

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

gemäß § 12 BauGB

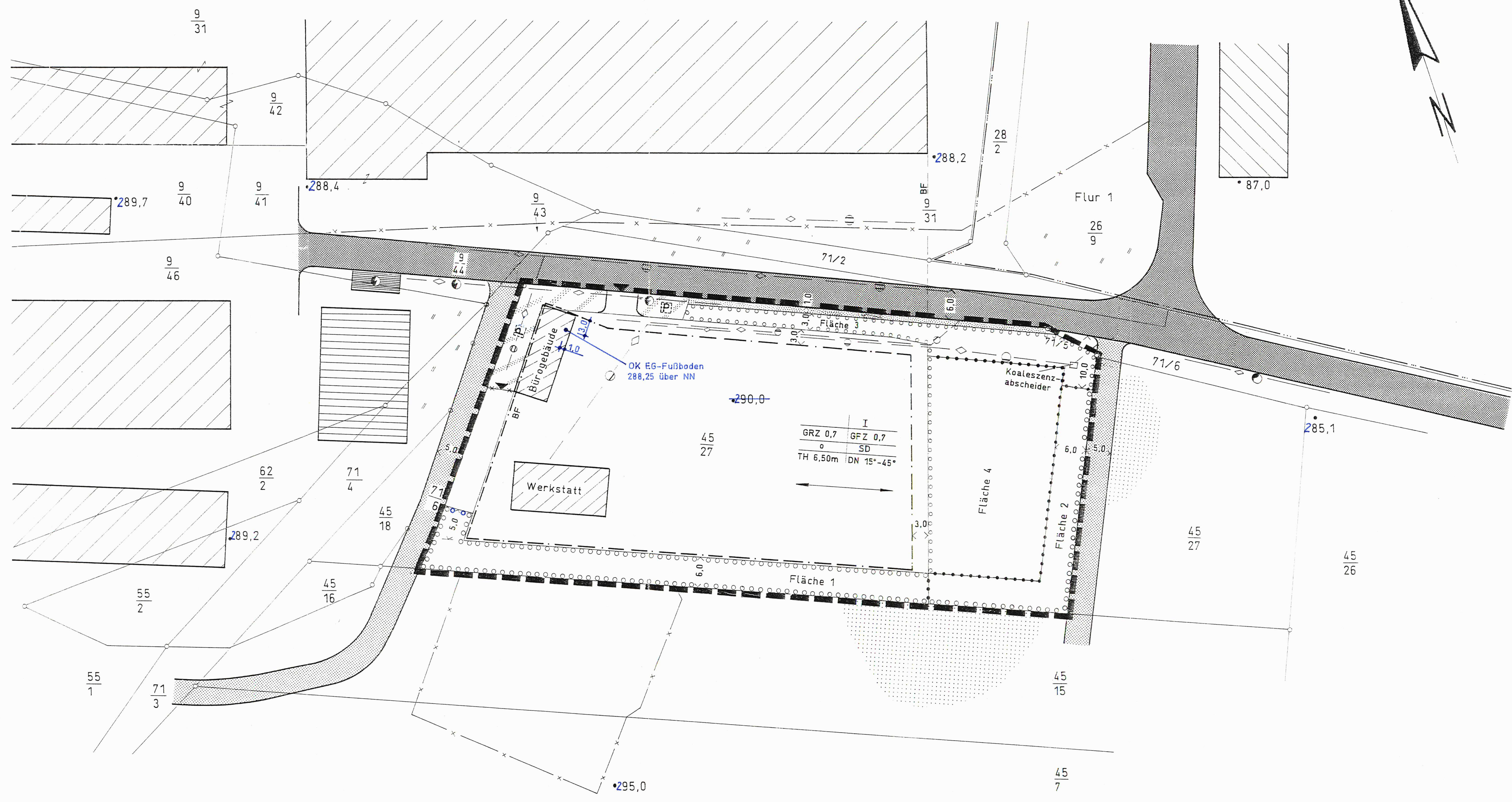
„Auto-Center RKR“

37318 Steinheuterode, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Steinheuterode, Flur 2  
Flurstück 45/27

Teil A

M 1:500



**Satzung der Gemeinde Steinheuterode**  
über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1  
„Auto-Center RKR“ Steinheuterode  
Flur 2, Flurstück 45/27

**Pflichten**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.09.2001, mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1, „Auto-Center RKR“ Steinheuterode, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

**Teil A - Planzeichnung**  
Maßstab 1:500  
Zeichenerklärung - Planzeichen  
Darstellung ohne Normcharakter

**Teil B - Textliche Festsetzungen**  
Es gilt die Bau-NVO vom 23. 01. 1990 in der zur Zeit gültigen Fassung.

Steinheuterode, den 12.08.2001

**Verfahrensmerkmale**  
1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 31. 01. 95 den Aufstellungsbeschluss zum VB-Plan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Steinheuterode, den 02.10.2000

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Steinheuterode, den 02.10.2000

3. Der Gemeinderat hat am 28.09.2001 den Entwurf des VB-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Steinheuterode, den 02.10.2000

4. Der Gemeinderat hat am 28.11.99 den geänderten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung zur öffentlichen Auslegung und öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Steinheuterode, den 02.10.2000

5. Die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.12.99 bis zum 17.01.2000, Mo - Fr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.12.99 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Steinheuterode, den 02.10.2000

6. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 02.10.2000 übereinstimmen.

Steinheuterode, den 02.10.2000

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Steinheuterode, den 02.10.2000

8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09.2001 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum VB-Plan wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2001 gebilligt.

Steinheuterode, den 02.10.2000

9. Die Genehmigung dieser Planzeichnung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.01 erteilt.

Steinheuterode, den 15.03.2001

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswidrigen Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.01 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.01 als 700-4621-30 bestätigt.

Steinheuterode, den 12.08.2001

10. Die Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Steinheuterode, den 12.08.2001

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 244, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.08.2001 in Kraft getreten.

Steinheuterode, den 12.08.2001

13. Der Vorhabenträger hat in der Zeit vom 11.05.2001 bis 05.06.2001 das überarbeitete Satzungsmodell ortsüblich bekannt gemacht. Hiermit wird die Ausführung bestätigt.

Steinheuterode, den 05.06.2001

## Planzeichenerklärung

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)  
I Zahl der Vollgeschosse (s. Eintrag Nutzungsschablone) (§ 16 BauNVO)  
GRZ 0,7 Grundflächenzahl (s. Eintrag Nutzungsschablone) (§ 19 BauNVO)  
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (s. Eintrag Nutzungsschablone) (§ 20 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugeraden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und BauNVO)  
O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
- - - - - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Grünflächen, Schutz und Pflege Landschaft**  
Grünfläche - Rasenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
unselbständige Festsetzung

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Grundstückseinfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)  
Parkfläche (Kundenparkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Anpflanzung (Fläche 1-4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, 20 BauGB)

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 83 Abs. 1 ThürDO)  
SD Satteldach (s. Eintrag Nutzungsschablone)  
15° - 45° Dachneigung (s. Eintrag Nutzungsschablone)  
TH 6,5 m Traufhöhe mit Meterangabe (s. Eintrag Nutzungsschablone)

## Zeichnerische Hinweise (Planzeichnung)

**Bestandsangaben**  
Hauptgebäude  
bauliche Nebengebäude und Anlagen  
Wasserleitung  
E-Leitung  
Abwasserleitung  
Oberflächenentwässerung  
Gasleitung  
Grünfläche/Rasen  
landwirtschaftliche Nutzfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Erschließungsstraße  
Wirtschaftsweg  
Trafostation  
Einzäunung

**Nachrichtliche Übernahme**  
Fluggrenze  
Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen  
30/27 Flurstücksnummer  
● 290,0 Höhenangaben in Meter (NN + 200 m)

**Sonstige Angaben**  
< 3,0 > Längenangaben alle in Meter

**Nutzungsschablone**

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Geschossflächenzahl
Traufhöhe	Dachform
	Dachneigung

## Textliche Hinweise

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.

Wenn bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Die Übernahme der festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist in dem Bauantrag in geeigneter Form nachzuweisen.

Die Bepflanzung der ausgewiesenen grünordnerischen Flächen, gem. den o. g. Festsetzungen, ist vom Vorhabenträger (Investor) in der auf die Robbaufstellung folgenden Pflanzperiode, spätestens jedoch bis Dezember 2001 durchzuführen.

Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden:  
- Bäume: 2xv, Stammumfang 8 - 10 cm mind.  
- Heister: 2xv, 120 cm Höhe mind.  
- Sträucher: 2xv, 60 - 100 cm Höhe mind.

Abgänger Gehölze sind während der ersten fünf Jahre durch analoge Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Übernahme der Pflanzungen erfolgte in Anlehnung an den grünordnerischen Begleitplan vom 15. 11. 1995 sowie der ökologischen Bilanzierung vom 12. 04. 2000.

## Teil B

### Textliche Festsetzungen

**1. Vorhabenkonkrete Festsetzungen**  
**1.1 Nutzung**  
Zulässig sind für das „Auto-Center RKR“ folgende Nutzungen:  
• Fahrzeughandel  
• Mietwagenvertrieb  
• Waschanlage  
• Park- und Abstellfläche  
• Verwaltungs- und Sanitärerichtungen  
• Abscheid- und Entsorgungsanlagen  
• Lager- und Ausstellungshallen  
• Werkstatt  
• Containerstellplatz

Die Einrichtungen, Gebäude und baulichen Anlagen beschränken sich auf die geschäftliche Nutzung „Auto-Center RKR“.

**1.2 Dachausbildung**  
- Vorzugsweise sind Satteldächer anzuordnen. In begründeter Ausnahme sind aber auch Walmdächer zulässig.  
• Dachneigungen sind nur in rot bei rotbraunem Farbton nach RAL Nr. 20-02 bis 20-04, Nr. 30-00 bis 30-04, Nr. 80-04 und 80-12 zulässig.

**2. Vorhabenbezogene Festsetzungen nach § 9 BauGB**  
**2.1 Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)  
2.1.1. Bezugsfläche für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist OK Erdgeschossflächen Binnengebäude, mit einer Höhe von 288,25 über NN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
2.1.2. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche bezogen auf die Bezugsfläche.  
Ausgangspunkt ist immer das Maß an der nördlichen Traufseite eines Gebäudes. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**2.2 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO)  
2.2.1. **Parkfläche**  
Die Fläche, die als Parkfläche für Kunden vorgesehen ist, ist in einer wasserdurchlässigen Bauart auszuführen. (z. B. wassergebundene Decke, Klopflaster, Schotterrasen etc.)  
2.2.2. **Nebengebäude/Container**  
Nebengebäude/Container sind grundsätzlich zu überdachen, dabei sind die Festsetzungen gemäß Nutzungsschablone und Pkt. 1.2 Dachausbildung maßgebend.

### 3. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen

**3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
**3.1.1 Fläche 1**  
Auf dieser Fläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist (naturnahe Hecke), sind Bäume, Heister und Sträucher der einheimischen Vegetation zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  
Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.  
Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup>:  
40 Sträucher der Pflanzliste 5  
2 Klettergehölze der Pflanzliste 6 (nur im Bereich Gebäuderückwände)  
4 Heister der Pflanzliste 4  
2 Laubbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen.  
**3.1.2 Fläche 2**  
Auf dieser Fläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist (naturnahe Hecke), sind Bäume, Heister und Sträucher der einheimischen Vegetation zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  
Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.  
Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup>:  
4 Heister der Pflanzliste 3  
2 Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen.  
**3.1.3 Fläche 3**  
Auf dieser Fläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, sind Bäume und Sträucher der heimischen Vegetation zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  
Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.  
Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup>:  
20 Sträucher der Pflanzliste 5 und 8  
8 Laubbäume der Pflanzliste 7 zu pflanzen.  
**3.1.4 Fläche 4**  
Auf dieser Fläche, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, sind Bäume und Sträucher der heimischen Vegetation zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  
Die Strauchanpflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen.  
Dabei sind je angefangene 100 m<sup>2</sup>:  
20 Sträucher der Pflanzliste 5 und 8  
8 Laubbäume der Pflanzliste 7 zu pflanzen.  
**3.2 Sonstige Bepflanzungen**  
3.2.1 Sonstige Bepflanzungen (Obstbäume usw.) sind zulässig, wobei Nadelgehölze maximal im Verhältnis 1:2 zu Laubbäumen der heimischen Vegetation zulässig sind. Linienförmige Anpflanzungen von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.  
3.2.2 Innerhalb des Baufters sind Ziergehölze nur zu repräsentativen Zwecken zulässig.

### 3.3. Pflanzlisten (A)

**Pflanzliste 1: Laubbäume**  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Malus sylvestris Holzapfel  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde

**Pflanzliste 2: Laubbäume**  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Malus sylvestris Holzapfel  
Prunus avium Vogelkirsche

**Pflanzliste 3: Heister**  
Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
Betula pendula Sanddorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fraxinus excelsior Esche  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Tilia platyphyllos Sommerlinde

**Pflanzliste 4: Heister**  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Sanddorn  
Fraxinus excelsior Hainbuche  
Malus sylvestris Holzapfel  
Prunus avium Vogelkirsche

**Pflanzliste 5: Sträucher**  
Cornus mas Kornelkirsche  
Cornus sanguinea Hattriegl  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna einseitiger Weißdorn  
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus mahaleb Prunella  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
Rosa canina Hundrose  
Rosa pratincolifolia Bibernellrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

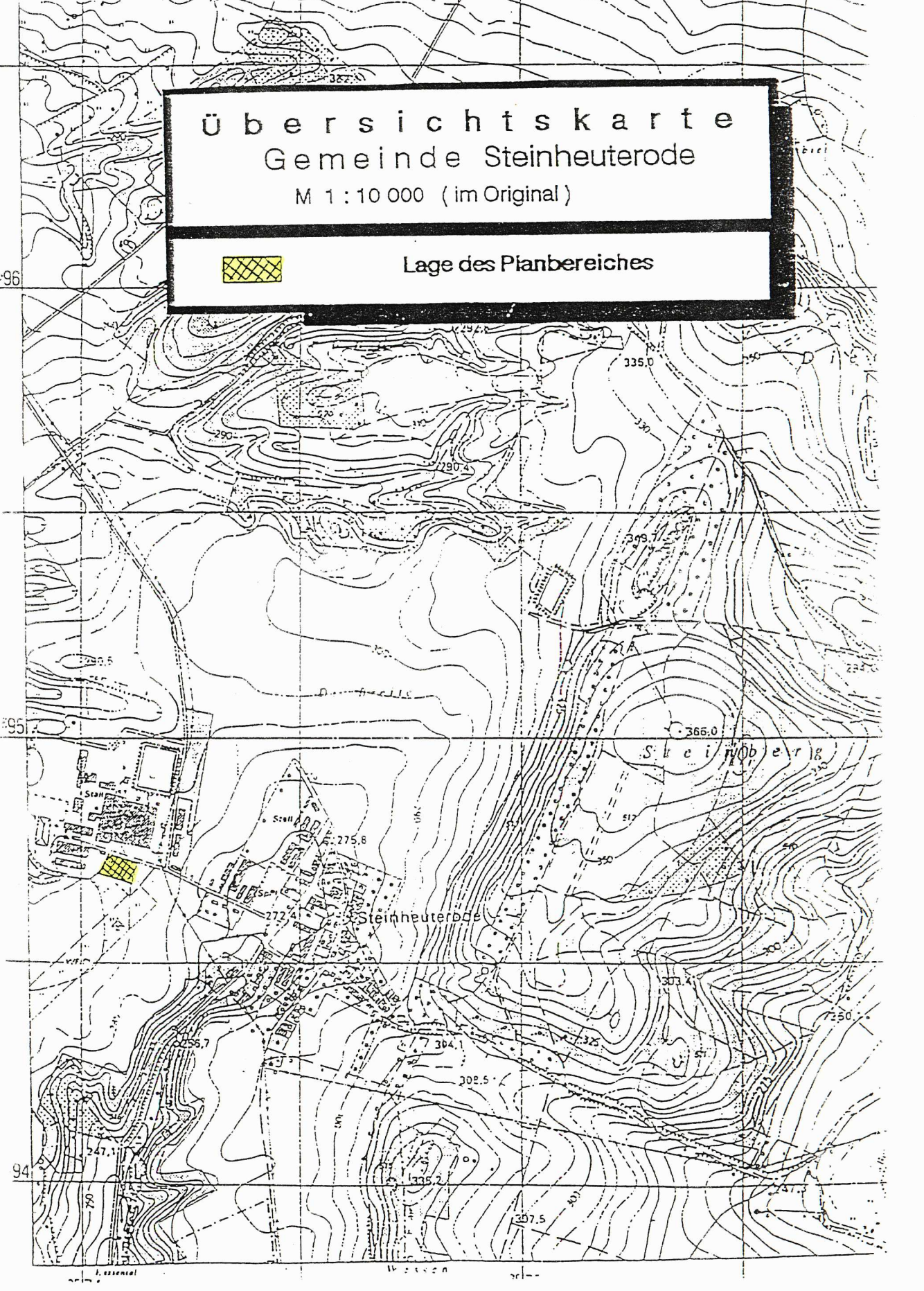
**Pflanzliste 6: Klettergehölze**  
Clematis vitalba Gem. Waldrebe  
Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt

**3.5. Pflanzlisten (B)**  
**Pflanzliste 7: Laubbäume**  
Acer campestre Feldahorn  
Crataegus x laevifolia Baum-Weißdorn  
Sorbus x thuringica Thüringer Mehlbeere

**Pflanzliste 8: Sträucher**  
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere  
Rosa gallica Beig-Rose  
Rosa rugosissima Weinrose

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) von 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3. Juni 1994 (GVBl. TH S. 553) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 12. März 1967 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) vom 29. April 1999 (GVBl. TH Nr. 1099, S. 298 ff) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 7. Januar 1992 (GVBl. TH S. 17, berichtigt S. 550) in der zur Zeit gültigen Fassung  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) in der zur Zeit gültigen Fassung



**Die Genehmigung erfolgte unter**  
Ac.: 210-4621-30-HIG-091-GE  
„Auto-Center RKR“  
- mit Nebenbestimmungen -  
Weimar, den 26. Feb. 2001

**Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.**  
Ac.: 210-4621-30-HIG-091-GE  
„Auto-Center RKR“  
Weimar, den 26. Juli 2001

Bauherr/ Auftraggeber:  
**Auto-Center RKR OHG**  
Burgweg 2  
37318 Steinheuterode  
Tel.: 036083/40888  
Fax: 036083/40889

Bauvorhaben/ Objekt:  
**„Auto-Center RKR“**  
37318 Steinheuterode

Planinhalt:  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Auto-Center RKR“**  
M. 1:500 Blatt: 1

Bearbeitet: Z. Kobold Datum: 11/1999  
Gezeichnet: S. Zinke Datum: 11/1999  
Geändert: Z. Kobold Datum: 05/2000  
Geändert: Z. Kobold Datum: 07/2000  
Bemerkungen: gek. Z. Kobold Datum: 03/2001  
Geprüft/ Planverfasser: Z. Kobold

**AIG** Architektur Ingenieur Gesellschaft mbH  
Str. der Einheit 85 Tel. 036083/472-0  
Uder 37318 Fax. 036083/47218