Satzung der Gemeinde Sonnenstein für OT Zwinge

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Teil A

Planzeichenerklärung

Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des bisherigen Innenbereiches (Klarstellungslinie)
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Grenze des ergänzten Innenbereichs
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

E 1 — Ergänzungsfläche
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Bezeichnung der Ergänzungsfläche

25.0 — Längenangabe in Meter
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Fließgewässer

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

neu anzupflanzender Baum

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.5 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

25.0 — Vorhandene Gebäude und Nebenanlagen

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

27 — Flurstücksnummer

Nachrichtliche Übernahme

Grenze bestehender Bebauungspläne
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Grenze des bisherigen ergänzten Innenbereiches
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Teil B

Textliche Festsetzungen

- Für die Ergänzungsfläche E1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und Stellplätzen einschl. deren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 % überschritten werden. Anlagen für die Brauchwassersammlung und Regenrückhaltung werden nicht in die Berechnung einbezogen.
- Als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Ergänzungsfläche E1 vorbereiteten neuen Eingriffe, werden in den festgesetzten Pflanzflächen hochstämmige Obstbäume, gemäß Bilanzierung, angepflanzt.
- Die Umsetzung der Pflanzgebote wird folgermaßen durchgeführt:
  - Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen werde jeweils dem Grundstückseigentümer zugeordnet.
  - Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgende Pflanzperiode abzuschließen.
- Das bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 33.705 Wertpunkten wird über das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen. Um die erforderlichen Wertpunkte zu sichern, ist hierzu eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Landkreis Eichsfeld, der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu treffen.

Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 0361-573223340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation. Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind daher dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar jeweils mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst Weimar zu benachrichtigen.
- Die betroffenen Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Bodenmanagment und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
- Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:
  - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung boden-fremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
  - Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Bau-straßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
  - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schnittfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
  - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
  - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
  - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
  - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/ Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
  - Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
  - Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft" und Verbraucherschutz "Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende" ist im Rahmen der Ausführungsplanung und anschließenden Durchführung zu berücksichtigen. (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
  - Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Ver- und Entsorger ist der „Wasser-Abwasserzweckverband (WAZ) „Eichsfelder Kessel". Die Entwässerungsplanungen sind mit den Entwässerungsanträgen beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen (Neubau, Umbau, Ausbau etc.) sollte sich entsprechend des „Einfügegebotes" an der vorhandenen örtlichen Baustruktur orientieren.
- Die Entsorgung der auf den neuen Baugrundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch - BauGB
Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Raumordnungsgesetz - ROG
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
Planzeichenverordnung - PlanzV
Baunutzungsverordnung - BauNVO
Thüringer Bauordnung - ThürBO
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
Thüringer Denkmalschutzgesetz -ThürDSchG
Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
Thüringer Wassergesetz - ThürWG

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein hat in seiner Sitzung am ……, den Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) gefasst. Der Entwurf ist gemäß § 3 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 BauGB ist eine Behördenbeteiligung durchzuführen.
   Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Stand ……..) sowie der Begründung, sind in der Zeit vom …… bis zum …… zu den Sprechzeiten der Gemeinde Sonnenstein, Bahnhofstraße 12, 37345 Sonnenstein, im Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Sonnenstein Nr. ……..vom ……bekannt gemacht worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom …… unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Stand ……) sowie der Begründung, sind in der Zeit vom …… bis zum …… zu den Sprechzeiten der Gemeinde Sonnenstein, Bahnhofstraße 12, 37345 Sonnenstein, im Bauamt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Gemeinde Sonnenstein Nr. …….. vom …… bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …… unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung am …… geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom …… mitgeteilt worden.

7. Der Gemeinderat hat die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Stand: ……) der Gemeinde Sonnenstein, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am …… als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

   Sonnenstein, den .....

   …….. Siegel
   Ertmer
   Bürgermeisterin

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde mit Schreiben vom …… zur Prüfung bei der Rechtsaufsichtsbehörde eingereicht und mit Datum vom …….. bestätigt.

   Sonnenstein, den .....

   …….. Siegel
   Ertmer
   Bürgermeisterin

9. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung mit Darstellung der Innenbereichsgrenze gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 wird hiermit ausgefertigt.

   Sonnenstein, den .....

   …….. Siegel
   Ertmer
   Bürgermeisterin

10. Diese Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Sonnenstein Nr. …… vom …… bekannt gemacht worden.
    Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

    Sonnenstein, den .....

    …….. Siegel
    Ertmer
    Bürgermeisterin

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom …… übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den ……

…….. Siegel
Referatsbereichsleiter

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
3			
2			
1	Eintragungen aus Änderungen durch. 1. Trägerbeteiligung	05/2021	C. Vogler

Bauvorhaben/Objekt: **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Sonnenstein, OT Zwinge** Stand 05/2021		Datum:	Name:
	Bearbeitet:	05/2021	C. Vogler
	Gezeichnet:	05/2021	C. Vogler
	Geprüft:		
Bauherr/Auftraggeber: Gemeinde Sonnenstein, Bahnhofstraße 12, 37345 Sonnenstein	Hinweis:		
	Maßstab: 1 : 1.000		
Planinhalt: **Planzeichnung und textlicher Teil**	Proj.-Nr.:		
	Plan-Nr.: 1		

KVU
AI GmbH
ENTWURF – PLANUNG – BAULEITUNG
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0 Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de