



1. Änderung Bebauungsplan „Vor dem Dorfe Teil 2“

im Verfahren nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB
in der Gemeinde Elxleben
Landkreis Sömmerda

Textliche Festsetzungen



März 2022





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Beschlusses des Gemeinderates Elxleben war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung
Elxleben
Gerhart-Hauptmann-Straße 1
99189 Elxleben

Elxleben,

den

Herr Heiko Koch
- Bürgermeister –

Bearbeiter

igr LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

Erfurt,

im März 2022

(Stempel, Unterschrift)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. S. 3634), in der derzeit aktuellsten Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, (BGBl. 1991 I S. 58, in der derzeit aktuellsten Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561), in der derzeit aktuellsten Fassung
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Änd. des Thüringer Finanzausgleichsgesetz und weiterer Gesetze sowie zur Aufh. des Thüringer Gesetzes für eine kommunale Investitionsoffensive 2021 bis 2024 vom 17.2.2022 (GVBl. S. 87), in der derzeit aktuellsten Fassung

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

Hinweis: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den festgesetzten Geltungsbereich der „1. Änderung Bebauungsplan Vor dem Dorfe Teil 2“ Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereiches gelten gemäß dem Ursprungsbebauungsplans weiterhin uneingeschränkt fort.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,



Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO für
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, und
- Vergnügungsstätten
sind im Gewerbegebiet (GE) unzulässig.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird eine GRZ mit 0,8 festgesetzt.
3. Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den privaten Stellplatzflächen sind bestehende Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen durch Bäume der Artenliste A oder B zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschriften / Übernahme von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO). Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig. Der untere Höhenbereich der Einfriedung (mindestens 20 cm) ist zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere offen zu halten.

C. Artenlisten

Artenliste A + B in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenbauamtsleiterkonferenz e.V.)

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Pflanzqualität 4 x v 16-20 cm STU

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Pflanzqualität 4 x v 16-20 cm STU

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)



Aufgestellt:

**igr LINDSCHULTE Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure VBI
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt**

Erfurt, im März 2022

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb