind mit mind. einem Laubbaum und einem Strauch je angefangene 100 m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.

2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauung

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Dachform und Deckungsmaterial**
soweit im Plan nichts anderes festgesetzt ist, sind für Wohn- und Nebengebäude Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) von 22° bis 45° Neigung zulässig. Für Garagen sind Sattel- und Walmdächer mit 22° bis 45° Neigung sowie Flachdächer (FD) zulässig.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand, gemessen von der Geländehöhe) darf die Höhe von 6,00 m nicht überschreiten.

2. Einfriedungen

Entlang den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Hecken und Zaunanlagen bis zu 1,20 m Höhe zulässig.
Zulässig sind Sockelmauern unter den Zäunen bis 0,40 m Höhe und entsprechende Pfeiler bis 1,20 m Höhe.
Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit geschnittenen Hecken und Drahtzäune bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

Grundstücksfreiflächen
Der Mindestanteil, der gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist und nicht befestigt werden darf, wird wie folgt festgesetzt:
- Mindestanteil am Grundstück: 50%

Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege und Hofflächen
Zulässig sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen, Betonsteinpflaster und Betonrasensteine.

- Einfriedungen**
Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind folgende Einfriedungen zulässig:
- Hecken bis 1,20 m Höhe
- beidseitig begrünte Drahtzäune bis 1,50 m Höhe
Entlang der übrigen Grenzen sind folgende Einfriedungen zulässig:
- Hecken bis 1,20 m Höhe
- Drahtzäune bis 1,50 m Höhe

Hinweise

Grundwasserschutz
Das Gebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Bohrungen und Erdaufschlüsse für Wärmepumpen (sowohl Erdwärmesondenanlagen und Erdkollektoren als auch Wasser-Wasser-Wärmepumpenanlagen) zum Beheizen / Kühlen der Gebäude unterliegen den Bestimmungen des Grundwasserschutzes und sind entsprechend bei der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) zu beantragen, die untere Wasserbehörde entscheidet dann im wasserrechtlichen Verfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens.

Abwasserbehandlung und -ableitung
Die Abwasserbeseitigungspflicht für das geplante Gebiet obliegt dem Abwasserzweckverband "Mittlere Unstrut" Bad Langensalza. Möglichst Beibehaltung des natürlichen Niederschlagswasserabflusses, wenn das Niederschlagswasser keine nennenswerten Verschmutzungen aufweist, die unbefestigten Flächen groß genug sind und der Boden tatsächlich wasserundurchlässig ist (so dass Niederschlagswasser versickern kann), um das Niederschlagswasser auf natürliche Weise aufzunehmen, ohne dass bei Starkregen Schäden durch Überflutung zu befürchten sind. Breittflächiges Versickern nicht übermäßig verschmutzten Niederschlagswassers (insbesondere auf den Grundstücken) ist unter Beachtung der Randbedingungen der "Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers" (Kap. 4) grundsätzlich dem punktförmigen Versickern oder der Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf der Wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 9 Wasserhaushaltsgesetz. (Auszug Beteiligung ToB, Hinweise der Unteren Wasserbehörde Unstrut-Hainich-Kreis vom 23.01.2018)

Abfall
Die bei Erschließungs-, Sanierungs-, Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu halten (Vermischungsverbot), zu deklarieren und umschmend, spätestens jedoch nachdem eine vollständige Transporteinheit angefallen ist, ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. (Auszug Beteiligung ToB, Hinweise der Unteren Abfallbehörde Unstrut-Hainich-Kreis vom 23.01.2018)

Brandschutz
Die Feuerwehruzufahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen. Die Löschwasserversorgung muss entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Verbandes der Deutschen Gas- und Wasserfachmänner (DVGW - Regelwerk) gewährleistet sein. Die Löschwassermenge richtet sich nach der jeweiligen Bebauung und Brandgefährdung. (Auszug Beteiligung ToB, Hinweise der Unteren Brandschutzbehörde Unstrut-Hainich-Kreis vom 23.01.2018)

Denkmalschutz
Bodenfunde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht gegenüber dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter abzusichern und die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen. (Auszug Beteiligung ToB, Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde Unstrut-Hainich-Kreis vom 23.01.2018)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Am Bach" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Schönstedt am 06.04.2017 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach" erfolgt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung liegt nicht vor. Der Beschluss wurde ortsüblich am 19.05.2017 bekanntgemacht.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach" und den Offenlegungsbeschluss. Die Beschlüsse wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausliegen und waren auf der Webseite der Verwaltungsgemeinschaft Unstrut-Hainich unter www.vg-unstrut-hainich.de einzusehen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) BauGB am von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Ort und Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Abwägungsbeschluss gemäß § 1 (7) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach" erfolgte am Die Träger öffentlicher Belange wurden am über das Abwägungsergebnis informiert.

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach" wurde am durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB durch den Gemeinderat gefasst.

Schönstedt,
(Siegel) (Der Bürgermeister)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach", bestehend aus Begründung und Planteil wurde am ausgefertigt.

Schönstedt,
(Siegel) (Der Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am mit dem Hinweis der Einsichtnahme während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Unstrut-Hainich, Baumt., Marktstraße 48, 99991 Großengottern. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach" tritt mit dem Datum der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung am in Kraft.

Schönstedt,
(Siegel) (Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerk:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den - Siegel -
Katasterbereichsleiter

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)

In der, zur Zeit der Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III "Am Bach", jeweils gültigen Fassung.

Planungsgrundlagen

ALKIS Daten als Übernahme von Geoportal-Th.de (Stand Mai 2017)

Gemarkung: Schönstedt Flur: 008
Flurstück: 63/108, 63/109, 63/110, 63/88, 63/111, 63/112, 63/113, 63/114, 63/115

Darstellung der Änderung des Geltungsbereiches



aufgehobene Planzeichen

- vorgeschlagene Baugrundstücke
- Parzellennummer der Baugrundstücke
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Baulinie
- Einfahrt
- öffentliche Parkfläche
- Gehweg
- Verkehrsgrünflächen
- Erhaltung: Bäume
- Anpflanzung: Bäume
- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
- unterirdisch
- oberirdisch
- Elektrizität
- Gas
- Trinkwasser
- Abwasser

- Planzeichen der räumlichen Änderung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. III "Am Bach" der Gemeinde Schönstedt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III "Am Bach" der Gemeinde Schönstedt
 - aufzuhebende Teilbereiche
- Maßstab der Darstellung: 1:500

Bebauungsplan Nr. III "Am Bach" der Gemeinde Schönstedt 1. Änderung (Entwurf)

Entwurfszeichner:

Dipl.-Ing. Ralf Vogel
Berater der Ingenieure

Am Alterstedter Weg 9
99947 Schönstedt

Tel.: 036022-98953
Fax.: 036022-98954
Mobil.: 01718267276

Maßstab Planzeichnung: 1:750
Planstand: 10.04.2018