

# Ergänzungssatzung "Eßmannsdorfer Straße"

## Planzeichnung:



Grundlage: Auszug aus Liegenschaftskarte vom 12.01.2022 - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen

## Planzeichnung:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Bauweise, Baugrenzen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§34 (4) Nr. 3 BauGB)
  - Baugrenze (Baufenster)
  - angrenzender Innenbereich
  - Wohnbaufläche
- Festsetzung zur Grünordnung**
  - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - private Grünfläche

### II. Hinweise

- Zeichen zur Planunterlage**
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - vorhandene Gebäude
  - Abbruch / Beseitigung vorhandene Gebäude bei Vollzug der Planung
  - vorgeschlagene Grundstücksparzellierung bzw. katasterliche Zerlegung
  - Ein- und Ausfahrtbereich
- sonstige Planzeichen**
  - Maßlinie (z.B. 50,0m)

## Textteil:

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 3. November 2017, in Verbindung mit § 88 der Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. März 2018 (GVBl. S. 297), erlässt die Gemeinde Roßleben-Wiehe folgende Ergänzungssatzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schönwerda der Landgemeinde Roßleben-Wiehe, Gemarkung Schönwerda, am östlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 die in der Planzeichnung eingegrenzten Fläche als Teil des Flurstückes 9/2.

### § 2 Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** gem. § 34 (4) Nr. 3, 9 (1) BauGB  
Art und Maß der baulichen Nutzung müssen sich aus der Umgebungsbebauung ableiten. Eine Festsetzung hierzu erfolgt nicht.
- Ausgleichsmaßnahmen** gem. § 9 Abs. 1a BauGB, §§ 13 und 15 BNatSchG

### 2.1 Lage der Kompensationsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf dem Flurstück 9/2, Flur 2 der Gemarkung Schönwerda. Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzten, 470m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 9/2, eine Obstwiese anzulegen. In einem Raster von 7m x 7m sind 11 Stück Obstbaum-Hochstämme mit Kronenansatz ab 1,80m gemäß Artenliste zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften (2-malige Mahd/Jahr). Die Ausgleichsmaßnahme ist in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

### Artenliste (Auswahl / Beispiele)

- Obstgehölze: Apfelsorten: Boikenapfel, Boskoop, Brettacher, Friedberger Bohnapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Roter Eiseraffel  
 Birnensorten: Bunte Julibirne, Williams Christbirne, Muskatellerbirne, Gute Graue, Gute Luise, Alexander Lucas  
 Kirschsorten: Altenburger Melonenkirsche, Schöne von Marienhöhe, Kassins Frühe, Hedelfinger  
 Pflaumensorten: Große Grüne, Dunkelblaue Eierpflaume, Weimarer Hauszwetsche, Nany Mirabelle, Kirgespflaume

Entsprechend der Gebietsprägung ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Auswahl der Sorten aus der vorgenannten Artenliste, sind die jeweiligen Befruchtungsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die erforderliche Rodung von Gehölzen ist grundsätzlich nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Fällung ist zu prüfen, ob aktive Lebensstätten für Vögel vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Rücksprache mit den zu-ständigen Umweltamt gefordert.

### § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### Hinweise

- Die Festlegung der überbaubaren Fläche erfolgt durch Baugrenzen als Baufeld. Gebäudeteile wie Dachüberstände und Gesimse sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Bodenschutz und Bodenarbeiten:** Oberbodensicherung und -wiedereinbau ist entsprechend der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern. Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischenzubegrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
- Denkmalschutz & Archologie:** Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.  
Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archaischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä. zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf ihre Meldepflicht hinzuweisen.
- Altlasten:** Für das Plangebiet sind bisher keine Altlasten bekannt. Sollten dem, bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse, bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Kyffhäuserkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.
- Munitionsfunde:** Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Umweltverträglichkeitsprüfung:** Durch die Satzung wird keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, da in dem Gebiet nach § 34 BauGB sich die aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeit nicht ändert, die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird und der Dorfcharakter erhalten bleibt.
- Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor.
- Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Das Plangebiet befindet sich in einem Erdfallgebiet. Es sind ingenieurtechnische Untersuchungen im Fokus auf diese Problematik im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme dringend erforderlich.  
Über daraus resultierende bautechnische und sicherheitstechnische Maßnahmen, um den bestehenden Risiken zu begegnen, sind in der Planung zu berücksichtigen.
- Erschließung:** Die Infrastruktur ist vorhanden und eine Erschließung des Grundstückes kann straßenseitig erfolgen. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgränze an das südöstliche Grundstücksende erfolgt durch die Stadt Roßleben-Wiehe nach Satzungsbeschluss. Damit befindet sich die erforderliche Zufahrt für das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt. Nach § 22 in Verbindung mit § 18 Thüringer Straßengesetzes muss für diese Zufahrt durch den Bauherrn eine Sondernutzungsereignis bei der Stadt Roßleben-Wiehe mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung eingeholt werden. Die Bestandskraft der Ergänzungssatzung ermächtigt den Bauherrn nicht ohne Zustimmung des TLBV Region Nord an die Landstraße L 1214 verkehrlich anzubinden. Diese ist vor Baubeginn anzuholen. Die Möglichkeiten von Anschlüssen der in diesem Bereich existierenden Medienträger ist gegeben. Die Anbindpunkte der jeweiligen Medienträger erfolgt unmittelbar über die "Eßmannsdorfer Straße". Für die Erschließung des Plangebietes muss der Bauherr in eigener Verantwortung sorgen und die Kosten übernehmen. Eine Bestandsauskunft liegt nicht vor und hat rechtzeitig durch den Bauherrn zu erfolgen. Die örtlichen Geländeverhältnisse sind zu beachten.  
Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zu verdunsten oder zu verwerten. Für die Auffangung mit ausgleichender Wirkung ist der Einbau einer ausreichend dimensionierten Zisterne als Stauraum auf dem Grundstück erforderlich. Eine Vermischung und gemeinsame Ableitung mit Schmutzwasser ist nicht zulässig.
- Ein exakter vermessener Leitungsbestand liegt für die Planung nicht vor.
- Löschwasser:** Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen (48m<sup>3</sup> über 2 Stunden). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit einer Entfernung von bis zu 300m zum Objekt erfolgen.
- Als Bezugslinie zur Abnahme der Maße gelten die Grundstücksgrenzen, nicht die Symbollinien.
- Die Begründung dient der Darlegung der Ergänzungssatzung.

## Lage des Plangebietes:



Übersichtslageplan Maßstab ca. 1 : 2.500

### Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom **2.2. SEP. 2023** übereinstimmen.

Arten, den **2.2. SEP. 2023**

Ort, Datum **2.2. SEP. 2023**

Siegel / Unterschrift Bürgermeister

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Artern

### Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

- Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.
- Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur:**
- Raumordnungsgesetz (ROG)
  - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
  - Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
  - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
  - Bundesmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
  - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
  - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“
  - TA Lärm
- Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur:**
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
  - Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO)
  - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
  - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
  - Thüringer Straßengesetz
  - Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
  - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)
  - Reginalplan Nordthüringen (RP-NT 2012)
  - Landesentwicklungsplan Thüringen (LEP Thüringen 2025)
  - Thüringer Straßengesetz

## Verfahrensvermerke:

	Zeitraum / Datum:	Datum: Siegel / Unterschrift Bürgermeister:
1. Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:	02.06.22	18.09.22
2. Beschluss des Stadtrates über die Billigung und öffentliche Auslegung der Ergänzungssatzung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:	08.12.22	18.09.22
3. Ortsübliche Bekanntgabe des Beschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und über die Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	27.01.23	18.09.22
4. Die Ergänzungssatzung wurden in folgendem Zeitraum öffentlich ausgelegt:	08.02.23 bis 09.03.23	18.09.22
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:	06.02.23 bis 08.03.23	18.09.22
6. Beratung und Beschluss des Stadtrates über die fristgerecht vorgebrachten Anregungen und Bedenken:	24.08.23	18.09.23
7. Billigung des Satzungsplans / Abwägungen, Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat nach § 10 Abs. 3 BauGB:	24.08.23	18.09.23
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Ergänzungssatzung nach § 10 Abs. 3 BauGB:	15.12.23	09.01.24
9. Der Bebauungsplan und die Satzung örtlicher Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten in Kraft an:	16.12.23	09.01.24
10. Anzeige der Rechtskraft beim zuständigen Landratsamt	09.01.24	09.01.24

**Stadt Roßleben-Wiehe**  
Gemarkung Schönwerda  
Kyffhäuserkreis

# Ergänzungssatzung „Eßmannsdorfer Straße“

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

M. 1 : 500

Stand: 24.08.2023

Ort, Datum **18.09.2023**

Siegel / Unterschrift Bürgermeister

Ort, Datum **24.08.23**

Siegel / Unterschrift Entwurfsverfasser

Ingenieurbüro für Bauplanung  
Dipl.-Ing. (FH) Mario Hütker  
06556 Artern \* Schloßstraße 15 \* Tel.: 03466/323426