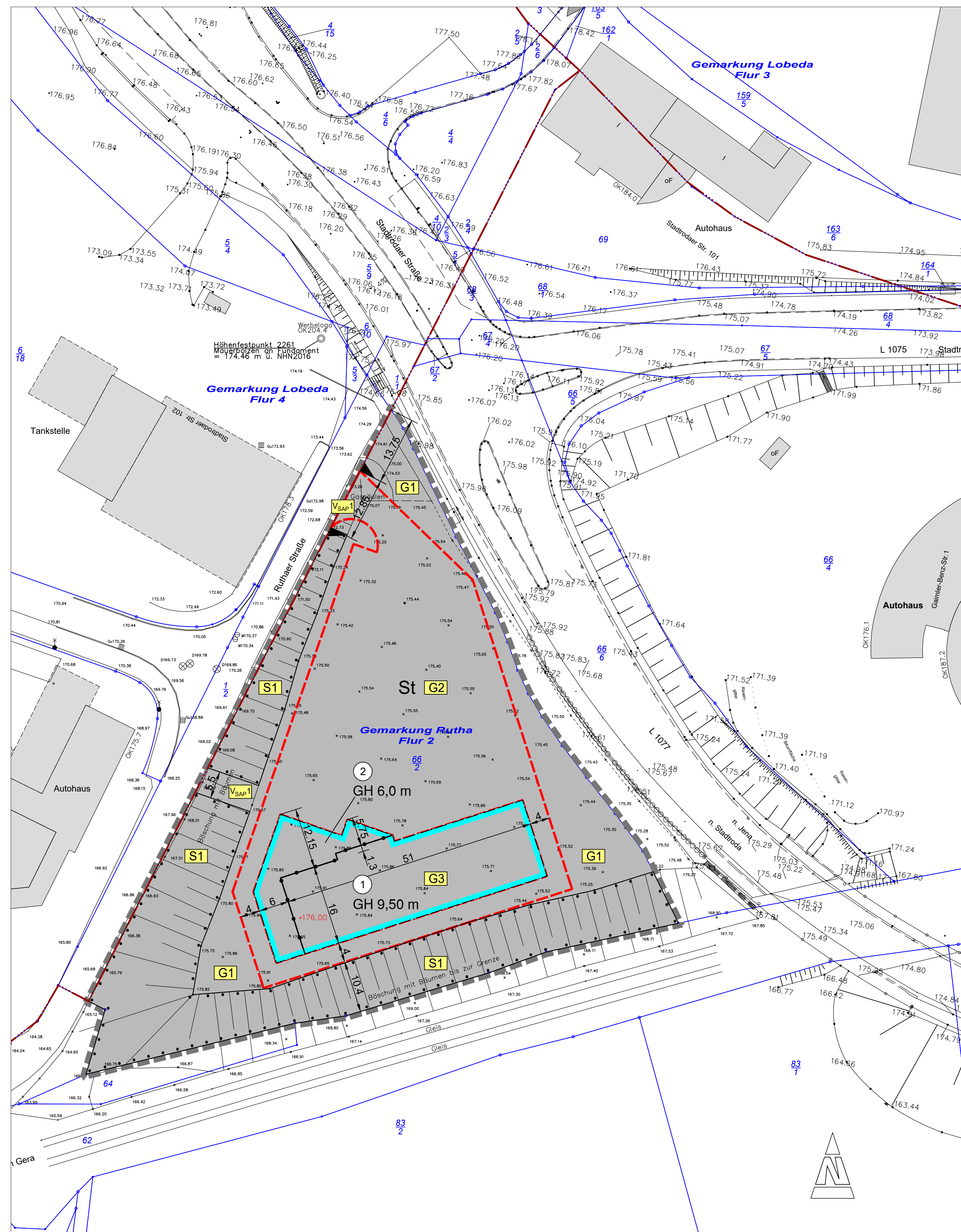


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus" Gemeinde Sulza / OT Rutha

## Teil A: PLANZEICHNUNG



### LEGENDE

#### FESTSETZUNGEN

##### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 9 BauGB)

##### ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Fläche (§ 23 BauGB)  
nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 BauGB)

##### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

##### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe c) und Abs. 6 BauGB)

z. B. S1 Schutzmaßnahme S1

##### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen einschließlich Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 23 Abs. 2 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze

+176.00 Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) für Gebäudehöhenfestsetzung

Abgrenzung des Maßes der Baulichen Nutzung (§ 10 Abs. 9 BauGB)

##### HINWEISE ZUR PLANUNG

Maßzahlen in Meter

##### HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurgrenze, hier gleich Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH)

Gebäude

Böschung

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gebietsbezeichnung  
Das Gebiet wird gemäß § 8 BauGB als Gewerbegebiet für die Erweiterung eines Autohauses festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Ausstellungen- und Verkaufsräume für das Autohaus
- Werkstatt
- Lager und Hochregallager
- Büro- und Sozialräume
- Nebenutzungen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNBVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche wird mit 3.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche auf bis zu 4.000 m<sup>2</sup> durch Stellplätze und Zufahrten ist zulässig.

2.3 Maximal zulässige Gebäudehöhe  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Diese wird als Höhendifferenz in Meter gemessen. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand (Attika).  
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 176,0 m ü. Normalhöhennull (NNH).  
Folgende maximale Gebäudehöhen werden festgesetzt:

- Baufeld 1: 9,5 m
- Baufeld 2: 6,0 m

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.

#### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNBVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist zulässig.

Wegen der inneren Erschließung sind auch in der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

#### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND SONSTIGE NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNBVO)

4.1 Stellplätze und Garagen für PKW gemäß § 12 BauNBVO sind ausschließlich in den ausgewiesenen Bereichen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNBVO). Es ist dabei eine teilversiegelte Fläche mit Fugenpflaster oder Rasengrassen in einem Flächenausmaß von min. 550 m<sup>2</sup> herzustellen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNBVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

**Gestaltungsmaßnahme G1: Begründung der nicht überbaubaren Fläche**  
Sämtliche Grünflächen, die nicht bereits durch spezielle Planvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20% dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölze, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.

**Gestaltungsmaßnahme G2: Anpflanzung hochstämmiger Bäume auf der Stellplatzanlage**  
Im Bereich der geplanten Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche mindestens 9 schmalkronige, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in einem Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m zu pflanzen; die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es sind Gehölzarten zu pflanzen.

**Gestaltungsmaßnahme G3: Dachbegrünung:**  
Die Dachflächen sind als begrünte Dächer mit einer Fläche von insgesamt mindestens 180 m<sup>2</sup> auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm Vegetationsschicht herzustellen. Die begrünte Fläche ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Maßnahmen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

**Schutzmaßnahme S1: Erhalt und Pflege der Gehölzbestände an den Böschungen im Westen und Süden des Planbereiches (2.200 m<sup>2</sup>)**  
Die vorhandenen Gehölzbestände an den Böschungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Sulza zu ersetzen. Eine extensive, fachgerechte Instandhaltung und Unterhaltung der Böschung ist zulässig.

**Hinweis:**  
Weitere Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend der noch erforderlichen Bilanzierung in den Entwurf eingestellt.

### VERMERK

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

### HINWEISE

#### 1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz) unterliegen nach § 16 ThürDSchG Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie - Archäologische Denkmalpflege -, durch den Entdecker, Eigentümer usw.  
Funde sind mind. eine Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.

#### 2. MUNITIONSFUNDE

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bepflanzung des Planbereiches ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmitteleinheitsdienst zu benachrichtigen.

#### 3. GRÜNORDNUNG

Baumbestand:  
Die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände (siehe Schutzmaßnahme S1) sind zu Beginn der Erschließung / Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Bei der Baudurchführung, insbesondere bei Bodenausschub und abtrag in der Nähe von Gehölzen sind diese vor schädigenden Einflüssen unter Anwendung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu bewahren.

- Pflanzliste Schmalkronige Bäume:
- Schmalkroniger Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk')
  - Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnare')
  - Stadtlinde (*Tilia cordata* 'Rancho')
  - Pyramiden-Hambuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata')
  - Schwedische Melibeeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')

#### 4. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN AUS DEM ARTENSCHUTZ

Vermeidungsmaßnahme V<sub>100</sub> - Bauzeitregelung / Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar  
Um baubedingte Tötungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden die Gehölze (Bäume, Sträucher) außerhalb der Brutzeiten in Gehölzen brütender Vogelarten entfernt. Dies gilt auch bei Fällungen oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung.

### GRUNDLAGER DER PLANUNG:

#### Angewandte Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Bauleitpläneverordnung (BauleitplV))** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).  
**Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)** das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.  
**Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.  
**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2009 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.  
**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).  
**Thüringer Baurecht (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).  
**Thüringer Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (ThürAGKrWG)** vom 23. November 2017 (GVBl. S. 246), mehrfach geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 741).  
**Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz - ThürKlimG)** vom 18. Dezember 2018 (BGBl. S. 816).  
**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).  
**Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149).  
**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87).

#### Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Roland Wütke, Heinrich-Heine-Str. 1, 07749 Jena  
Gemarkung Rutha, Flur 2  
Lagebezug: ETRS89/UTM, Höhenbezug: -  
Stand Planungsunterlage: 02.07.2021

### KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Datum .....

Pföneck, den ..... i.A. ....  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Pföneck

### VERFAHRENSVERMERKE

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### 2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

#### 3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am .....

#### 4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am ..... vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

#### 5. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... öffentlich bekannt gemacht. Das Anregen während der Auslegungsfrist vorgeschrieben werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal.

#### 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

#### 7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am ..... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Sulza, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

#### 8. Satzungsbeschluss

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom ..... wurde gebilligt.

Sulza, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

#### 9. Genehmigungsvermerk

#### 10. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bescheinigt.

Sulza, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

#### 1. Inkraftsetzungsvermerk

Die Genehmigung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:  
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Sulza, den .....

Bürgermeister ..... Siegel

Vorbereitet von: <b>Gemeinde Sulza</b>	Planverfasser: <b>KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH</b> Kupferstraße 1, 99441 Mellinger Tel.: 036453865-0, Fax: 036453865-15
Vorbereitet durch: <b>Reichstein &amp; Opitz Immobilien GmbH &amp; Co.KG</b> Amsterdamer Str. 1, 07747 Jena	Proj.-Nr.: 4300 bearbeitet: Dipl.-Ing.(FH) K. Schragow
Projekt: <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Autohaus" Gemeinde Sulza / OT Rutha</b>	Maßstab: 1 : 500 gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	Bearbeitungsstand: Vorentwurf Datum: Juni 2022