

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

- Wohngebäude (A) und Garage (B)
- Bürogebäude und Werkstatt (C)
- Terrasse
- Fahr- und Stellflächen (u. a. Betriebshof) (D)
- gestaltete Grünfläche / Hausgarten
- umzuwandelnde Koniferenhecke
- Anpflanzung Baum-Strauchhecke
- zum Erhalt festgesetzter Baum
- zu pflanzender Baum

Hinweise

- 44/13 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS und Luftbild
- Maßangaben in Metern
- Höhenpunkte gem. ALK (Angaben in Metern üb. NHN)
- Klarstellungslinie gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- vorhandene Abwasserleitung des ZVME
- vorhandene Trinkwasserleitung des ZVME
- Uferlinie des Teiches
- Fahrbahnrand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Nutzers und des Eigentümers des Flurstückes 44/13

Vermerk:

Auf die gesonderte Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde verzichtet, da die Plan-urkunde des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl.S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
 Thüringer Denkmalschutzgesetz (Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - ThürDSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (BVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Gemäß Planzeichnung werden im Plangebiet folgende für den Gebäudereinigungsbetrieb erforderlichen Einrichtungen und Anlagen festgesetzt: Zulässig sind ein Wohngebäude (A) sowie eine Garage (B). Weiterhin zulässig ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit einer betriebsbezogenen Werkstatt (C) sowie Fahr- und Stellflächen inkl. eines Betriebshofes (D).

2. Maß der baulichen Nutzung

Für die zulässigen Nutzungen werden folgende Grundflächen festgesetzt:

- A: 149 m²
- B: 24 m²
- C: 133 m²
- D: 774 m²

Eine Abweichung der Außenkanten der Gebäude und der baulichen Anlagen gegenüber der zeichnerischen Darstellung im Lageplan um bis zu 1,0 m sowie eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen ist um bis zu 5 % ist zulässig.

Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ werden die maximalen Höhen (ü. NHN) wie folgt festgesetzt:

- A: 293,5 m
- B: 289,0 m
- C: 294,5 m

Die maximale Gebäudehöhe darf für Schornsteine, Dachaufbauten und Solaranlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt.

3. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Plangebiet sind Geländeanpassungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen um bis zu 1,0 m zulässig.

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

Fahr- und Stellflächen sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die gem. Planzeichnung als „umzuwandelnden Koniferenhecken“ gekennzeichneten Flächen im Norden, Osten und Westen des Plangebietes sind in eine Baum-Strauch-Hecke umzuwandeln, welche zu mindestens 30 % aus Dornsträuchern zu bestehen hat. Es sind insgesamt 14 mittelkronige Laubbäume in die Hecke zu integrieren. Die heimischen und standortgerechten Sträucher bzw. Bäume sind in einem Abstand von 1 m x 1,5 m bzw. in einem Abstand von 8 m zu pflanzen.

Im Norden und Westen des Plangebietes sind auf den als „Anpflanzung Baum-Strauchhecke“ gekennzeichneten Flächen einreihige Baum-Strauchhecken aus heimischen und standortgerechten Arten und Sorten anzulegen. Die Pflanzungen haben zu mind. 30 % aus Dornsträuchern zu bestehen. Es sind insgesamt 4 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m x 1,5 m und die Bäume in einem Abstand von 8 m zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Die als gestaltete Grünfläche/Hausgarten gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist ein klein- oder mittelkroniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST StU 12-14 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

ERGÄNZENDE HINWEIS

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB werden auch außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt ergänzend außerhalb des Satzungsgebietes. Die Maßnahmen sowie die in Anspruch zu nehmenden Flächen werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung festgelegt.

Belange des Baugrundes

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 (Unterklasse R) gem. DIN EN 1998-1 und DIN 4149. Das Plangebiet befindet sich in einer Region, in der Subrosionserscheinungen auftreten können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Endschütz hat in seiner Sitzung am 04.06.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Dorfteich“ gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wünschendorf/Elster am vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Endschütz in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
4. Nach der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wünschendorf/Elster vom wurden die Entwurfsunterlagen nebst Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Endschütz hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB).
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Endschütz hat in seiner Sitzung am die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ in der Fassung vom beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 bis 6:

Endschütz, Bürgermeister / Siegel

7. Die vom Gemeinderat der Gemeinde Endschütz in der Sitzung am beschlossene Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ der Gemeinde Endschütz wurde am gem. § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde im Landkreis Greiz vorgelegt. Die Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Greiz hat mit Schreiben vom der Bekanntmachung der Satzung zugestimmt.

Endschütz, Bürgermeister / Siegel

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates Endschütz vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

Endschütz, Bürgermeister / Siegel

9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Dorfteich“ der Gemeinde Endschütz wurde in der Ausgabe Nr. ... des Amtsblattes der Verwaltungsgemeinschaft Wünschendorf/Elster vom ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Endschütz, Bürgermeister / Siegel

Erklärung:

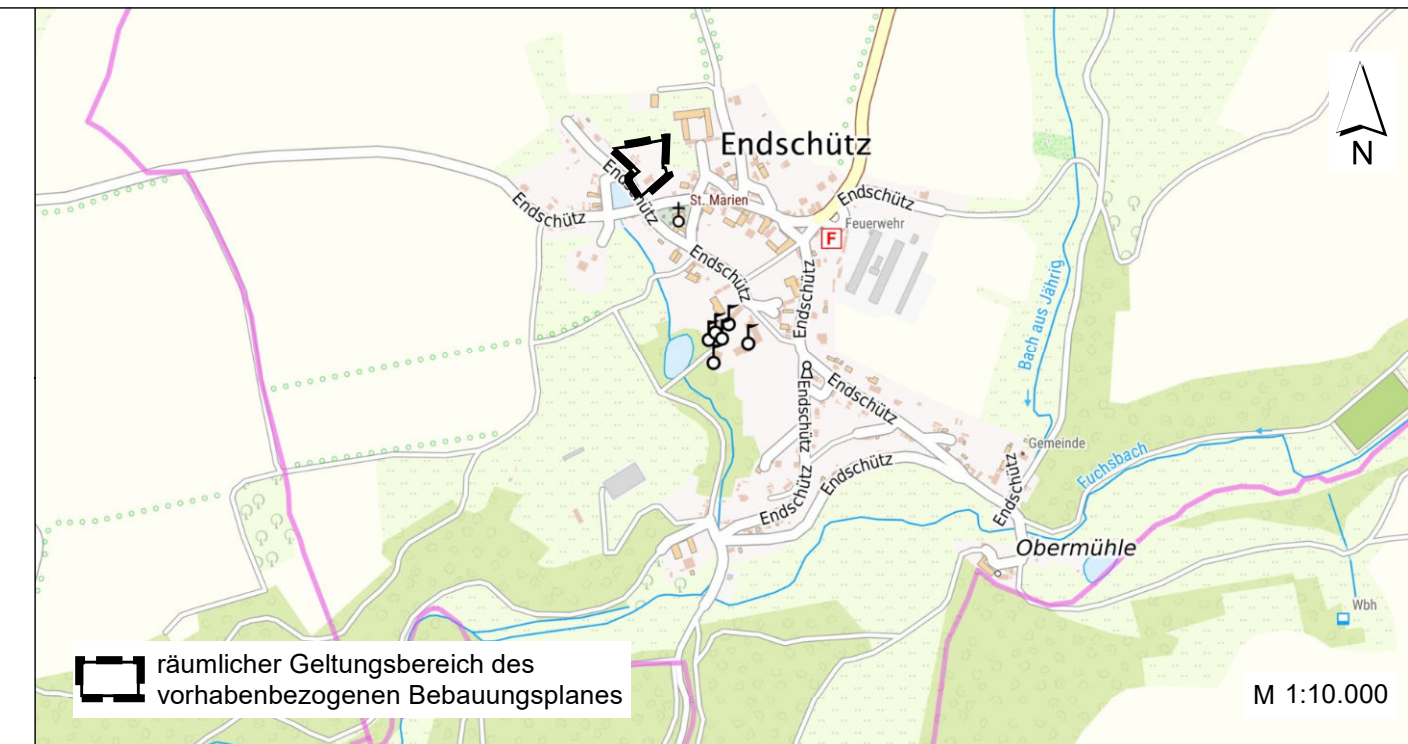
Es wird bescheinigt, dass das Flurstück mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, TLBG (Katasterbereich Zeulenroda-Triebes)

Erklärung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Am Dorfteich" in der Fassung vom entspricht meinem Planungswillen.

Endschütz, Pilniok, Vorhabenträger



Gemeinde Endschütz
Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Am Dorfteich“

M 1 : 500

13. Februar 2024

Vorhabenträger:

Herr Pilniok
 Endschütz 104
 07570 Endschütz

Entwurfsverfasser:



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@goel.de / www.goel.de