

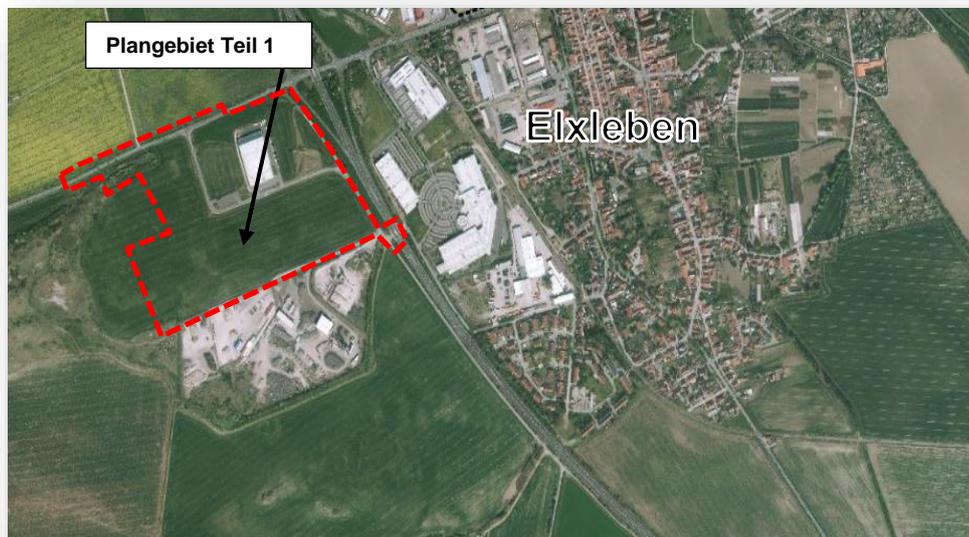


# 1. Änderung Bebauungsplan 7/94 "Vor dem Steinberg"

in der Gemeinde Elxleben  
Kreis Sömmerda

Entwurf

Textliche Festsetzungen



Dezember 2021



**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Elxleben war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Gemeindeverwaltung  
Elxleben  
Gerhart-Hauptmann-Straße 1  
99189 Elxleben

Elxleben,

den

---

Herr Heiko Koch  
- Bürgermeister -

**Bearbeiter**

iPlan4u consult GmbH  
Brunnenstraße 9  
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im Dezember 2021

---

(Stempel, Unterschrift)



## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 11 BauNVO)

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet Warenlager - Möbel (SO Warenlager - Möbel)**

(§ 11 BauNVO)

##### **Zulässig sind:**

Lagerhäuser und Lagerplätze

##### **1.1.1 SO-Gebiet "Photovoltaik" (PV)**

Als weitere Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet SO (PV) mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

Im SO "Photovoltaik" sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Einfriedungen etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

##### **1.1.2 Gewerbegebiet (GE)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht Teil des Bebauungsplanes sind die weiteren Ausnahmen des § 8 Abs. 3 auf Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.



## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstmaße:

Gebiet	Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ	Höhe der baulichen Anlagen
SO (Warenlager – Möbel)	0,8	6,0	TH max. = 19 m
SO (PV)	0,8		max. 4,50 m
GE	0,8	6,0	TH max. = 12 m

### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Basishöhenwert wird die Höhe von 172,0 m ü. NN beim flächenhaften Mittelpunkt des Sondergebietes (SO-PV) und 170,0 m ü. NN im Gewerbegebiet (GE) bei dessen flächenhaften Mittelpunkt.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig. Werbepylone bis zu einer Höhe von 15,00 m sind im GE zulässig.

### 1.2.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes sollen nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fährverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen) in Form des je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungspegels die in den einzelnen Baufenstern festgeschriebenen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten. Die Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegels ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Über die Erforderlichkeit kann im Einzelfall die Genehmigungsbehörde entscheiden.

### 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

In den Gebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO (Warenlager - Möbel) sind Gebäude mit einer Länge bis zu 150 m ohne Fassadenversätze zulässig. Die Gebäude sind optisch zu gliedern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten Flächen.

### 1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.



## **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie begrenzt.

Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen sind Betriebsstraßen und unbefestigte Wirtschaftswege.

## **1.6 Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die in den Planzeichnungen festgesetzten Flächen für Stellplätze sind öffentliche Gemeinschaftsstellplätze.

## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hof- und Wartungsflächen befestigt werden. Die Bereiche zwischen den baulichen Anlagen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für das SO-Warenlager-Möbel Gebiet werden nachfolgend die Minimalwerte der von Bodenversiegelung freizuhaltenen Flächen festgesetzt.

SO - Warenlager - Möbel	20%
-------------------------	-----

### **2.2 Werbeanlagen**

Höhe und Länge der Werbeflächen dürfen 20% der Höhe und 50% der Länge der Gebäudeseiten nicht überschreiten.

### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m (gemessen ab dem anstehenden Boden) zugelassen. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig. Zäune haben zum Boden eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.



### **3. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **3.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **3.1.1 Bepflanzung von Stellplätzen**

Auf den Flächen für Stellplätze ist ein Laubbaum (3 x v, 18 - 20 cm Stammumfang) pro sechs Stellplätze (beiderseits je 3 Stellplätze) aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen müssen je Baum mindestens 4 m<sup>2</sup> betragen. Sie dürfen nicht versiegelt werden und sind dauerhaft zu begrünen. Zwischen den Stellplätzen sind Grünstreifen von mindestens 1,50 m Breite anzulegen. Der Grünstreifen ist abwechslungsreich zu bepflanzen. Auf 50 % der Gesamtfläche der Grünfläche ist pro 1,5 m<sup>2</sup> eine Pflanze der Artenliste 2 und auf den restlichen 50 % der Gesamtfläche sind pro 1,5 m<sup>2</sup> drei Pflanzen der Artenliste 3 zu pflanzen. Mindestens 50 % der Pflanzen sind den Artenlisten zu entnehmen.

##### **3.1.2 Fassadenbegrünung**

Die Außenwandflächen mit einem Fensteranteil von weniger als 10% der Gesamtwandfläche an den Gebäuden sind pro 5 m Fassadenfront mit einer Kletterpflanze (2 x verpflanzt) zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Pflanzfläche für die Fassadenpflanzen sind Beete von mindestens 2 m<sup>2</sup> Größe anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Pflanzstreifen muss eine Mindestdiefe von 0,50 m haben.

Hinweis: Bei der Bepflanzung der Fassaden können Wurzelkletterer (z. B. Efeu, Kletterhortensie), Rankpflanzen (Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe, Glyzinen), Wildpflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingknöterich, Pfeifenwinde) oder Spreizklimmer (z.B. Kletterrose, Bocksdom) verwendet werden.

##### **3.1.3 Baumpflanzungen auf den Grundstücken**

Pro Grundstück ist je 2 000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum (3xv, 16 -18 cm STU) aus der Artenliste 1 zu pflanzen.

#### **3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m Nr. 25a BauGB)**

##### **3.2.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen**

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten öffentlichen Flächen sind für die geschlossenen Gehölzpflanzungen Bepflanzungen mit Heckenpflanzen aus der Artenliste 2 und Sträuchern aus der Artenliste 3 mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Pflanzen sind den Artenlisten zu entnehmen. Innerhalb der Pflanzflächen sind Bäume I. Ordnung aus der Artenliste 1 oder hochstämmige Obstbäume St / 250 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Von der Pflanzfestsetzung ausgenommen sind Flächen, die zur naturnahen Rückhaltung der Niederschlagswässer genutzt werden.



### **3.2.2 Bepflanzung der privaten Grünflächen**

Auf den privaten im Plangebiet festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Bäumen I. Ordnung aus der Artenliste 1 oder hochstämmigen Obstbäumen St / 250 m<sup>2</sup> Pflanzfläche und Sträuchern aus der Artenliste 2 pro 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzulegen. Mindestens 50 % der Sträucher der Pflanzflächen sind der Artenliste zu entnehmen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen. Von der Pflanzfestsetzung ausgenommen sind Flächen, die zur naturnahen Rückhaltung der Niederschlagswässer genutzt werden.

### **3.2.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 8a Abs. 2 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen, die nicht direkt auf den betroffenen Grundstücken durchgeführt werden, sind den Grundstückseigentümern anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche - abzüglich der bereits bebauten Grundfläche - zuzuordnen.

Hinweis:

Einzelheiten der Zuordnung regelt eine von der Gemeinde Elxleben noch zu beschließende Satzung.

### **3.2.4 Oberflächenwasser**

Hinweis:

Das anfallende Niederschlagswasser der Hof- und Dachflächen soll auf dem Grundstück zurückgehalten und, wenn möglich, als Brauchwasser verwendet werden (Fassungsvermögen der Anlage mindestens 50 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche). Eine unmittelbare Verbindung der zentralen Trinkwasseranlage mit Brauchwasser ist unzulässig.

### **3.3 Hinweise zur Bepflanzung**

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind in der Pflanzperiode nach der Bauphase umzusetzen.

### **3.4 Schutz des Oberbodens**

(§ 202 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 1 8915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Breite und einer Höhe von bis 1,5 m zu lagern.

Der Oberboden ist vor Versiegelungen und Vergeudung zu schützen.

Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen inklusive Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass der Boden nicht übermäßig verdichtet wird.

### **3.5 Reserveflächen, Flächen der Sichtdreiecke und Erdwälle**

Reserveflächen, ungenutzte Grundstücksteile, Sichtdreiecke und Erdwälle sind mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf (z. B. Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden), zu begrünen.



## **4. Hinweise**

### **4.1 Archäologische Funde, Bodendenkmäler**

Im südwestlichen Plangebietsbereich, ausgehend von der Gewerbeansiedlung der vorhandenen Betriebe Imbex-Bau und BST (Plangebietsgrenze) und der Planstraße B (Flurstücke 100, 101, 102, 103, 104, 105, 487/106, 106/3, 106/2, 106/1), wird ein urgeschichtlicher bis mittelalterlicher Siedlungsplatz vermutet. Erdbewegungen sind jeweils vor Beginn der einzelnen Erdaushübe dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege mitzuteilen.

Werden bei den Erdarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler, wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) entdeckt, ist gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unverzüglich das Landratsamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt (Tel. +49 361 573414-300) zu informieren.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 und die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl.750-1-1. In diesem Zusammenhang sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

### **4.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit und der Transport von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß der geltenden wasserrechtlichen Gesetzgebung anzuzeigen.

### **4.3 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der ehemaligen Aschedeponien mit eingelagerten Industrieabfällen Bodenkontaminationen nicht auszuschließen. Im großräumigen Zusammenhang wurden orientierende Untersuchungen auf mögliche Altlasten durchgeführt. Die dort festgestellten, tolerierbaren Analyseergebnisse schließen dennoch nicht aus, dass andere Flächen innerhalb des Plangebietes durch Schadstoffe verunreinigt sind. Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die Abteilung Umwelt beim Landratsamt Sömmerda zu informieren, danach ist der Boden abzutragen, gesondert zu lagern und nach chemischer Untersuchung unter Zugrundelegung der gesetzlichen Richtlinien fachgerecht zu entsorgen.

### **4.4 Munitionsfunde**

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei



bzw. der Munitionsbergungsdienst, umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind alle Bauarbeiten einzustellen.

#### **4.5 Heizungsanlagen**

Die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind ggf. zu integrieren. Es gilt die Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen 1. BImSchV (v. 15.07.1988, BBl. I. S. 1059)

#### **4.6 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

#### **4.7 Baugrund**

Für die einzelnen Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

#### **4.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuleitungen, Dächern, PV-Modulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

#### **4.9 Schutz vor Grundwasser**

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.



## ANHANG 1

### ARTENLISTEN

in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenbauamtsleiterkonferenz e.V.)

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	( <i>Malus domestica</i> )
Gartenbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Kirsche	( <i>Prunus spe.</i> )
Mirabelle	( <i>Prunus domestica x cerasifera</i> )
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> )

#### Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )

#### Artenliste D: Straucharten

Eibe	( <i>Taxus baccata</i> )
Felsenbirne	( <i>Amelanchier ovalis</i> )
(Roter) Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Zweigrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus oxyacantha</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

#### Artenliste E: Kletterpflanzen

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)  
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)



**Aufgestellt:**

iPlan4u consult GmbH  
Brunnenstraße 9  
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im Dezember 2021

---

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb