

2. Einfache Änderung des Bebauungsplanes „Im Zweibuchenfelde“ nach § 13 BauGB

Hinweis: von der Umweltverträglichkeitsprüfung wird abgesehen

Wirksamkeit der 2. Änderung (Überlagerung)

Der mit der 2. Änderung überplante Teilbereich des Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes „Im Zweibuchenfelde“ der Gemeinde Ettersburg wird als verselbständigte Satzung geführt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes „Im Zweibuchenfelde“ der Gemeinde Ettersburg werden durch die Festsetzungen der 2. Änderung lediglich überlagert.

Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bleibt unberührt.

Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft.

TEXTFESTSETZUNGEN

TEIL A

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. GELTUNGSBEREICH (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3), §§ 16 und 17 BauNVO) MI
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)
 - 2.1.1. Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Zugelassene Nutzung:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe

Einschränkung:

Keine Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2, Tankstellen

2.1.2. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zugelassene Nutzung:

Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gastronomie und nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Einschränkung:

Keine Sportplätze

2.1.3. Generelle Nutzungseinschränkungen:

Untersagt sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 qm VKFL, Einrichtungen und Verkaufsanlagen des Sexgewerbes, Spielotheken über 40 qm Gesamtfläche.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	Baugebiet	Bauweise (§22 BauNVO, § 9 (1) BauGB)
Füllschema	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
	Dachform	Dachneigung
Z - Zahl der Vollgeschosse (max.)		

0,4	Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (16 BauNVO) max. zulässig; <i>das II. Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss</i>

2.3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
SD	SATTELDACH
FD	FLACHDACH
ZD	ZELTDACH
5°, 30°-50°	DACHNEIGUNG

FOLGENDE FESTSETZUNGEN GELTEN:

Für Mischgebiete (MI):

MI	ED
0,4	0,8
SD, ZD	30° – 50°
FD	0 - 5°
max. II	

Für allgemeine Wohngebiete (WA):

WA	ED
0,4	0,8
SD, ZD	30° – 50°
max. II	

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1. Abgrenzung zwischen Baufeldern unterschiedlicher Nutzung (z.B. unterschiedlicher Baugebiete, Dachformen und Bauweisen) -----

3.2. Baugrenze (darf in Richtung der nächsten Grundstücksgrenze nicht vom Gebäude überschritten werden.)

Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb des Baufensters anzuordnen.

4. FLÄCHEN VON NEBENANLAGEN; PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12, 14, 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Der Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken abzudecken. Es ist ein Bedarf von 2 Stellplätzen/WE zugrunde zu legen.

Wird die Hauptanlage nicht unmittelbar an der Baugrenze errichtet, müssen Nebenanlagen von der Straße mindestens den gleichen Abstand wie die Hauptanlage einhalten.

Garagenkomplexe sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

In den Straßenräumen werden keine Stellflächen ausgewiesen.

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

Das Plangebiet wird über die zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße) erschlossen, mit beidseitigem Anschluss an den vorhandenen Straßenbestand.

Die neue Straße hat ein Straßenprofil von 5,80 m (Fahrbahnbreite 5,50 m, beidseitig abgerundete Bordsteine je 15 cm); Erschließungsstraße mit kleinräumiger Verbindungsfunktion (Wohnweg / -straße, Einstufung gem. RAST 06, Straßenkategorie ES V). Einfriedungen können im Abstand von mindestens 0,50 m vom äußeren Fahrbahnrand erfolgen und sind, ausgenommen von Rasenbegrünung, für die Straßenbeleuchtung sowie die Aufstellung von Straßen- und Verkehrszeichen und Winterberäumung, frei zu halten.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§9 (1) 12, 14 BauGB)

Es werden folgende Medien in die Straße verlegt:

Regenwasser
Schmutzwasser
Trinkwasser
Gas
ELT/ Beleuchtung/ Telekom/

Eintrag eines Geh- und Leitungsrechts zugunsten Abwasserzweckverband Nordkreis Weimar im gekennzeichneten Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN UND GELÄNDEANSCHLÜSSE
(§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) BauNVO)

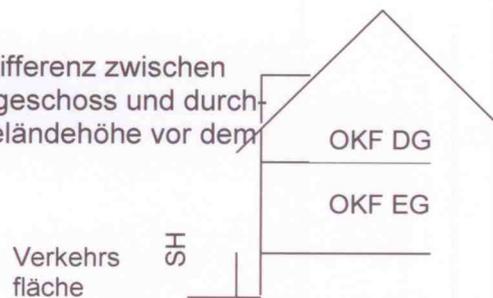
7.1. Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt bei eingeschossigen Gebäuden mit oder ohne Kniestock und bei zweigeschossigen Gebäuden ohne Kniestock 0,80 m.

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Kniestock beträgt die maximal zulässige Sockelhöhe 0,50 m.

Skizze:

SH als Höhendifferenz zwischen OKF Eingangsgeschoss und durchschnittlicher Geländehöhe vor dem Eingang.



SH in Gebäudemitte gemessen

Die geplante sichtbare Sockelhöhe (gemessen lt. Skizze) ist anhand nivellierter Geländeschnitte zeichnerisch darzustellen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen sind möglich, wenn die Höhendifferenz zwischen darüber liegendem 1. Vollgeschoss und dem vorhandenen Gelände mehr als 1,00 m beträgt.

7.2. Firsthöhe / Gebäudehöhe

Die Firsthöhe beträgt **maximal** 12 m., die Traufhöhe **maximal** 6,40 m.

Die Außenwandhöhe wird gemessen über vorhandener Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche: die Höhe des Dachgiebels bleibt unberücksichtigt. Für die Bestimmung der Firsthöhe gilt die vorhandene talseitige Geländehöhe.

Werden an der Außenwand unterschiedliche Höhen gemessen, so ist als Höhe deren **mittlere Höhe** anzunehmen.

7.2.1. Gebäude mit Flachdach

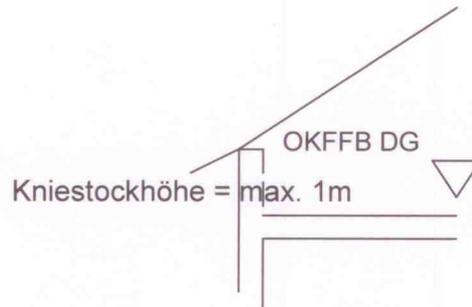
Die maximale Höhe bis OK Attika oder Oberlicht beträgt 8 m.

Die Höhe wird gemessen ab OKFF EG.

7.3. Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe beträgt 1,00 m. Sie wird gemessen (Skizze1) als Höhendifferenz zwischen OKFFB Dachgeschoss und dem Traufhöhenpunkt. Bei eingeschossigen Gebäuden **ohne** Sockelhöhe sowie mit einer Dachneigung bis 30 Grad kann die maximal zulässige Sockelhöhe für die Drempelhöhe dazu gewonnen werden (Skizze2).

Skizze: 1



Skizze: 2

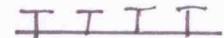


8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage einer Flächenbilanzierung:

1. Geltungsbereich

Feldweg begleitende Bepflanzung des Biotoptypes 6320/6400 (Alleen, Straßenbegleitgehölze, Baumreihen, Einzelbäume)

2. Geltungsbereich

Straßen begleitende Bepflanzung des Biotoptypes 6320/6400 (Alleen, Straßenbegleitgehölze, Baumreihen, Einzelbäume)

Auf jedem Grundstück ist vom Eigentümer mind. 1 heimischer Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachausbildung

1.1. Dachform, Dachneigung

Im Mischgebiet (MI) sind Satteldächer (SD), Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 30-50 Grad und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis 5 Grad zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Satteldächer (SD) und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 30-50 Grad zulässig. Flachdächer (FD) sind nicht zulässig.

Vordächer, Windfänge etc. sind sowohl in geneigter Konstruktion als auch als Flachdach möglich. Sonnenkollektoren können installiert werden.

Grundsätzlich nicht zugelassen werden Tonnendächer, Mansarddächer und Türme.

(Befreiungsanträge diesbezüglich sind nicht möglich).

1.2. Dacheindeckung (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 83 ThüBO)

Zulässige Materialien für alle Dachformen, außer bei Flachdächern, jedoch für Abwalmungen bei FD:

Dachziegel und Dachpfannen, Dachsteine:
klassikrot, ziegelrot, naturrot, altrot, braun, rotbraun, rotbunt

Zulässige Materialien für Flachdach:

Bekieselung, extensive Dachbegrünung

1.3. Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig mit einem Mindestabstand von 1,25 m zur Giebelwand.

2. FASSADEN

Zulässige Materialien:

Putz, Ziegel (Sichtmauerwerk), in Verbindung damit und in untergeordnetem Maß Holz, Naturstein, Fachwerk und Glas

Farbgebung:

Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln.

3. EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

Es ist möglich, die Grundstücke mit Hecken (Höhe 0,60 – 1,00 m und Breite 0,50 – 0,80 m oder Zäunen einzufrieden.

Die zulässige Zaunhöhe beträgt 1,25 m.

Artenliste, empfohlen:

Berberitze (*Berberis thunbergii*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Fingerstrauch (*Potentilla spec.*)

Mauern als Einfriedungen sind nur im Verbund und im funktionellen Zusammenhang mit Gebäuden gestattet. Mauern zum Abfangen von Geländeunterschieden sind in Form von bewachsenen Trockenmauern oder Trockenmauern mit bewachsenen Kronen zulässig.

Sichtschutzwände an Terrassen und Freisitzen sind in Holz oder in Verbindung mit dem Gebäude baulich auszuführen. Als Höhe der Sichtschutzwand sind maximal 1,80 m zulässig.

Werbeanlagen in Randlage können als separate, nicht am Gebäude befestigte Werbeanlage in Abstimmung mit der Gemeinde aufgestellt werden.

TEIL C
ALLGEMEINE HINWEISE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1. Baugesetzbuch (BauGB)
Ausfertigungsdatum: 23.06.1960
Vollzitat:
"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist"
Stand: Neu gefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414;
Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585
Fußnote
Textnachweis Geltung ab: 1.8.1979 Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 246a
Überschrift: IdF d. Art. 1 Nr. 1 G v. 8.12.1986 I 2191 mWv 1.7.1987
- 1.2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.4. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40)
- 1.5. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 24.7.2002 zum Bundes-
Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Reinhalten der Luft - TA Luft),
GMBL G 3191A S.509ff
- 1.6. LAI: Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-
Richtlinie – GIRL -) vom 29.02.2008 und der Ergänzung vom 10.09.2008
- 1.7. „Thüringer Richtlinie zur Ermittlung und Bewertung von Geruchsimmissionen“, Thür.
Staatsanzeiger Nr. 3/2004 S. 157ff
- 1.8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –
BNatSchG), Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); Geltung ab
01.03.2010 in Verbindung mit Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft
(ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. Nr. 12 vom 07.09.2006 S.
421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes
2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S.267)
„Die Eingriffsregelung in Thüringen“ von August 2005, herausg. vom TLMNU
- 1.9. Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR
(Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (GBl.I,Nr. 28, S 255)

2. PLANUNGSUNTERLAGEN

- 2.1. Übersichtsplan/TK M 1:10.000, Ausgabe 1992, Stand 1987, M-32-35-D-c-3, Tierhaltungsanlagen Ettersburg
- 2.2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte M 1:2000, Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 09.09.2009
- 2.3. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte M 1:1000, Landesamt für Vermessung und Geoinformation vom 11.11.2009
- 2.4. BBP „Im Zweibuchenfelde“ der Gemeinde Ettersburg; Satzung genehmigt am 14.11.1994 und am 21.11.1994 ortsüblich bekannt gemacht: Rechtskraft
- 2.5. 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB), Satzungsbeschluss vom 30.09.1997, In Krafttretungsvermerk vom 01.12.1997
- 2.6. Stellungnahmen/Standort Zustimmung Versorgungsträger:
WZV Weimar, ENWG Energienetze Weimar GmbH & Co. KG, E.ON-Thüringer Energie, Abwasserzweckverband, Nordkreis Weimar, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG, Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. vorhandene Parzellengrenzen

3.2. Höhenlinien

3.3. ~~Jetzige 10 KV-Freileitung, die als 20 KV Leitung in die Erde verlegt wird.
(Protokoll vom 29.04.1997 als Anhang)~~

4. ALLGEMEINER HINWEIS

~~Das Ortseingangsschild wurde bereits verlegt.~~

Im Bebauungsgebiet können Überschreitungen des Geruchsschwellenwertes auftreten; Geruchsimmissionsprognose erstellt durch das Ingenieurbüro Dr. Aust & Partner vom September 2010. Der gemäß Thüringer Richtlinie zur Ermittlung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Thü GIRL) festgelegte Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete ist mit 10% der Jahresstunden an auftretenden Geruchsbelästigungen festgelegt. Dieser Wert wird im überwiegenden Teil des Bebauungsgebietes **nicht** überschritten. An den relevanten Beurteilungspunkten kann die Überschreitungshäufigkeit bei 13% und mehr der Jahresstunden liegen.

VERFAHRENSVERMERKE

2. EINFACHE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (§ 13 BauGB)

Hinweis: Von der Umweltverträglichkeitsprüfung wird abgesehen.

Veröffentlichung im Gemeindejournal – VG Berlstedt / VG Buttstedt, 06. Ausgabe,
01. Juni 2011, S.23

1. BILLIGUNGS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Zum Entwurf der 2. einfachen Änderung des Bebauungsplanes
„Im Zweibuchenfelde“, Ettersburg

Mit **Beschluss-Nr. 84/05/11/09-14** fasst der Gemeinderat Ettersburg den Billigungs- und Offenlegungsbeschluss zum Entwurf der 2. einfachen Änderung des B-Planes „Im Zweibuchenfelde“ vom 15.11.1994 in der Fassung der 1. Änderung vom 01.12.1997 nach § 13 BauGB einschließlich der Textfestsetzungen sowie die öffentliche Auslegung des Planes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 09.06. bis 08.07.2011 einschließlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Dieser Entwurf einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.06.2011 bis einschließlich 08.07.2011 in der Verwaltungsgemeinschaft Berlstedt, Hauptstraße 23, 99439 Berlstedt, Zimmer 4, Bauverwaltung, während nachfolgender Zeiten für jedermann einsichtbar:

Mo, Mi, Do	08:00 – 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr
Di	08:00 – 12:00 und 13:00 bis 18:00 Uhr
Fr	07:30 – 12:00 Uhr

Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Jedermann hat das Recht, zu dem Entwurf Anregungen oder Bedenken schriftlich oder zur Niederschrift bei der Bauverwaltung zu machen.

Gemeindeverwaltung

Ettersburg, den

Siegel

.....
Unterschrift Bürgermeister

