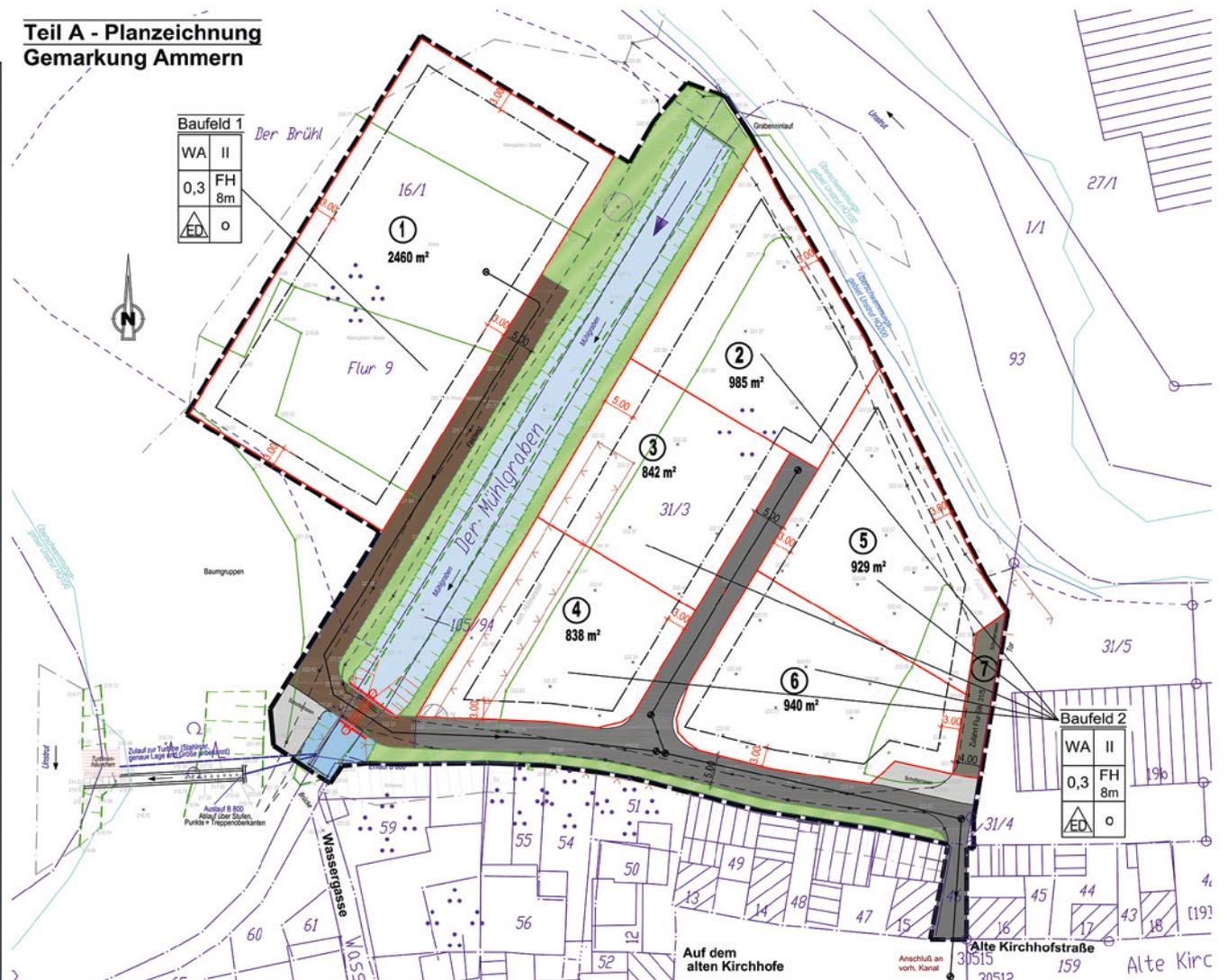
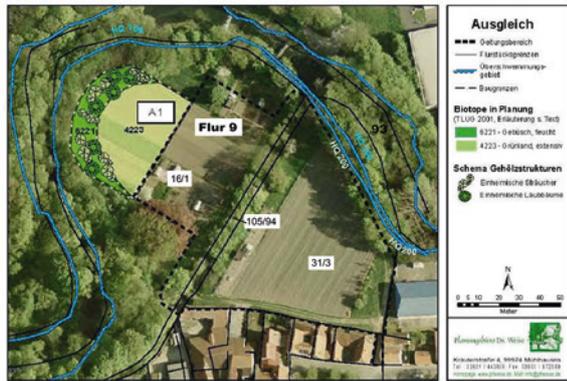
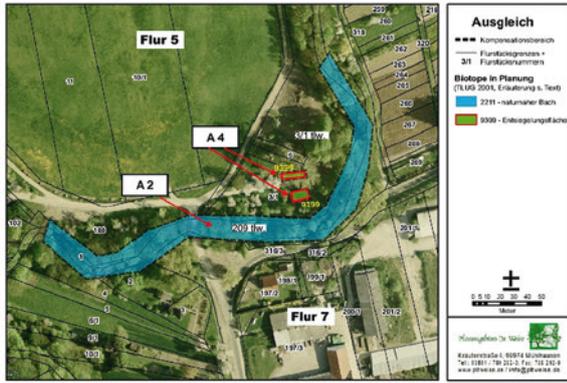


Übersichtslageplan Maßstab ca. 1:2.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP - Nr.9 "Brühl" in Unstruttal OT Ammern

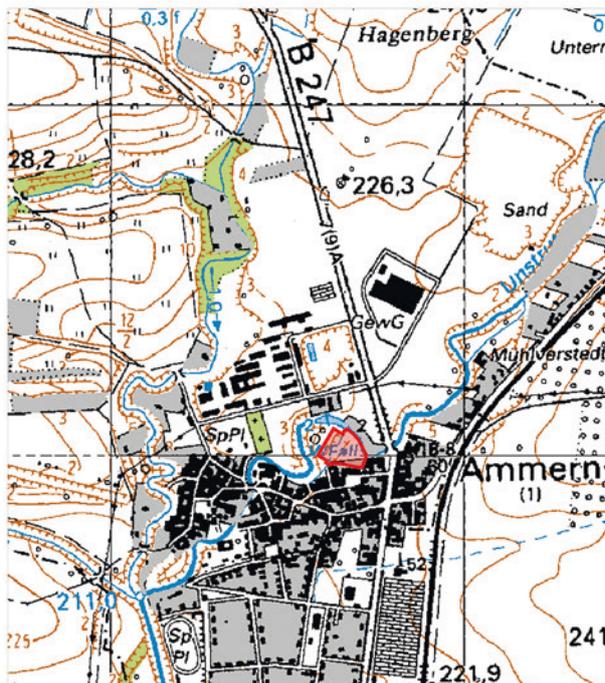
Teil A - Planzeichnung Gemarkung Ammern





Übersicht der Ausgleichmaßnahmen in der Gemarkung Ammern

Maßstab -/-



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000 Ammern



**Land
Kreis
Gemeinde
Gemarkung
Flur-Nr.**

**Thüringen
Unstrut-Hainich
Unstruttal
Ammern
9**

Legende:

Flurstk.-Nr.	Flurstk. Größe gesamt	Flurstk. Größe anteilig im Geltungsbereich
16/1	14.047 m ²	3.597 m ²
105/94 (Mühlgraben)	1.022 m ²	567 m ²
31/3	7.367 m ²	6.111 m ²
31/4	2 m ²	2 m ²
46	55 m ²	55 m ²

Gesamt 10.332 m²

geplante Grundstücke im Geltungsbereich:

Nummer	Grundstk. Größe
1	2.460 m ²
2	985 m ²
3	842 m ²
4	838 m ²
5	929 m ²
6	940 m ²
7	98 m ²

Grundstk. gesamt	7.092 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	839 m ²
Verkehrsfläche privat	523 m ²
Wasserfläche	1.030 m ²
Grünfläche	848 m ²

Gesamt 10.332 m²

Zeichenerklärung:

nach PlanzV 1990

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
- Verkehrsfläche öffentlich §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche privat §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünfläche §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Wasserfläche §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Baugrenze §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Art der baul. Nutzung	WA	II	Geschossigkeit
§4 BauNVO			§16 BauNVO
Grundflächenzahl	0,3	FH	Höhe baulicher Anlagen
§§16, 17, 19 BauNVO			§16 BauNVO
Bauweise	ED	0	Bauweise
§22 Abs. 2 BauNVO			§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO

Hinweisende Planzeichen

- Flurstücksgrenze (mit Abmarkung) aus ALK
- Flurstücksgrenze (ohne Abmarkung) aus ALK
- Flurstücksnummer aus ALK
- Flurnummer aus ALK
- Hausnummer aus ALK
- Topographische Symbole aus ALK
- Nebengebäude aus ALK
- Wohngebäude aus ALK (ALK stand vom 20.04.2012)
- Gebäude Vermessung
- Parzellierungsvorschlag
- Schmutzwasserkanal gepl.
- Bestandsböschung
- Überschwemmungsgebiet Unstrut HQ100
- Überschwemmungsgebiet Unstrut HQ200
- Zaun vorh.
- Mauer vorh.
- Bestandshöhen bezogen auf NHN

× 216,72

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO

1.1.1 WA - allgemeines Wohngebiet

In den Baufeldern sind Gebäude nach §4 Abs. 2 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO zulässig.
Nicht zulässig sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe.
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO

1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

1.2.2 Innerhalb der Baufelder sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Im Geltungsbereich ist eine max. absolute Gebäudehöhe von 8,00 m von OK Anliegerstraße festgesetzt. Ausnahmen für einzelne Bauteile, wie Schornsteine und Abzüge über 8,00 m Höhe können im Einzelfall erteilt werden.

1.3. Bauweise, Baugrenze

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

1.3.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 In den beiden Baufeldern sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile dürfen max. 1,50 m vor die Baugrenze vortreten.

1.4. Verkehrsflächen

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die neu zu bauende öffentliche und private Straße, über die „Alte Kirchhofstraße“.
Die ausgewiesene Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche herzustellen.

1.5. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen ist ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von 30 dB zu realisieren. Die Dimensionierung ist nach Punkt 5 der DIN 4109 vorzunehmen.
Die Lüftungsöffnungen (Fenster und ähnliches) für die zur Nachtzeit genutzten Wohnräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer u.s.w.) sind vorzugsweise in Westfassade, auf der von der B 247 abgewandten Gebäudeseite, anzuordnen.

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Orientierungswerte von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

§9 Abs. 1a BauGB

Die Kompensationsflächen und -maßnahmen A 1 - Auwald und extensiv genutztes Grünland mit Geländemulden, A 2 - Wehr-Rückbau und Renaturierungsmaßnahmen an der Luhne und A4- Entsiegelung in der Gemarkung Ammern, ehemalige Pumpstation gemäß Maßnahmenblättern im Umweltbericht werden den Vorhaben im Plangebiet zugeordnet (siehe nebenstehende Übersicht). Die Umsetzung wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

1.7. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§9 Abs. 4 BauGB, §83 ThürBO

1.7.1 Baukörpergestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt, grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

1.7.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform ist Satteldach, Pultdach und Flachdach mit einer max. Neigung von 38° zulässig.

1.7.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als offen wirkende Zäune aus Holz, Metallstäben oder Maschendraht bis 1,20 m Höhe zulässig. Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig.
Es wird empfohlen, für die Einfriedung keine standortfremden säulenförmigen Nadelgehölze wie Thuja in Sorten, Chamaecyparis in Sorten, Juniperus in Sorten zu verwenden.

1.7.4 Erneuerbare Energien

Um den Zielsetzungen des Bundes und des Landes Thüringen zum Klimaschutz zu entsprechen sind Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen, sinnvoll v. a. auf ausreichend südexponierten Dachflächen, zuzulassen. Eine entsprechende Ausrichtung der Firstrichtung ist zu empfehlen.

1.7.5 Gründung von Wohnhäuser

Bei der Gründung von Wohnhäusern sind die Angaben aus dem Geotechnischen Bericht (Anlage 2) einzuhalten.

1.8. Bodenordnung

§45 ff BauGB

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach §45 ff BauGB durchgeführt.

2. Grünordnerische Festsetzungen

§9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bereich des festgesetzten Gewässers nach §3 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Mühlgraben) sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, nachhaltigen Störung oder Veränderung des Lebensraumes führen können.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen nach §3 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist der Vegetationsbestand zu erhalten und naturnah zu entwickeln:

- Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO oder mit untergeordneten Gebäudeteilen überbaut werden. Die Freihaltung eines unversiegelten Weges entlang oder zu den Gewässern I. und II. Ordnung ist zulässig, um Pflegearbeiten an den Gewässern zu ermöglichen.
- Die Grünflächen dürfen nicht gebietsfremden oder nicht heimischen Arten (nach § 7 Abs. 2 Nr. 7+8 BNatSchG) angesät oder bepflanzt werden.
- Es sind im Uferandbereich des Mühlgrabens mind. 4 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme sowie vier Strauchgruppen standortgerechter, heimischer Arten (Strauchgruppe mit je einer Fläche von 50 m² bzw. 20 Stk. Sträuchern) zu erhalten bzw. durch Anpflanzung autotypischer Arten gemäß Pflanzenliste neu zu entwickeln, um eine dauerhafte Beschattung des Gewässers von ca. 30 % zu gewährleisten. Bei Abgängen sind artgleiche Neupflanzungen gemäß DIN 18320 vorzunehmen.
- Fachgerechte punktuelle Auslichtungsmaßnahmen insbesondere zur Gefahrenabwehr und zur Verjüngung und Erhalt des Bestands sind zulässig. Pflegemaßnahmen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG und nach DIN 18919 fachgerecht durchzuführen, der Gehölzschnitt ist an dem natürlichen Habitus der jeweiligen Art auszurichten.
- Gras- und Staudenfluren als Uferandstreifen sind zu erhalten und extensiv zu pflegen (Mahd 1x/Jahr vorzugsweise im Spätsommer-Herbst). Die Lage der Baumstandorte und Strauchgruppen kann von dem Pflanzschema im Grünordnungsplan (S. 40) abweichen.

Pflanzenliste

Laubbäume

(Pflanzqualität mind. HST, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm nach FLL-Gütebestimmungen 2005):

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa (Erle)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sträucher (Pflanzqualität mind. vStr., 60-100, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm nach FLL-Gütebestimmungen 2005, Pflanzabstand ca. 1,50 m):

Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus spec. (Weißdorne)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Salix alba, *S. caprea*, *S. cinerea* oder andere Strauchweiden (Silber-, Sal-, Grauweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB1. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGB1. I S. 1509) geändert worden ist.

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB1. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGB1. I S. 466) geändert worden ist.

3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), mehrfach geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85).

4. Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (1991 BGB1. I S. 58).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Unstruttal hat in seiner Sitzung am 09.05.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP - Nr. 9 "Brühl" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte an den Ortsverköndungstafeln sowie im Amtsblatt Nr. 6/11 in der Zeit vom 10.06.2011 bis 11.07.2011.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

2. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.06.2011 bis 22.07.2011.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Unstruttal hat in seiner Sitzung am 30.01.2012 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/12 an sowie an den den Ortsverköndungstafeln in der Zeit vom 10.02.2012 bis 23.03.2012.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

4. Beteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2012 bis 12.03.2012.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

5. Auslegung

Ort und Dauer der Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung sowie Angaben dazu, wurde am 10.02.2012 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 02/12 und den Ortsverköndungstafeln bekannt gegeben.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

5a. Erneute Auslegung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung wurde nach Abstimmungsgespräch mit der Bauaufsichtsbehörde, erneut ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung des angepassten Entwurfes wurde am 11.05.2012 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/12 und den Ortsverköndungstafeln bekannt gegeben.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

6. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Unstruttal hat die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.2012 mit Beschluss-Nr. 13-145-2012 geprüft und abgewogen.

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

7. Satzungsbeschluss

Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Begründung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Unstruttal gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Beschluss-Nr. 14-125-2012

Unstruttal, den 17.07.2012

 Gött
 Bürgermeister

8. Genehmigung

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß §3 Thüringer Verordnung über die Zuständigkeit im Bauwesen (ThürZustBauVO) vom 22.04.2008 durch Verfügung des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis als untere staatliche Verwaltungsebene vom 18.10.2012
 Az. 187-2012-06

Unstruttal, den 18.10.2012

 Gött
 Bürgermeister

9. Bekanntmachung

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemäß §10 BauGB am 03.11.2012 ortsüblich durch Ausklebung und Auslegung bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.2012 rechtsverbindlich geworden.

Unstruttal, den 12.11.2012

 Gött
 Bürgermeister

10. 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 19.07.2012 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 19.07.2012

 J. A. Puntzen
 Katasterbereichsleiter

Hinweise

1. Bodenschutz

Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDschG. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Bodenschutzbehörde (Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können. Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende einer Anlage zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen. 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 DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - sind zu beachten.

2. Wasserschutz

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen).

3. Baugrunduntersuchungen

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasser messstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig anzuzeigen, Schichtenverzeichnisse und Erkundungsdaten einschließlich Lagepläne sind zu übergeben (§3 und §10 LagerStG).

4. Denkmalschutz/Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können "Zufallsfunde" gemacht werden (Knochen, Scherben, auffällige Steinkonzentrationen o.ä.). Diese sind der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§16 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

5. Europäischer Artenschutz

Im Ergebnis des Abschichtungsverfahrens (Betroffenheitsanalyse in Kap. 3, SAP, Teil D) wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine europäisch geschützten Arten betroffen sind und somit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen sind. Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei der Feststellung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor oder während der Erschließung bzw. bei der Durchführung der Baumaßnahme ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen.

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Bestandteil der Genehmigung

Az.-Nr. 187-2012-06

Bad Langensalza, den 18.10.2012
 Im Auftrag


 (Sachbearbeiter Bauaufsicht)

5.			
4.			
3.			
2.			
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

KELLNER UND PARTNER BERATUNGS INGENIEURE WASSER UMWELT INFRASTRUKTUR LINDENBÜHL 5 99974 MÜHLHAUSEN TEL: 036 01/ 41 99-0 FAX: 036 01/ 41 99-10 E-Mail: mail@kellnerundpartner.de		Planung Datum: Mai 2012 bearbeitet: H. Kellner gezeichnet: Matthias	

Auslegungsexemplar

Auftraggeber: Michael Reinig Am Weinberg 34 99974 Unstruttal, OT Ammern	
Baumaßnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP - Nr. 9 "Brühl" in Unstruttal OT Ammern	Reg.-Nr. : Auftrags-Nr. :
Planbezeichnung: V+E Plan Teil A + Teil B	Unterlage-Nr. : Blatt-Nr. : 01 Maßstab : 1 : 500
Höhenbezug: NHN Lagebezug : PD 83	Auftraggeber:
<small>Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Übertragung oder Weiterverarbeitung ist nur mit Genehmigung des Büros Kellner und Partner zugelassen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.</small>	