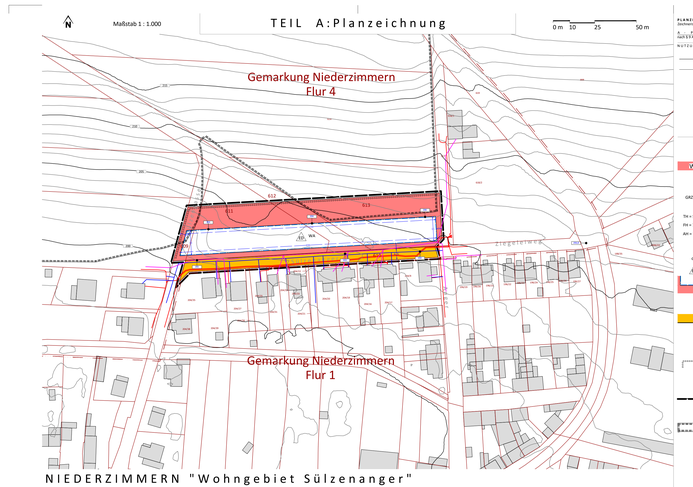


PLANZEICHENERKLÄRUNG
(textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung 1990)

A Planzeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 7 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung		Traufhöhe (TH)
Grundflächenzahl (GRZ)		Firsthöhe (FH)
Bauweise		Attikahöhe (AH)

WA	5,50 m
GRZ 0,3	7,50 m
o-g	7,50 m

WA
GRZ = 0,3
o-g
TH = 5,50 m
FH = 7,50 m
AH = 7,50 m
E
E

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §1 Abs. 2 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO;

GRZ = 0,3 Grundflächenzahl GRZ (z.B. 0,3)
(§19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH = 5,50 m Traufhöhe (TH) z.B. 5,50 Meter

FH = 7,50 m Firsthöhe (FH) z.B. 7,50 Meter

AH = 7,50 m Attikahöhe (AH) z.B. 7,50 Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §22 und 23 BauNVO)

E offene, abweichende Bauweise
(§22 Abs. 4 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze (§22 Abs. 2 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Planungsbezogene Hinweise, Maßnahmen und Festsetzungen zur Sicherung der Ziele und Zwecke der Erhaltung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern | Eingrünung des Wohngebiets
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB; § 31 ThüNatSchG; FF 2 OE 4010-420)
"Schiefergebiet nordlich Weimar mit Ettersberg"

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs. 6 BauGB; i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Planungsstand: vom 19.09.2019 Abs. 6 Zungen und Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB; i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Bemaßung (Maßangaben in Meter)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Plangrundlage
(ohne Festsetzungscharakter)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Hohenlinien (DHHN2016; Äquidistanz 1 Meter)

vorhandene Gebäude (Wohngebäude, Nebengebäude)

Höhenlinienpunkt (DK Meter über NHN)
Gebäudeecke, Grenzecke, Vermessungspunkt, Höhenlinienpunkt

Trinkwasserleitung
Trinkwasserleitung (Bauwerksnetz Weimar | 25.03.2019
Stromleitung | Gas-Leitungen und Mittelspannung
TEN | 22.03.2019
Telekommunikaß. oberirdisch
Telekom Deutschland | 26.03.2019

© Planungsbüro
Geoßmann-Ott | Weimar
Digitales Katasterkataster (Stand: 09.06.2018)
Digitales Geobrandkataster (2010-2013)
LEGO UND HÖHENDATE vom 29.0.2018
Planfassung Dr. Ing. Ott
Höhenlösung (GHHM) (Wolfe-Hellwig)

TEIL B: Textliche Festsetzungen

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
A	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 2 BAUGB**	
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
1.2	Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.3	Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	siehe Planeintrag	
2.1	Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.	§ 19 Abs. 3 BauNVO
2.2	Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO im gesamten Plangebiet unzulässig.	
2.3	Die Oberkante der Attika (OA) wird mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über NHN der Straße „Sülzenanger", die maximale Traufhöhe (TH) von 5,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,50 m über NHN der Straße „Sülzenanger" festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist das Maß zwischen dem höchsten Punkt entlang der Attika- oder Trauf- und Firstlinie des geplanten Hauptgebäudes und der Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes. Als Straßenoberfläche wird die Höhe der Fertigdecke der anbaufähigen Straße bestimmt.	§ 18 BauNVO
3	**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB**
3.1	Es wird die offene, abweichende Bauweise (o) festgesetzt.	§ 22 Abs.1, 2 u. 4 BauNVO
3.2	Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.3	Die Wohngebäude sind als Einzelhäuser bis maximal 15 m Gebäudelänge parallel zur Straßenverkehrsfläche mit seitlichem Grenzabständen zu errichten	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.4	Die Wohngebäude sind als Doppelhäuser bis maximal 18 m Gesamtgebäudelänge (max. 9 m je Doppelhaushälfte) parallel zur Straßenverkehrsfläche zu errichten.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.5	Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.	§ 23 Abs. 1 BauNVO

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
3.6	Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4	**Nebenanlagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
	Anlagen und Einrichtungen für die Kleinteilerhaltung - ausgenommen untergeordnete Anlagen wie Hundezwinger und Volieren – sind ausgeschlossen.	§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO
5	**Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
	Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
6	**Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.	
B	**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**	
7	**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.1	**Durchgrünung des Plangebietes** Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten, mindestens mit einer Anlage von Grünland durch eine Ansaat, und dauerhaft zu pflegen, Schotter-/Steinflächen mit einer Pflanzbedeckung unter 80 % sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.2	Randliche Eingrünung der Wohngrundstücke Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind auf den privaten Baugrundstücken Laubsträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung erfolgt als niedrigwüchsige Hecke (Höhe ca. 2 m), die Sträucher sind zweireihig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1-1,5 m zu pflanzen. Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial, Pflanzqualität 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe zu verwenden mit mindestens 4 Arten der vorgegebenen Pflanzenliste: - Berberis vulgaris (Berberitze) - Cornus sanguinea (Hartriegel) - Ribes - in Arten / Sorten (z.B. Johannesbeere, Stachelbeere) - Rubus - in Arten / Sorten (z.B. Brombeere, Himbeere) - Rosa canina (Wildrose) - Rosa rubiginosa (Weinrose) - Viburnum lantana (Schneeball) Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen, sodass die Wuchshöhe von 2 m nicht wesentlich überschritten wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
C	**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 4 BAUGB I.V. MIT DER THÜNBO**	
8	Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und an Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen und Stützmauern nur in einer Höhe bis max. 1,20 m über OK der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Gemessen wird jeweils im Anfang und am Ende der Einfriedungen senkrecht zur Verkehrsfläche.	§ 88 Abs. 2 ThürBO

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
D	**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 Abs. 6 BAUGB**	
	Gebiets-/Artenschutz EG Vogelschutzgebiet Nr. 17 (DE 4933-420) „Ackerhügelland nördlich Weimar mit Ettersberg" (siehe Planzeichnung)	
	Leitungsführung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger" wurde die Kabeltrasse der Niederspannung (NS) und der Mittelspannung (MS) übernommen.	
	Leitungsführung der Deutschen Telekom Technik GmbH Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger" wurde nachrichtlich die Trasse der Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Deutschen Telekom Technik GmbH übernommen.	
	Leitungsführung des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Sülzenanger" wurde nachrichtlich die Trasse der Trinkwasserleitung in Trägerschaft des Wasserversorgungszweckverbandes Weimar übernommen.	
E	**HINWEISE (OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER)**	
	Grünordnerische Hinweise / Hinweise zum Artenschutz	
	Gehölzrodungen müssen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis Februar) erfolgen.	
	Der Baubeginn (Baufeldfreimachung - Offenland) soll während der Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Ende April und Anfang Oktober erfolgen, damit diese bei Erfordernis in die umgebenden Lebensräume flüchten kann.	
	Die Bauarbeiten sind durch eine fachkompetente Person ökologisch zu begleiten. Sollten geschützte Tierarten von den Arbeiten beeinträchtigt werden (insb. aufgrund der Nichteinhaltung der Rodung und Oberbodenfreimachung), ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Beim unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.	
	Parken Der private Stellplatznachweis soll auf dem Privatgrundstück erfolgen.	

Landratsamt Weimarer Land - Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde
Innerhalb des Plangebietes sind der zuständigen Fachbehörde, dem Landratsamt Weimarer Land, keine Altlasten, Altstandorte sowie altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sollten der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger/Bezüter Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes vorliegen, ist die zuständige Fachbehörde (Umweltamt des LRA Weimarer Land) unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen.
Im Abstand von ca. 70 – 80 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Altablagerung. Der Bereich Gemarkung Niederzimmern; Flur 4, Flurstück 614 ist als Altablagerung (Auffüllung einer ehem. Tongrube bzw. Ziegelei) im Thüringer Altlastenkataster unter der THALIS-Nr.: 14365 geführt. Die Ablagerung befindet sich im geböschten Status (Erstefassung sowie Relevanzprüfung und Löschung). Der Bereich wurde vermutlich Mitte der 1960er Jahre rekultiviert und seither landwirtschaftlich genutzt. Als Spektrum abgelagerter Materialien werden Bauschutt sowie hausmüllartige Abfälle aufgeführt.
Werden im Zuge von Tiefbauarbeiten kontaminierte bzw. organoleptisch auffällige Bereiche angeschnitten bzw. erfasst, so ist das Umweltamt (Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde: Herr Unruh-Harder – 03644/540-696 bzw. Herr Marksscheffel – 03644/540215 im Landratsamt Weimarer Land zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) umgehend hinzuzuziehen.
Auffälliges Material ist zunächst zu separieren, temporäre Lagerflächen sind so auszubilden, dass infolge der Zwischenlagerung keine Gefährdung für die Schutzgüter zu besorgen ist (versiegelter Untergrund, Abdeckung von Materialien mittels Folien gegen Niederschlag bzw. geschlossenen Container bei nachweislich gefährlichen Abfällen).
Erforderliche Einzelanalysen bei konkretem Verdacht auf relevante Schadstoffparameter sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Eine Wiedereinlagerung möglicher Fremdmaterialien wie Hausmüll, Bauschutt/Betonbruch etc. sind im Zuge geplanter Baumaßnahmen nicht gestattet.

Die Abfallentsorgung geplanter Grundstücke erfolgt nach den Grundsätzen der Abfall- und Gebührensatzung des Landkreises sowie den gesetzlichen Regelungen des Bundes/Landes. Mit Beginn der Nutzung sind Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung durch Anforderungen von Abfallgefäßen bei den Kreiswerken Weimar Land (KWL, Tel.: 03644/540-675, 03644/ 540-677, 03644/540-678 und 03644/540-680) anzuschließen.

Trotz bereits bestehender Straßenführung sind im Zuge weiterer Planungen die relevanten Arbeitsschutzvorschriften (DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung" – 214-033 Mai 2012/aktualisierte Fassung April 2016 i.V.m. Betriebssicherheitsverordnung) entsprechend zu beachten.
Die Verkehrsflächen müssen für 3-achsige Sammelfahrzeuge ausgelegt sein und eine entsprechende Standfestigkeit aufweisen. Für ein gefahrloses Verfahren an Hindernissen sind jeweils 0,50m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten zu berücksichtigen, d.h. die Mindestdurchfahrtsbreite beträgt 3,55m, Kurvenbereiche, Ein- und Ausfahrten, Pflanzinseln, Bodenwellen und Parkplätze müssen auf die Besonderheiten der speziellen Schleppkurve angepasst werden. Die Anforderungen an die nötige Lichtraumprofil müssen beachtet werden (Bäume, Sträucher, Laternen). Von bereitgestellten Mülltonnen halten dürfen keine Gefahren, oder Behinderungen ausgehen.
Sollte eine Abholung anfallender Abfälle der Privathaushalte am einzelnen Grundstück oder mehreren Grundstücken nicht möglich sein, so ist die Abspracha zwischen der Gemeinde und dem beauftragten Entsorgungsunternehmen ein Stellplatz/Abholplatz einzurichten. Nachfolgende Punkte sind zu beachten: Es ist auf ausreichende Bewegungsfreiheit für die erforderliche Anzahl und Größe der Abfallbehälter sowie die Ablagemöglichkeit für Sperrabfall zu achten. Die Fläche für die Bereitstellung muss vorausschauend auf die Anzahl der Nutzer und die anfallende Abfallmenge abgestimmt werden, dass Anfahren und Laden muss problemlos erfolgen können. Eine Einfriedung der Fläche wird empfohlen. Die Kommunikation dieses Bringsystems mit (zukünftigen) Anliegern und rechtssichere Dokumentation sind empfehlenswert.

Landratsamt Weimarer Land - Untere Wasserbehörde
Die Details der Grundstücksanschlüsse sind im weiteren Planungsverlauf mit dem Abwasserverband Grammetal abzustimmen.

Landratsamt Weimarer Land – Untere Immissionsschutzbehörde
- Außeneinheiten zu Luft-Wärmepumpen sind so zu planen und zu errichten, dass Lärmbeeinträchtigungen zu den angrenzenden Nachbarn vermieden werden.

Hinweise für die Auswahl und die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen:
- Bei der Auswahl des Gerätes sind der Hersteller angegebenen Schallleistungspegel geachtet werden. Es sind bereits Geräte erhältlich, bei denen der Schallleistungspegel unter 50dB (A) liegt.
- Hauptgeräuschquellen sind die Ventilatoren. Größere Ventilatoren und die damit verbundenen geringeren Drehzahlen erzeugen weniger Lärm.
- Die von den Ventilatoren erzeugenden Geräusche sollen nicht tonhaltig und die tieffrequenten Geräuschanteile gering sein. Ist dies nicht den Herstellerangaben zu entnehmen, sollte beim Hersteller nachgefragt und eine Garantieserklärung eingeholt werden.
- Die Standort der Luft-Wärme-Pumpe oder die Lage von Luftein- und auslässen sollten im maximalen Abstand zu und diejenige abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnzimmer oder Aufenthaltsräumen wie Terrassen und Balkone liegen.
- Die Anlage sollte vorzugsweise nicht zwischen Gebäuden sondern in Richtung Verkehrsfläche aufgestellt werden. Eine Reflexion des Schalles an Wänden ist zu vermindern.
- Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fließen oder Asphalt errichtet werden. Besser sind z.B. Grasflächen, Rindenmulch o.ä.
- Die Immissionsrichtwerte für Geräusche an den nächstgelegenen Wohnhäusern in Abhängigkeit der Einstufung des Gebietes gemäß Baunutzungsverordnung (WA) sind einzuhalten. Auskunft erteilt das Umweltamt des Landkreises Weimarer Land, Telefon: 03644/540-671.
- Mono-Splitsysteme (1 Innen- und 1 Außeneinheit) mit einem Füllgewicht von weniger als 3 kg dürfen ab dem 01.01.2025 nur noch Kältemittel enthalten, deren GWP unter 750 liegt. So sind z.B. die Kältemittel R 410C und R410A nebst anderen ab diesem Zeitpunkt nicht mehr einsetzbar/verwendbar und müssen ersetzt werden.

Landratsamt Weimarer Land – Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst
Die Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land, Bahnhofstraße 8, 99510 Apolda anzuzeigen.

Landratsamt Weimarer Land – Amt für Wirtschaftsförderung und Kulturpflege
- Untere Denkmalschutzbehörde
  Im Denkmalbuch sind keine Bodendenkmale auf den betreffenden Flächen verzeichnet. Zu beachten ist, dass Bodendenkmale im Denkmalbuch dann registriert werden, wenn sie oberirdisch sichtbar oder von besonderer Bedeutung sind (§ 4 ThürDSchG). Es sind also nicht alle Bodendenkmale im Denkmalbuch aufgeführt. Der Schutz der Denkmale ist lt. § 4 ThürDSchG nicht davon abhängig, dass sie in das Denkmalbucheingetragen sind.
- Tourismus
  Das Plangebiet liegt nördlich des Radfernweges Thüringer Städtekette. Es ist lediglich zu beachten, dass Baumaßnahmen, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, die Benutzung des Radweges nicht beeinträchtigen.
- Wirtschaftsförderung und Breitband
  Die Gemarkung Niederzimmern ist flächendeckend mit einer Bandbreite von 100.000 kBit/s durch die Thüringer Netkom versorgt. Aufgrund ständig steigender Bandbreiten wird langfristig die noch bestehende Kupferinfrastruktur innerorts durch eine flächendeckende Glasfaserinfrastruktur abgelöst. Da es sich im Plangebiet um ein Wohngebiet handelt, das breitbandig erschlossen werden muss, ist zwingend nach DigNetzG von Anfang an, eine vollständige Glasfaserinfrastruktur zu realisieren.
  Bei allen geplanten Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen, die das neue Wohngebiet betreffen, sind die notwendigen Leerrohrkapazitäten zu planen und mit zu verlegen. Ansonsten wird gegen das DigNetzG gehandelt. Trotz all dem sind Schachtschreine für das geplante Bauvorhaben/Tiefbaumaßnahmen bei der Deutschen Telekom swie bei der Thüringer Netkom zwingend einzuhalten.

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), Katasterbereich Erfurt
Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens.

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Landwirtschaft, Jena, Zweigstelle Sömmerda
Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen, die bei der Bewirtschaftung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.
Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§46 ThürNRG).
Die Erreichbarkeit (Zuwegung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist während der Maßnahme und später jederzeit zu gewährleisten.
Baubeginn und Bauende ist mit dem Pächter der Fläche (Agrarproduktion Niederzimmern GmbH) abzustimmen.
Die Ackerfläche sollte möglichst erst nach der Ernte der Kulturen für die Baumaßnahme beansprucht werden. Ertragsausfälle die durch die Baumaßnahmen verursacht werden, sind dem Landwirtschaftsbetrieb entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entschädigen.
Bei der geplanten Maßnahme ist zu gewährleisten, dass kein Fremdmaterial auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückbleibt.
Wirtschaftswege sind nach der Baumaßnahme wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.
Bei einer vorzeitigen Pachtauflhebung ist dem Pächter (Bewirtschafter) eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Pachtaufhebungsentschädigung zu entrichten.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Thüringer Landesamt für Umwelt, Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes
Einhaltung der Werte der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von ggf. zu errichtenden Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen angrenzenden Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr.

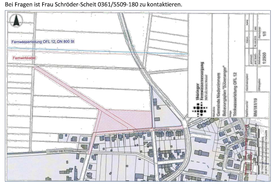
Belange des Bodenschutzes
Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrundunterauschungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Diese Bodenschutzbehörde entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Thüringer Fernwasserversorgung
In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verlaufen Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung, die Fernwasserleitung OFL 12, DN 800 stahl und das Fernwirkkabel.
Die vorgenannten Anlagen sind in Lage und Verlauf zu beachten; deren Betriebsfähigkeit ist bei der Durchführung der Baumaßnahmen zu sichern.
Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W 400-1 sind den Anlagen folgende Schutzstreifenbreiten zugeordnet:
- Fernwasserleitung OFL 12, DN 800 Stahl je 5,00 m beiderseits der Rohrachse
- Fernwirkkabel je 1,00 m beiderseits der Kabelachse

Zum Schutz der Anlagen sind innerhalb dieser Schutzstreifen grundsätzlich ohne vorher abgestimmte zusätzliche Sicherungsmaßnahmen jegliche Bautätigkeit, Ablagerungen, Geländeregulierungen, Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und das Überfahren der Anlagen untersagt. Die Zugänglichkeit und die Zuwegung der Anlagen müssen jederzeit gewährleistet sein.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den vorgenannten Anlagen ist die Thüringer Fernwasserversorgung bei der weiteren Planung und eventuellen Änderungen, unter Angabe der Registrierungsnummer BM/181/19, einzubeziehen.

Bei Fragen ist Frau Schröder-Scheit 0361/5509-180 zu kontaktieren.



TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN)
Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, Im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln. Zu beachten ist, dass zeitweise außer Betrieb befindliche Leitungen wie in Betrieb befindliche zu behandeln sind. Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Zu nutzen ist hierfür das Planauskunftsportal über den Link: https://www.thuenringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistung/PlanauskunftsportalApx.

Damit der Netzausbau außerhalb des Plangebietes von TEN geplant, vertraglich vereinbart und terminlich eingordnet werden kann, ist diese in die weitere Planung einzubeziehen. Für die Erarbeitung einer Versorgungskonzeption benötigt TEN die Ausführungsplanung und Informationen zum Bauablauf an den einzelnen Anschlussobjekten. Erforderliche Flächen für die Versorgungsanlagen (Niederspannungskabel, Kabelverteilerschränke und Leerrohrsysteme) wurde TEN während dessen Konzeptphase abstimmen. Um hierbei die Belange beider Seiten gleichermaßen zu berücksichtigen, sind weitere Planungsschritte im Plangebiet gegenseitig abzustimmen. Hierfür steht Herr Marson 0361/652-3237 zur Verfügung.

Um eine fristgerechte Versorgung der Grundstücke sicherstellen zu können, ist die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen. Alle Informationen für die Netzanschlüsse sowie die Formblätter für die Anmeldung sind auf der Internetseite http://www.thuenringer-energienetze.com/Kunden/Netzanschluss/Vorordnungen und Mustervertragsapx zu finden. Die vollständigen Unterlagen sind schnellstmöglich einzureichen, damit rechtzeitig eine Netzanschlusserteilung angeboten werden kann. Für die Vorbereitung und Herstellung des Netzanschlusses wird seitens TEN nach Vertragsunterzeichnung ca. 8 Wochen benötigt.

Sollten Konflikttpunkte mit dem TEN-Anlagenbestand auftreten, benötigt TEN für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen von TEN fristgerecht geplant werden können, sind Änderungsvorhaben rechtzeitig anzumelden.

Die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3, DGUV Vorschrift 38, DGUV Regel 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung muss gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m – Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Erdaushau ein Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im verhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 ist ein Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) einzuhalten. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Niedererzmann hat in der Sitzung des Gemeinderates **am 10.12.2019** den B-Plan Wohngebiet „Sülzenanger" als Satzung beschlossen (**Beschluss-Nr: _____**).

Niedererzmann, den _____

(Christoph Schmidt-Rose)
Bürgermeister (Siegel)

2. Anzeige
Grammetal, den _____

(Sieglig)
Beauftragte (Siegel)

3. Auferfügung
Grammetal, den _____

(Sieglig)
Beauftragte (Siegel)

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der B-Plan Wohngebiet „Sülzenanger" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB **am** _____ mit der Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt "Grammetaltaler" Nr. _____/**2019 vom** _____ der Gemeinde Grammetal mit den Ortsteilen (mit Ortsnaffenflassung) Bechstedtstraß, Daasdorf a. Berge, Eschenbürn, Heyn, Hopfgarten, Isseroda, Mönchenholzhausen, Niedererzimmern, Nohra, Obergrunstedt, Obernissa, Ottstedt a. Berge, Sohlmsdorf, Troistedt, Ulla und Utzberg in Kraft getreten.

Mit der Bekanntmachung wurde der B-Plan rechtswirksamlich.

Der B-Plan Wohngebiet „Sülzenanger" mit seinen textlichen Festsetzungen, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ist, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB, auf den Internetseiten der Gemeinde Grammetal für jedermann zugänglich eingesehen.

Grammetal, den _____

(Sieglig)
Beauftragte (Siegel)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Erfurt, den _____

TLBG Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

GEMEINDE NIEDERZIMMERN

Bebauungsplan
gemäß § 13b BauGB

Wohngebiet "Sülzenanger"

S A T Z U N G

Dezember 2019 | Maßstab 1 : 1.000

© WebAtlas GeoBasis-DE/BKG

Planverfasser im Auftrag und unter Mitwirkung der Gemeindeverwaltung
LEG THÜRINGEN, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt
www.leg-thueringen.de; Tel 0361-5603-230; Fax 0361-5603-336

1. Ausfertigung
Dateiname: wohngebiet-niedererzimmern_sülzenanger-satzungsentwurf-und-begründung-und-zusammenfassende-erklärung-ohne-anlagen_2019-10-02-04.dwg
Ausgefertigt vom 04.02.2020