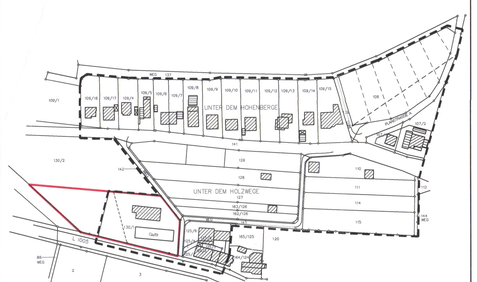
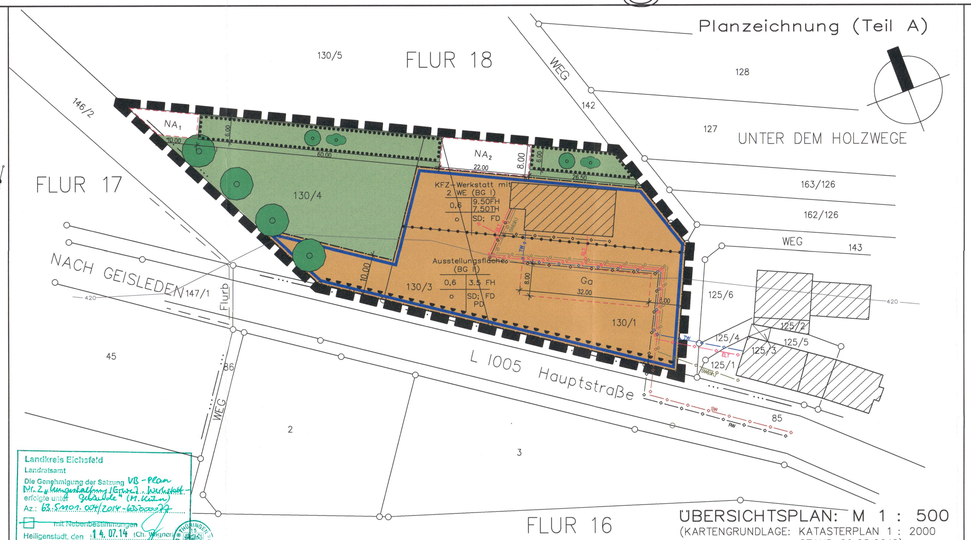
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
"Umgestaltung und Erweiterung einer KFZ-Werkstatt" in Kreuzebra
Vorhabenträger: Melanie Kühn



ÜBERSICHTSPLAN: ohne Maßstab

B–Planbereich "Unter dem Holzwege"

B–Planbereich "Umgestaltung und Erweiterung einer KFZ–Werkstatt"



ÜBERSICHTSPLAN: M 1 : 500
(KARTENGRUNDLAGE: KATASTERPLAN 1 : 2000
STAND 29.08.2012)

Landkreis Eichsfeld
Landesamt
Die Genehmigung der Satzung VB-Plan Nr. 2 „Umgestaltung und Erweiterung einer KFZ-Werkstatt" Gemarkung Kreuzebra, Flur 16, Flurstücke 32 (tlw.) und 33 (tlw.) Az.: 63.5.7401-001/2012-650006-32 mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 14.07.14 (Ch. Wagner)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreuzebra hat in seiner Sitzung am 26.05.2011 den Beschluß gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Umgestaltung und Erweiterung eines Werkstattgeländes" aufzustellen. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu ist am 17.06.2012 im "Unstrut – Journal", dem Amtsblatt der VG Dingelstädt, erfolgt.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreuzebra hat am 06.08.2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Umgestaltung und Erweiterung eines Werkstattgeländes" mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren eingeleitet.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hat im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 27.08.2012 bis 02.10.2012 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amtsblatt der VG Dingelstädt, dem "Unstrut – Journal" bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden könnten.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2012 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.12.2012, geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 09.04.2013 mitgeteilt worden.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß Abwägung vom 13.12.2012 geändert. Der Gemeinderat der Gemeinde Kreuzebra hat in seiner Sitzung am 07.02.2013 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hat in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 03.05.2013 erneut zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Amtsblatt der VG Dingelstädt, dem "Unstrut – Journal" bekannt gemacht worden.
Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2013 von der erneuten Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.12.2013, geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16.12.2013 mitgeteilt worden.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Umgestaltung und Erweiterung eines Werkstattgeländes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 12.12.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat der Gemeinde Kreuzebra in seiner öffentlichen Sitzung als Satzung beschlossen und der Inhalt der Begründung gebilligt.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Umgestaltung und Erweiterung eines Werkstattgeländes" in der Gemeinde Kreuzebra wurde beim Landratsamt des Landkreises Eichsfeld zur Genehmigung eingereicht.

Kreuzebra, den 22.02.2014 Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kreuzebra, den 24.07.2014 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Umgestaltung und Erweiterung eines Werkstattgeländes" in der Gemeinde Kreuzebra sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im "Unstrut – Journal", dem Amtsblatt der VG Dingelstädt, in der Ausgabe vom 22.08. bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln des Bebauungsplanes sowie auf Rechtsfolgen gemäß § 214 und 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung am 28.08.2014 in Kraft getreten.

Kreuzebra, den 28.08.2014 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Kreuzebra, den 28.08.2014 Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kreuzebra, den 28.08.2014 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 ... 05. Feb. 2014 ... übereinstimmen.

Leinefelde–Worbis, den 05. Feb. 2014 i.A. Katasterbereichsleiter

Planzeichenerklärung

(Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – bes. Nutzungszweck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
FH maximal zulässige Firsthöhe
TH maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze
SD; FD; PD Satteldach; Flachdach; Pultdach

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

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

TW Trinkwasserleitung unterirdisch
RW Regenwasserleitung unterirdisch
ELT Elektroleitung unterirdisch
SW Schmutzwasserleitung unterirdisch
SW Schmutzwasserleitung (ölhaltig) unterirdisch

6. Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

NA Fläche für Nebenanlagen
Ga Fläche für Carports und Garagen

II. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 und § 34 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

III. Sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

Bestandsgebäude (lt. Katasterplan)
Flurstücksgrenze
122/4 Flurstücksnummer
Flurgrenze
30 Maßangabe in Metern
420 Höhenlinie mit Angabe in NHN

Nutzungsschablone:

Nutzung (Baugebiet Nr.)	
Grundflächenzahl	max. Firsthöhe in Meter max. Traufhöhe in Meter
Bauweise	Dachform

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § II (3) Nr. 2 BauNVO

1.1. KFZ–Werkstatt mit zwei Wohnungen

1.2. Baugebiet I (BG I)
Im Baugebiet I sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 zulässig:
– Werkstatt–, Betriebs– und Ausstellungsgebäude sowie Unterstellmöglichkeiten (Carports und Garagen) soweit sie für den Betrieb einer KFZ – Werkstatt und dem Verkauf von Fahrzeugen dienen.
– maximal zwei Wohnungen für den Inhaber und Betriebsangehörige.

1.3. Ausstellungsfläche (BG II)
Im Baugebiet II sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 zulässig:
– Stellplätze und befestigte Ausstellungsflächen
– Garagen und Carports (nur in den hierzu gesondert ausgewiesenen Bereichen)

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

2.1. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Sie wird nach § 19 BauNVO ermittelt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Als zulässige Höhe (Firsthöhe), der baulichen Anlagen dienen die im Plan in der Nutzungsschablone festgelegten Gebäudehöhen.
Der Bezugspunkt für die Festlegung der Firsthöhe ist bei allen Gebäuden die mittlere vorhandene Höhe des Geländes im Baubereich in Nord–Süd–Richtung [Höhenbezugspunkt = (Geländehöhe an südlicher Gebäudeaußenwand und Geländehöhe an nördlicher Gebäudeaußenwand) x 0,5]

2.3. Nebenanlagen außerhalb des Baufeldes können mit einer maximalen Höhe von 3.50 m zugelassen werden.

3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

3.1. Es wird eine offene Bauweise festgelegt.

3.2. In der offenen Bauweise wurde ein Gebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1. Stellplätze sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig.

4.2. Nebenanlagen:
– In der mit NA1 bezeichneten Fläche ist ein überdachter Sitzplatz in der Größe von maximal 60 m² zulässig.
– In der Fläche NA2 sind Hundezwinger in einer Größe von maximal 60 m² zugelassen (Höhe max. 3 m).

4.3. Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen gem. § 14 (2) BauNVO sind grundsätzlich zugelassen (§ 9 (1) 12 BauGB i. V. m. § 23 (5) BauNVO, auch an Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

5.1. Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude im nördlichen Bereich (Plangebiet I) der überbaubaren Grundstücksfläche Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 – 46 Grad und Flachdächer zulässig.

5.2. Satteldächer im nördlichen Bereich gem. Pkt. 5.1. sind mit Dachziegeln in den Farben rot (RAL 2001) bis rotbraun (RAL 8004) in matter Oberfläche auszuführen.

5.3. Für Garagen und Carports im südlichen Bereich (Plangebiet II) der überbaubaren Grundstücksfläche sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig.

5.4. Befestigte Flächen sind vorzugsweise offenporig (Schotterfläche, Ökopflaster) auszuführen.

6. Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.
Je angefangene 100 m² dieser Fläche sind mit mindestens
– 3 Laubbäumen und
– 40 Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste (Pkt. 6.3.) zu verwenden.
Die Pflanzen sind zu unterhalten und zu pflegen. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese nachzupflanzen.

6.2. Als Kompensationsmaßnahme für die nicht auf dem Grundstück umsetzbaren Pflanzmaßnahmen soll auf dem Grundstück in der Gemarkung Kreuzebra, Flur 16, Flurstück 32 eine Streuobstwiese in einer Größe von 696 m² angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Es sind darauf 20 Obstbäu– bzw. Mittelstämme zu pflanzen. (siehe Pflanzliste)

6.3. Die Pflanzarbeiten gem. Pkt. 6.1 und 6.2 sind innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung dieser Satzung durchzuführen.

6.4. Gehölzliste (der standortgerechten Gehölze)
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Großkronige Laubbäume		Obstbäu– und Mittelstämme	
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Dülmer Rosenapfel	
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	Ontario	
Tilia cordata	(Winterlinde)	Roter Boskoop	
Kleinkronige Laubbäume		Gravensteiner	
Acer campestre	(Feldahorn)	Cox Orange	
Carpinus betulus	(Hainbuche)	gute Luise (Birne)	
Corylus columa	(Baumhasel)	Hauszwetschge	
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	Wangenheimer (Zwetschge)	
Acer rubrum	(Rot–Ahorn)		
Juglans regia	(Walnuß)		
Robinia pseudoacacia	(Scheinakazie)		
Sträucher			
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)		
Crataegus monogyna	(Weißdorn)		
Ilex aquifolium	(Stechpalme)		
Lonicera xylosteum	(Gem. Heckenkirsche)		
Rosa canina	(Wildrose)		
Sambucus	(Holunder in versch. Arten)		

Weitere geeignete Sorten können auf der Internetseite des NABU (www.nabu.de) in Erfahrung gebracht werden.

7. Immissionsschutz

7.1. Die Rohmenarbeitszeit der Werkstatt ist auf werktags 6.00 – 22.00 Uhr begrenzt.

7.2. Infolge der Verkehrslärmbelastung sind bauliche Maßnahmen für schutzbedürftige Räume entsprechend der DIN 4109 im Sinne der Einhaltung der in der VDI 2719 auszuführen, um die zulässigen Mittelungspegel in Wohn– und Schlafräumen sicherzustellen.

7.3. Es sind bauliche Vorkehrungen gegen die Übertragung von Geräuschen und Körperschall in schutzbedürftigen Räumen zu treffen, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte garantieren.

Rechtsgrundlagen zur Satzung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung.

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (GVBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung.

4. Bundes– Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723), in der zur Zeit gültigen Fassung.

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. TH S. 349), zuletzt geändert am 05.02.2008, in der zur Zeit gültigen Fassung.

6. Thüringer Gemeinde– und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung– ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert am 08.04.2009 (GVBl. S. 320 und 345) in der zur Zeit gültigen Fassung.

7. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thür Naturschutzgesetz– ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hinweis

– Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Übersichtslageplan

Planbereich der Satzung

ARCHITEKTURBÜRO THANHEISER
FREIER ARCHITEKT – DIPLOMINGENIEUR
Planung
Bauleitung
Altbausanierung
Bauleitplanung
Statik
Projektentwicklung
Bahnhofstraße 54 . 37351 Dingelstädt
Telefon 036075/ 62207
Fax 036075/ 61001
E–Mail architekt–thanheiser@t–online.de

MAßSTAB: M 1 : 500	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Umgestaltung und Erweiterung einer KFZ–Werkstatt" in Kreuzebra Vorhabenträger: Melanie Kühn	BEARBEITER: Thanheiser	
STAND: Dez. 2013		GEZEICHNET: Raabe	
Satzung	Vorhabenträgerin: Melanie Kühn Hauptstraße 1 37351 Kreuzebra	MAHRAUSCH GEMEINDE	
BLATT–NR: 01		ARCHITEKT	