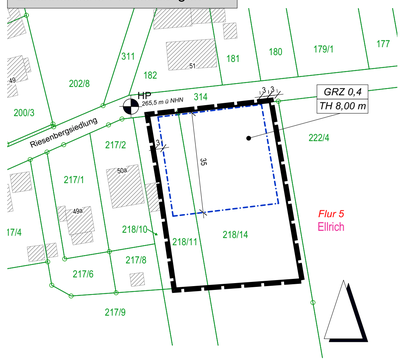
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Südharz"



Legende der Planunterlage

Gebäudebestand	120/47	Flurstücksnummer
sonstige Bauwerke	Ellrich	Gemarkung
	Flur 2	Flurnummer
Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt		

Teil 2
Planzeichenerklärung

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

TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Baugrenze

03 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

HP Höhenbezugspunkt

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 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

§ 1 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das lotrechte Maß von dem, in der Ergänzungssatzung festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

Die Lage des Höhenbezugspunktes wird in der Planzeichnung festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der kommunalen Straße „Riesenbergsiedlung", in der Verlängerung der westlichen Grenze der Flurstücke 182 und 218/10 der Flur 5, Gemarkung Ellrich.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der 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 sind, je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder einheimischer Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.

§ 3 (2) Außerhalb des Geltungsbereiches, auf den Flurstücken 218/14 und 218/11 der Flur 5, Gemarkungen Ellrich, sind mindestens 10 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Walnuss; Hochstamm; Pflanzabstand der Bäume untereinander 8-10 m) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als extensiv genutzte Grünfläche anzulegen und durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen.

§ 3 (3) 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 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Für die Pflanzungen der gebietsheimischen Gehölze, sind Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 (Mittel – und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. 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 2. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

§ 3 (4) 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 entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

4. Niederschlagswasser
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser 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
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) 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 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben

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.

Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger"-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund wird zum Schutz vieler Insektenarten der Einsatz von LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur empfohlen.

7. Versorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren sind die entsprechenden Schutzabstände gem. geltenden Regelwerken und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

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 25.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" der Stadt Ellrich gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" 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 11.07.2022 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 09.08.2022 bis 12.09.2022 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.2022 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.09.2022 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. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" 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. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" 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. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung", 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. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" 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

in Kraft.

Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Ergänzungssatzung Nr. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" 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. 04 „Südliche Riesenbergsiedlung" gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

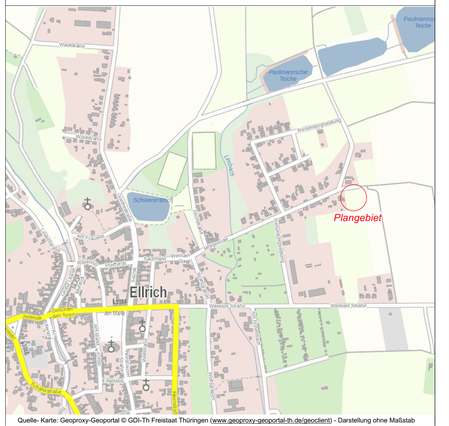
Ellrich, den .....

(Siegel)

.....
(Pasenow)
Bürgermeister

Stadt Ellrich

Ergänzungssatzung Nr. 04
"Südliche Riesenbergsiedlung"



Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab:	Verfahrensstand:	Datum:
1 : 1.000	Satzung	September 2022

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.