

# Vorentwurf VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Neubau Werkstatt/Fahrzeughalle, Büro und 3 Ferienwohnungen Sonderstraße 18" Gemeinde Sonnenstein

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Holungen  
Flur: 7



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

|   |
|---|
| Nutzungsabwägung  |
| Bauweise (§ 22 BauNVO)  |
| o - offene Bauweise   |
| GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)                     |
| zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) mit zulässigen Höhen (§ 18 BauNVO)  |
| FD-Flachdach, WD-Walmdach, TH-Traufhöhe, FH-Firsthöhe, GH-Gebäudehöhe |

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- SW neu - neuer Schmutzwasserkanal
- RW neu - neuer Regenwasserkanal

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- G - Garten (private Grünfläche)

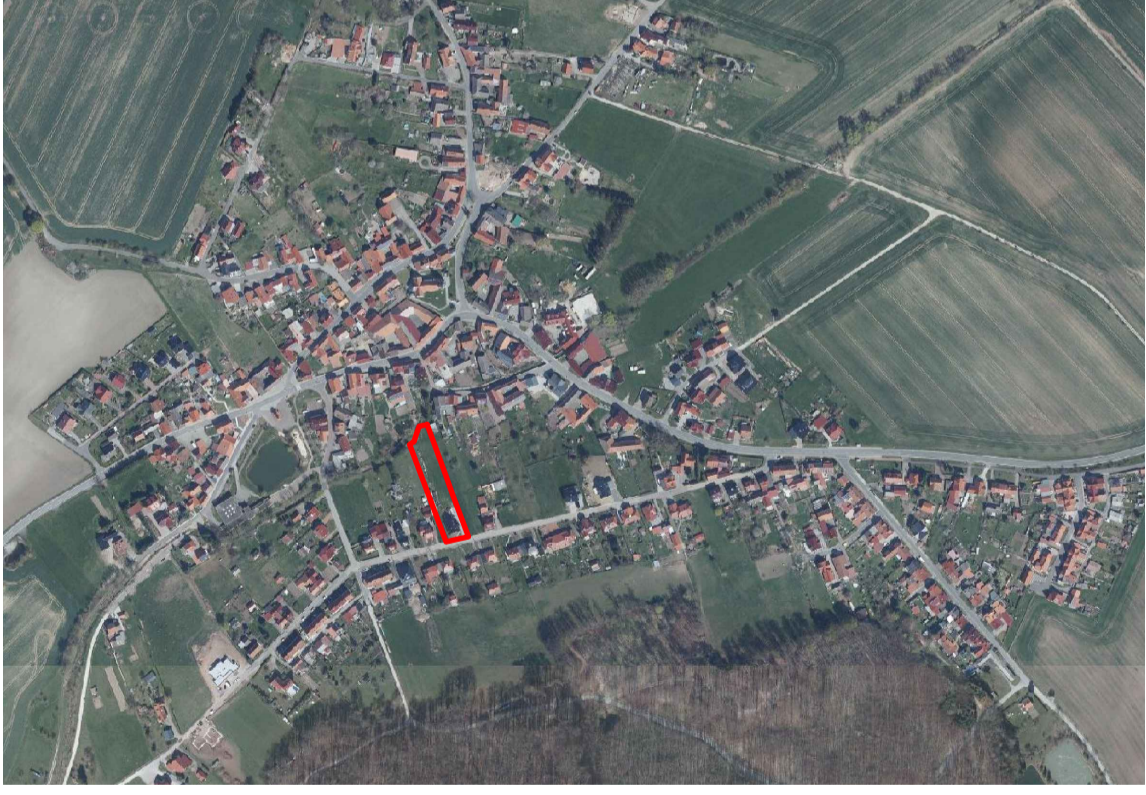
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Hinweise

- Gemarkung: Holungen
- Flur: 7
- Flurstück: 13/1
- Flurstück teilw.: 9/3
- vorh. Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhen ü. NHN
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Schmutzwasserleitung
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandene Telekommunikationsleitung
- vorhandene Elektroleitung
- vorhandene Kleinkläranlage

## ÜBERSICHTSPLAN



## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 - Art der baulichen Nutzung:  
 Es ist nur ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig. Die Zulässigkeit ist einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO), entsprechend dem vorliegenden Flächennutzungsplan, zuzurechnen.  
 - Maß der baulichen Nutzung:  
 Es sind max. 3 Ferienwohnungen (WE) zulässig (§ 9(1)6 BauGB).  
 Es wird eine offene Bauweise (§ 9(2)2 BauNVO) und eine GRZ von 0,6 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).  
 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

### 1.2 First- bzw. Gebäudehöhe und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Bei Walmdächern ist eine maximale Traufhöhe von 8,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Bei Flachdächern darf eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m nicht überschritten werden.  
 Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene.  
 Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene.  
 Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die durchschnittliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte.

### 2. Grünordnerische Festsetzungen

**2.1 Ausgleichspflanzung**  
 Der Ausgleich von 8,400 ökologischer Flächenäquivalente (öfÄ) soll durch das Ökoto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öfÄ zur Satzung zu schließen.

### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- 3.1 Dachformen**  
 Es sind beim Mehrzweckgebäude nur Walmd- und Flachdächer zulässig.
- 3.2 Dachneigung**  
 Die zulässige Dachneigung bei Walmdächern beträgt 15° - 25°.
- 3.3 Dachendeckung**  
 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
- 3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

### 4. Hinweise

**4.1 Bodenfunde**  
 Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße, 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771) m.W.V. 28.01.2018
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

## 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

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**  
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 09.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am ..... erfolgt.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Auslegung**  
 Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... und vom ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... und ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... und ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Abwägungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Satzungsbeschluss**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO**  
 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Ausfertigung**  
 Die Übereinstimmung des textlichen u. zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Inkrafttreten**  
 Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am ..... Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

**Beglaubigungsvermerk**  
 Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.  
 Sonnenstein, den .....  
 Bürgermeister ..... Siegel

Maßstab: 1:500  
 Planentwurf: Klingebiel  
 Planbearbeitung: Klingebiel  
 Datum: April 2020  
 Plangebietsgröße: ca. 0,27 ha  
 Plangröße: 890\*500  
 Projekt-Nr.: 04519

## LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE SONNENSTEIN

Vorentwurf  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
 "Neubau Werkstatt/Fahrzeughalle, Büro und 3 Ferienwohnungen  
 Sonderstraße 18" Gemeinde Sonnenstein

Planung:



## BAULEITPLANUNG