

Planzeichenerklärung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO (*) i.V.m § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: Oberkante Gebäude über festgesetzten Höhenbezugspunkt

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

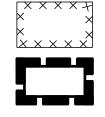
Bereich Ein - und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN **ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHFT** § 9 (1) Nr.25 BauGB

 $\bullet \bullet \bullet \bullet \bullet \bullet$

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen, deren Böden als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen sind - Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB i.V.m. Hinweis Nr. 4 und Begründung Pkt. 13

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Höhenbezugspunkt 197,5 m über NHN





Teil 4

Hinweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 12 (3) BauGB)

- § 1 Im Vorhabengebiet gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB sind folgende Nutzungen zulässig
 - zwei Mittel Garagen zur gewerblichen Vermietung,
 - Container Büro / Verwaltung, Stellplätze,

Textliche Festsetzungen

Teil 3

Einfriedungen und Zufahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- § 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8), kann durch Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um 15 % bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- § 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt.

Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika). Die Lage des Höhenbezugspunktes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- § 3 (1) In der Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- § 3 (2) Zufahrten und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

<u>Der Vorhaben – und Erschießungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</u> und mit ihm identisch.

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des geplanten Hallenneubaues sind zwar Bodendenkmale bekannt geworden aufgrund des bereits bestehenden Fahrsilos wird seitens des Thuringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (FB Archäologische Denkmalpflege) jedoch nicht mit noch im Boden erhaltenen relevanten Funden oder Befunden gerechnet.

Die darüber hinaus in der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (FB Archäologische Denkmalpflege) vom 11.06.2024 enthaltenen Hinweise wurden und in die Begründung unter Pkt. 8.6 aufgenommen.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Mutterboden

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 entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

4. Altlastenverdachstflächen

Das Plangebiet ist als Teil einer Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen gemäß § 2 (5) und (6) des BBodSchG ausgewiesen. Der Standort ist im Altlastenkataster unter der THALIS-Kennziffer 11906 registriert (s. Begründung Pkt. 13).

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Im Zuge der Bebauung und Nutzung des Standortes sollte ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern unterlassen werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren. Zur besseren Bewertung der lokalen Verhältnisse wird zudem empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen (siehe dazu auch Begründung Pkt. 8.6).

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tierund Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. p.a. vorzunehmen (vgl. § 39 BNatSchG).

7. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

8. Belange des Bergbaues

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Feld der Erlaubnis "Gräfentonna" gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG), die zur Aufsuchung von Kali-, Stein-, Magnesia- und Borsalzen nebst den mit diese Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen bis zum 12.01.2026 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung hat dem TLUBN bis dato keine Betriebsplanunterlagen für die Durchführung von Aufsuchungsarbeiten in dem Erlaubnisfeld vorgelegt.

9. Planunterlage

Teil 5

Verfahrensvermerke

Witterda, den .

Witterda, den .

Witterda, den

Witterda, den

Witterda, den

. - Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

ligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt)

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt)

2. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur Veröffentlichung des

3. - Abwägungsbeschluss gemäß § 3 (2) Satz 6 i.V.m. § 1 (7) BauGB

Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur erneuten Veröffent

lichung des überarbeiteten Planentwurfs gemäß § 4a (3) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteili-

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

- Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB

5. - Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

6. - Satzungsanzeige der Gemeinde mit Schreiben

Mitteilung Abwägungsergebnis gemäß § 3 (2) Satz 6 BauGB

Ergebnis der kommunalaufsichtlichen Prüfung (Landkreis Söm-

gung gemäß § 4a (3) BauGB (im Amtsblatt)

Ortsübliche Bekanntmachung der formellen Öffentlichkeitsbetei-

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu- und Einfahrten

Bestand
Neubau / Umbau
Abriss
Stellplätze

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.		
Witterda, den	Unterschrift	Siegel

am 14.12.2023

am 24.05.2024

am 25.04.2024

am 24.05.2024

am 26.08.2024

27.05.2024 bis 28.06.2024

24.05.2024 bis 28.06.2024

Siegel

Siegel

Siegel

Siegel

vom

vom

Siegel

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

Unterschrift

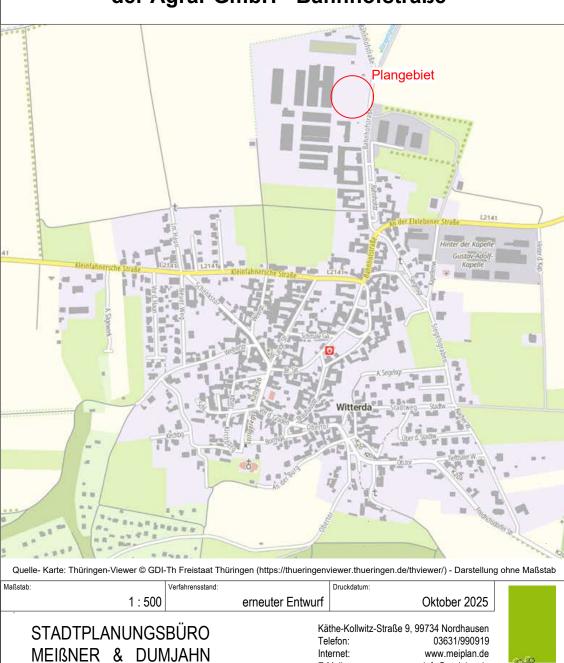
Unterschrift

8 Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten		 am	
Witterda, den	Unterschrift	Siegel	

übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.	
ten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom	

Gemeinde Witterda

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Garagen- und Büroneubau als Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage der Agrar GmbH - Bahnhofstraße"



E-Mail:

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt,

noch Dritten zugänglich gemacht werden.

info@meiplan.de