

Bebauungsplan Nr. 2 "Vatteröder Straße", Gemeinde Mackenrode

ZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Nr. 3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nr. 4 Lärm- und Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmemissionskontingente $L_{EK, tags}$ und $L_{EK, nachts}$

Nr. 5 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Mischwasserkanal

Trinkwasserleitung, Lage der Leitung von NNO-SSW unsicher

Regenwasserleitungen

Nr. 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Nr. 7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Neuanpflanzung Sträucher

Neuanpflanzung sonstiger Bepflanzung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Neupflanzung Bäume

IV lfd. Nummer der Ausgleichsmaßnahme

Nr. 8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen

Umgrenzung der externen Ausgleichsfläche

Nr. 9 Ergänzende Planzeichen

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze (mit Abmarkung)

Flurstücksgrenze (ohne Abmarkung)

Höhenlinie

Bestandsgebäude Wohnhaus / Nebengebäude

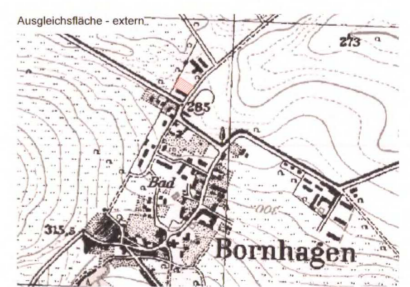
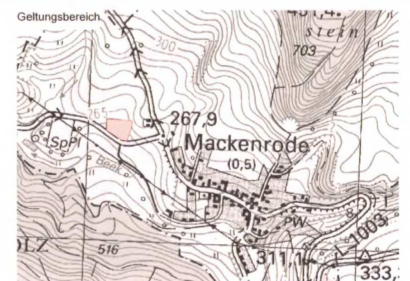
Nr. 10 Sonstige Darstellungen

FH ü OK Gelände Firsthöhe über Gelände als Höchstmaß

Richtungssektoren

Bezugspunkt der Sektoren

unmaßstäblich



GEMEINDE MACKENRODE Bebauungsplan Nr. 2 "Vatteröder Straße"

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE MACKENRODE

AUFTRAGNEHMER
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel. 03606 - 601603
Fax. 03606 - 601605

PLANINHALT
METHAKAUFSTELLUNG
Bebauungsplan
BAUGRENZMAßNAHMENBEREICH

Datum 29. Oktober 2013

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Mackenrode hat in seiner Sitzung am 16.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vatteröder Straße" beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang der VG Uder vom 17.06.2010 bis 14.07.2010 erfolgt.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Mackenrode hat den Bebauungsplan Nr. 2 "Vatteröder Straße" in seiner Sitzung am 23.04.2014 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mackenrode, den 30.10.2013
Bürgermeister

Genehmigung durch den Landkreis Eichsfeld
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Vatteröder Straße" wurde durch den Landkreis Eichsfeld bestätigt. Genehmigung über Mitteilung zum Fristablauf vom 7.04.14

Mackenrode, den 23.4.2014
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vatteröder Straße" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekräftigt.

Mackenrode, den 23.4.2014
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 16.05.2014 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Uder. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Mackenrode, den 20.05.2014
Bürgermeister

Beschneidung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18. DEZ 2013 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 18. DEZ 2013
Katasterbereichsleiter

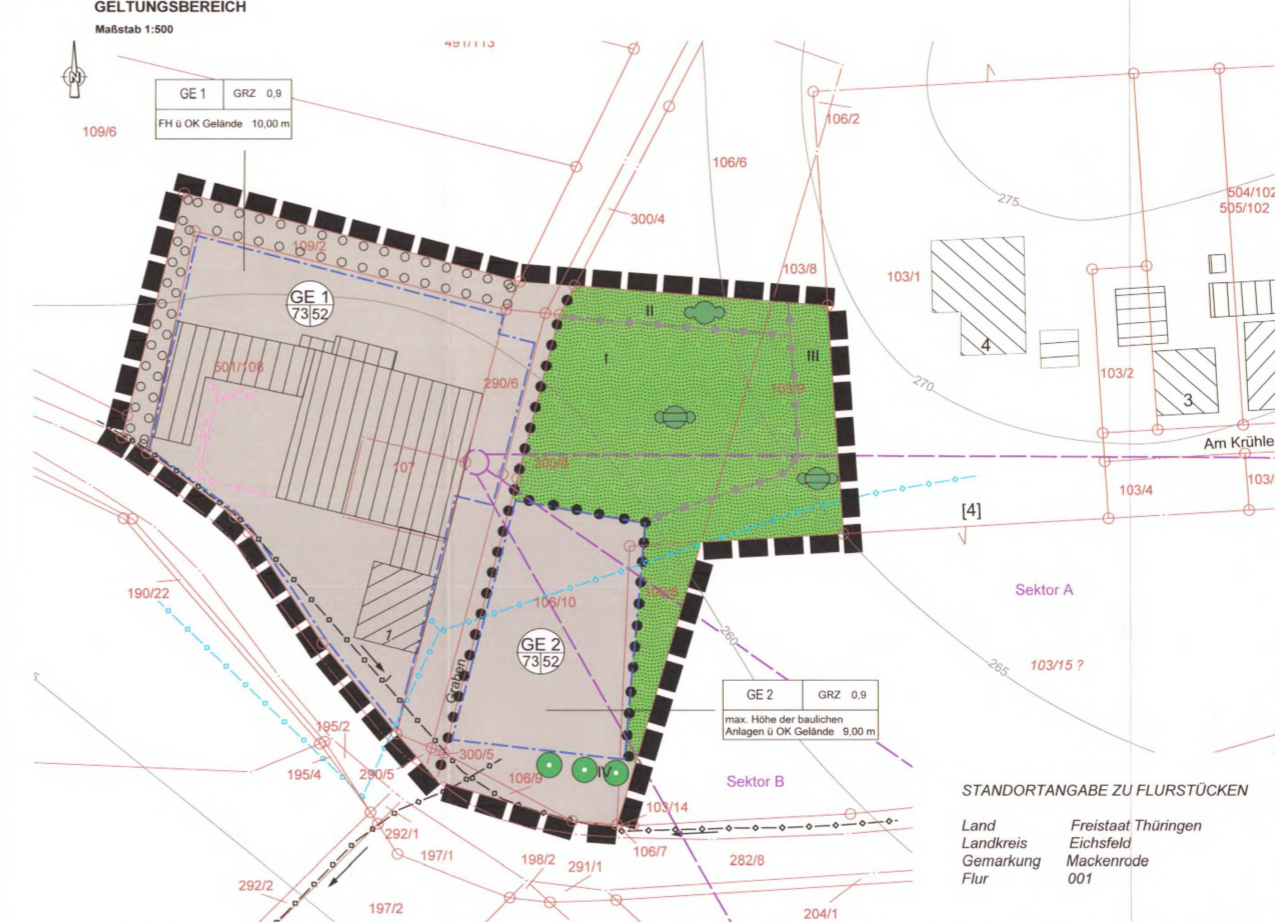
Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vatteröder Straße" mit der Urschrift übereinstimmt.

Mackenrode, den 23.4.2014
Bürgermeister

AUSGLEICHSFLÄCHE - EXTERN



TEIL A PLANZEICHNUNG GELTUNGSBEREICH



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBl. I S. 1482)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.03.2013 (GVBl. S. 49, 58)

Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (GVBl. 1993, S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10.03.2005 (GVBl. S. 58)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. die max. Höhe der baulichen Anlagen. Untere Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die vorhandene Geländeoberfläche mit dem Gebäude. Die maximale Firsthöhe darf im Baufeld 1 nicht mehr als 10,00 m betragen. Im Baufeld 2 darf die max. Höhe der baulichen Anlage nicht mehr als 9,00 m betragen.

1.4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
1.4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen südlich des Baufeldes 2 sind keine Nebenanlagen zulässig. Die Leitungsbestände südlich des Baufeldes 2 sind von der Bebauung freizuhalten.
1.4.3 Auf den Flurstücken 300/5 und 300/6 sind keine Nebenanlagen zulässig.

1.5 Lärm- und Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 "Vatteröder Straße" sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach Nummer 3.7. der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006) weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	$L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
GE 1	73	52
GE 2	73	52

Für die im Gutachten dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich für jede der beiden Teilflächen die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$:

Sektor Nr. (siehe Planzeichnung)	Zusatzkontingent $L_{EK,Zus}$ in dB
k Winkelbereich zwischen	tags nachts
A $\geq 90^\circ$ und $\leq 125^\circ$	± 0 + 3
B $> 125^\circ$ und $\leq 150^\circ$	+ 3 + 6

Die Winkelangaben für $L_{EK,Zus}$ beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem: $x = 4364960,00$ (Rechtswert); $y = 5687650,00$ (Hochwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° , Osten 90° , Süden 180° , Westen 270° . Es findet Anwendung die DIN 45691 (Ausgabe 12/2006).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der berechnete Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten | um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren für geräuschintensive Anlagen im Plangebiet sind auf Anforderung der zuständigen Behörde entsprechende schalltechnische Nachweise der Antragsteller erforderlich, dass die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes Nr. 2 erfüllt werden.

Der Neubau von Außenwohnbereichen ist nicht zulässig.

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 1072 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

2.1 Dächer
In beiden Baufeldern sind Sattel, Krüppelwaln-, Waln-, Pull- und Flachdächer zulässig. Dachaufbauten wie Giebeln sind zulässig. Glänzende Oberflächen für Dacheindeckungen mit Ausnahme von Sonnenkollektoren werden ausgeschlossen.

2.2 GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

3.1 Kompensationsmaßnahme A1
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A1 sind insgesamt auf einer Fläche von ca. 920 m² 10 Stk. Obstgehölze im Abstand von 8 m versetzt gemäß Pflanzschema I neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März). Als Arten sind Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume mit regionaltypischen Sorten zu verwenden. Die Anteile der vorgenannten Arten sind frei wählbar. Als Unternehmung ist Schafbeweidung bzw. zweimalige Mahd pro Jahr zuzulassen. Alle 5-10 Jahre ist ein Erziehungs- und Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Die Neuanpflanzungen sind mit einem Pfahltriebstock zu sichern und mit Verblisschutzmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Pflanzqualitäten sind dem Maßnahmenblatt I zu entnehmen. Des Weiteren ist ein fachgerechter Ansaat von Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) durchzuführen. Der Verzicht auf Düngemittel- und Pesticideneinsatz wird festgesetzt.

3.2 Kompensationsmaßnahme A2
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A2 sind insgesamt auf einer Fläche von 145 m² 31 Stk. Sträucher als 4,5 m breiter Streifen zu pflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v. v. mit Ballen im Abstand von 1,0 x 1,5 m gemäß Pflanzschema II anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März). Artenauswahl und Pflanzqualität sind dem Maßnahmenblatt II zu entnehmen. Im Bereich der erforderlichen Grenzabstände ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusetzen.

3.3 Kompensationsmaßnahme A3
Auf den Flurstücken 103/9 und 106/8 (tw.) sind auf einer Fläche von 450 m² 6 Bäume 2. Ordnung und 88 Sträucher neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x v. v. mit Ballen als 5 m breiter Pfahlstreifen vierreihig versetzt im Abstand von 1,0 x 1,5 m entsprechend dem Pflanzschema III anzulegen. Die Baumpflanzungen sind als Bäume 2. Ordnung und als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen und stabil zu verankern (Pfahl-Dreibock). Die Gehölze sind mit Verblisschutzmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März). Artenauswahl und Pflanzqualität sind dem Maßnahmenblatt III zu entnehmen. Im Bereich der erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken und Kabeltrassen ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusetzen.

3.4 Kompensationsmaßnahme A4
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A4 sind auf einer Fläche von ca. 90 m² 3 Stk. Laubbäume (Rotdorn - *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet') 3. Ordnung neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Sie sind mit einem Pfahltriebstock zu sichern und mit Verblisschutzmanschetten gegen Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis März). Artenauswahl und Pflanzqualität sind dem Maßnahmenblatt IV zu entnehmen.

3.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Gehölzpflanzung im Flurstück 109/2 ist zu erhalten.

3.6 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen A1 bis A4 sind im Rahmen der Erschließung des Bebauungsgebietes gemäß den Maßnahmenbättern I bis IV, spätestens jedoch 2 Jahre nach Genehmigung des Bauleitplanes abzuschließen.

Hinweise

Nr. 1 Denkmalschutz
Kulturdenkmale gemäß § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Für den Geltungsbereich des B-Planes sind keine Bodendenkmale oder archaische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von eventuellen notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

Nr. 2 Abfallrecht / Bodenschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Stand der Verdachtsflächenerschließung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).
Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 und / oder dem BBodSchG die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Nr. 3 Brand- und Katastrophenschutz
Das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die DIN 18 230, Teil 1 gibt Auskunft darüber, welche Löschwasserleistungen in den verschiedenen Baugebieten der Städte und Gemeinden (Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete, Sondergebiete) bereitgehalten werden müssen. Dementsprechend sind in dem Arbeitsblatt Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung erfasst. Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW W 405 ist mit mind. 48 m³ / h über 2 Stunden als Grundschutz für Gewerbegebiete (kleine Brandausbreitung) sicherzustellen. Erfolgt die Herstellung der Hallen auf der Grundlage der M-IndbauR, sind zusätzlich noch die Festlegungen aus dem Punkt 5.1 zu beachten, die bei einer Hallengröße bis 2500 m² = 96 m³ / h unter linear interpolierten Zwischenwerten bis 4000 m² Hallengröße werden 192 m³ / h für einen Zeitraum von jeweils 2 h notwendig. Da die Löschwasservorhaltung über das öffentliche Trinkwassernetz zum jetzigen Zeitpunkt nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden kann, ist auf dem Grundstück GE 1 ein Löschwasserbecken mit ca. 50 m³ vorzuhalten und die Zugänglichkeit jederzeit abzusichern. Die Verantwortung hierfür liegt beim Betreiber.

Die Erreichbarkeit der Objekte ist von öffentlichen Straßen bei > 50 m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO zu gewährleisten. Die Zufahrten sind bei Biegungen und Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 m auszuführen. Bei Einfriedung ist die Erreichbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehrfahrzeuge zu ermöglichen (z. B. Doppelschließung im Hauptort), die Art und Weise sind vom Sachverständigen einzuholen. Eine Zufahrt über den Grabenverlauf erfordert ein Brückenbauwerk entsprechend der Laststufe 30.
Die telefonische Erschließung zur Abgabe möglicher Notrufen und die Erreichbarkeit aller Objekte auf den Grundstücken durch Einsatzkräfte der Feuerwehr sind sicherzustellen.

Nr. 4 Abwasserbeseitigung
Grundstücksbezogene Kleinkläranlagen haben dem Stand der Technik zu entsprechen (§ 57 (1) und § 60 (1) WHG).

LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.
Heiligenstadt, den 07.04.14

LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
Untere Bauaufsichtsbehörde