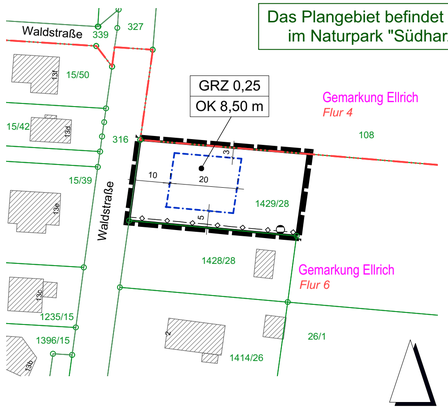
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

01 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

02 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

08 VERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und Abs. 6 BauGB

unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen von 5 m s.Hinweise Pkt. 7

03 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

§ 1 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird mit 0,25 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist ausschließlich durch Wege und Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen bis zu einer GRZ von 0,3 zulässig.

§ 1 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) mit maximal 8,50 m festgesetzt.
Als Oberkante gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 2 (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.
Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der in der Zeichnung festgesetzten Baugrenze ist gem. § 23 (5) BauNVO zulässig.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) BauGB)

§ 3 (1) Im Geltungsbereich ist, je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) und eine geschlossene 1,5 reihige Strauchhecke (versetzt gepflanzt, Pflanzabstand max. 3,00m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 10 m anzupflanzen.

§ 3 (2) Das an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Laubgebüsch ist zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 durch einheimische, standortgerechte Laubsträucher oder Laubbäume zu ersetzen.

§ 3 (3) Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.

Sträucher v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

§ 3 (5) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Mutterboden
Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten.

4. Niederschlagswasser
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

5. Geologischen Verhältnisse und Belange
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

6. Belange des Naturschutzes
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

7. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

Im Anfragebereich befinden sich folgende Gasanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG: Gasleitungen > 5 bar. Die Schutzstreifenbreiten für die Leitungen im Maßnahmenbereich beträgt bei: Gas-Hochdruckleitung > 5 bar und = DN 150: 4,0m (entspricht 2,0m beiderseits der Leitungsachse). Im Bereich der vorgesehenen Maßnahme befinden sich Armaturengruppen. Zum Betrieb der Leitungen im Fall von Störungen und für Schalthandlungen ist der Zugang zu den Armaturen ständig zu gewährleisten.
Daraus folgt das ein Streifen von 5,0 m von der Grundstücksgrenze des Flurstückes 1428/28 in nördliche Richtung von jeglicher Bebauung, dies gilt auch für Zaunanlagen, freigehalten werden muss!
(siehe Stellungnahme der Thüringer Energienetze vom 08.02.2019 – Bestandteil der Verfahrensakte).

8. Planunterlage
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 10.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" der Stadt Ellrich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" der Stadt Ellrich wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den .....

(Siegel)

.....
Stadtplanungsbüro

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat in seiner Sitzung am 10.12.2018 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.01.2019 bis einschließlich 13.02.2019 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.12.2018 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 01.02.2019 aufgefordert worden.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.

Artern, den .....

(Siegel)

.....
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
– Katasterbereich Artern –

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Ellrich gemäß § 21 (3) ThürKO am ..... dem Landratsamt Nordhausen angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom ..... / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen die o.a. Satzung keine Beanstandungen geltend gemacht.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ellrich ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... Az.: ..... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" der Stadt Ellrich ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo die Satzung von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt die Satzung gemäß § 34 (6) i.V.m. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO

i n K r a f t.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" der Stadt Ellrich sind

- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- eine nach § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften
- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen der Aufstellung des der Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße" gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

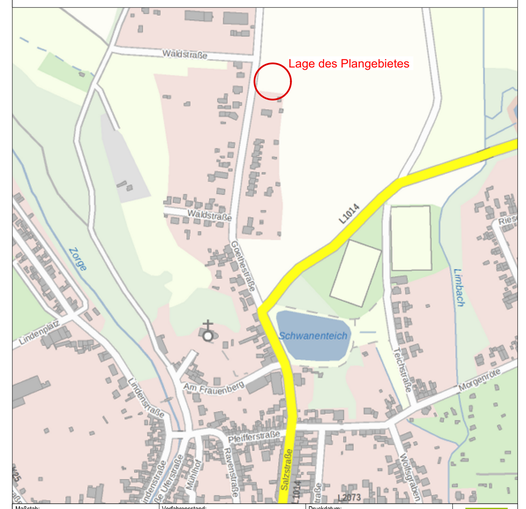
Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Stadt Ellrich

Ergänzungssatzung Nr. 02 "Waldstraße"



Maßstab:	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1 : 1.000	Satzung	Februar 2019

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www-meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.