

GEMEINDE HÖRSELBERG-HAINICH

**1. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „AM SOTTENGARTEN“ BEHRINGEN**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(TEIL B)**

in der Fassung vom 03.01.2022

Gemeinde Hörselberg-Hainich
Hauptstraße 90a
99820 Hörselberg-Hainich

IM AUFTRAG VON

**EXSOS GMBH
AM VOGELHERD 56
98693 ILMENAU**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Umweltplanung	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Standort Jena Unterlauengasse 9 07743 Jena T. 03641/592 - 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de
--	--

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 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).
- Baunutzungsverordnung 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)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes treten alle Festsetzungen des am 17.11.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Sottengarten“ in Behringen außer Kraft und werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B) und die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) ersetzt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Sottengarten“, die von den Änderungen unberührt sind, behalten ihre Gültigkeit.

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung (Teil A) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C), jeweils in der Fassung vom 03.01.2022.

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

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Es ist das Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 3 festgesetzt.
- 1.2 Allgemein zulässig im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellennicht zulässig.

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

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Zulässig im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 8 m bestimmt (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den obersten Abschluss der Außenwand. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um 2,00 m überschreiten.
- 2.4 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Planstraße 3 vor der Mitte der baulichen Anlage bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 3 durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2 Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale Länge von 55 m betragen darf.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Stellplätze (St) unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

- 6.1 Innerhalb der mit A 1 (Ausgleichsmaßnahme 1) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Gesamtfläche von 140 m² eine Feldhecke mit einem mehrschichtigen Aufbau in einer Mindestbreite von 4,0 m anzulegen.

Für die Hecke sind Sträucher regionaler Herkunft entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, H = 125-150 cm
- Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
- Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

- 6.2 Innerhalb der mit A 2 (Ausgleichsmaßnahme 2) gekennzeichneten Fläche ist auf Gesamtfläche von 180 m² eine freiwachsende Hecke in einer Regelbreite von 1,5 m anzulegen.

Für die Hecke sind Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen, die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
- Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

7. Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen) (§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 7.1 Eingriffe, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, sind innerhalb des Kompensationsflächenpools der Wartburgregion auszugleichen. Für den

ermittelten Ausgleichsbedarf von 16.261 Öko-Wertpunkten ist gemäß § 135a BauGB der dafür anfallende Kostenerstattungsbetrag mit Beginn der baulichen Nutzung zu zahlen.

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind 13 Bäume mit folgenden Mindestanforderungen anzupflanzen:

1 Baum II. Ordnung, Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
12 Bäume III. Ordnung, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12- 14 cm.

Es sollten Arten regionaler Herkunft entsprechen der Pflanzliste verwendet werden. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist zwingend ausgeschlossen.

8.2 Die Anpflanzung der Gehölze in den privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

9. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Gestaltung von Dächern

10.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

10.2 Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

10.3 Die Begrünung soll als Rasenfläche, Wiese oder strukturreiche Zierbepflanzung aus Sträuchern und Stauden angelegt werden. Die Auswahl der Arten und Sorten kann soweit frei erfolgen, wie überwiegend heimische standortverträgliche Arten Verwendung finden.

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie

10.4 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sottengarten“ umfasst die Flurstücke 25/2 (teilw.) und 235/1 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Großenbehringen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 25/2 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Großenbehringen

HINWEISE

H 1 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung inklusive der Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzbeständen und das Abräumen von Vegetationsbeständen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sollte die Bauzeitbeschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen.

H 2 Bodenschutz

Die Überbauung und der Eingriff in den Boden ist auf das für die Nutzung erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Wird durch Erd- und Schachtarbeiten in die Oberfläche eingegriffen, ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen, fachgerecht zwischenzulagern und, soweit ein Einbau im Rahmen der Baumaßnahme vor Ort nicht möglich ist, für die getrennte Wiederverwertung abzufahren. Anforderungen der DIN 18915 und 19731 sind zu berücksichtigen.

Bodenverdichtungen durch den Maschineneinsatz während der Bauzeit sind auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dennoch eingetretene Bodenverdichtungen sind für die geplante Begrünung und flächige Versickerung fachgerecht aufzulockern.

Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Der Boden auf den Lager- und Arbeitsflächen ist ebenfalls vor möglichen Einträgen zu schützen.

Werden bei der Ausführung des Vorhabens schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Färbung usw.) wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, ist das Umweltamt des Wartburgkreises umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Schadstoffbelasteter Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

H 3 Ableitung von häuslichem Abwasser und Niederschlagswasser im Plangebiet

Das häusliche Abwasser ist über die Abwasseranlagen des Abwasserbeseitigungspflichtigen zu entsorgen. Der Anschluss ist entsprechend Satzung des Wasser- und Abwasser ZV Mittleres Nessetal herzustellen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte soweit betriebstechnisch möglich und wirtschaftlich vertretbar auf dem Grundstück zurückgehalten werden und versickern. Gefasstes Niederschlagswasser kann in den Bögenbach eingeleitet werden. Soll das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden, ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung ThürVersVO vom 03.04.2002, GVBl. S. 204) zu beachten.

Vor Baubeginn ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

H 4 Anwendung Geologiedatengesetz (GeolDG)

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben (E-Mail-Adresse: poststelle@tlubn.thueringen.de). Die Formulare und Merkblätter sind unter folgender Adresse zu finden:

www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

H 5 Grenz- und Vermessungspunkte

Die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes sind zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten. Arbeiten, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, sind vorab der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen

erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken trägt das Land.

H 6 Bodendenkmale

Aufgrund bekannter archäologischer Fundstellen in der Umgebung des Plangebietes muss mit weiteren Bodenfunden (Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" § 2, Abs. 7) gerechnet werden. Bodeneingriffe sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

H 7 Pflanzlisten

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume bzw. Sträucher soll aus folgenden Arten unter Einhaltung der festgesetzten Qualitäten erfolgen:

Sträucher | Ausgleichsmaßnahme 1 und 2

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
3. Corylus avellana (Haselnuss)
4. Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
5. Ligustrum vulgare (Liguster)
6. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
7. Prunus spinosa (Schlehe)
8. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
9. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
10. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
11. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
12. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
13. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bäume II. Ordnung

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Prunus avium (Vogelkirsche)
4. Populus tremula (Zitterpappel)
5. Pyrus pyraister (Holzbirne)
6. Sorbus domestica (Speierling)

Bäume III. Ordnung

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
3. Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
4. Malus sylvestris (Holzapfel)
5. Prunus padus (Traubenkirsche)
6. Sorbus aria (Mehlbeere)

H 8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Der nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Sottengarten“ auszugleichende Eingriff ist durch Kompensationsmaßnahmen aus dem Flächenpool Wartburgregion auszugleichen. Der Umfang des Ausgleichs bemisst sich nach dem in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelten Defizit von 16.261 Öko-Punkten. Der Ausgleich wird durch die Zahlung des Geldbetrages erbracht, der bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme zum Erreichen einer Werterhöhung von 16.261 Öko-Punkten erforderlich ist. Dazu ist eine Vereinbarung mit dem Poolverwalter Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Thüringen – VLF, abzuschließen.

H 9 Löschwasser

Zur Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) für die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.

H 10 Abfallentsorgung

Zur Absicherung der Abfuhr der verschiedenen Abfallfraktionen ist eine Wendefläche für das standardmäßige 3-achsige Müllfahrzeug (11,10m Länge, 2,55m Breite, 1-2,6 m Überhang) vorzusehen.

Darüber hinaus sind die „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (DGUV Information 214-033) zu beachten.

H 11 Bergbaurecht

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich vollständig im Bergwerkseigentum „Behringen“ gemäß §§ 149 und 151 Bundesberggesetz (BBergG), das zur Gewinnung von festen, flüssigen und gasförmigen Kohlenwasserstoffen sowie auf Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung verliehen wurde. Rechtsinhaberin dieser Bergbauberechtigung ist die Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen.