



# 1. Änderung Bebauungsplan 7/94 "Vor dem Steinberg"

in der Gemeinde Elxleben  
Kreis Sömmerda

Entwurf

Textliche Festsetzungen



Juni 2021



---

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Elxleben war, übereinstimmt.

**Auftraggeber**

Gemeindeverwaltung  
Elxleben  
Gerhart-Hauptmann-Straße 1  
99189 Elxleben

Elxleben,

den

---

Herr Heiko Koch  
- Bürgermeister -

**Bearbeiter**

iPlan4u consult GmbH  
Brunnenstraße 9  
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof,

im Juni 2021

---

(Stempel, Unterschrift)



## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 8 und 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet (SO) "Photovoltaik" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### **1.1.1 SO-Gebiet "Photovoltaik"**

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 BauNVO).

Im SO "Photovoltaik" sind nach § 11 Abs. 2 BauNVO folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Trafostationen, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Einfriedungen etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen.

#### **1.1.2 Gewerbegebiet**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

Nicht Teil des Bebauungsplanes sind die weitere Ausnahmen des § 8 Abs. 3 auf Basis des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.



## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im SO "Photovoltaik" wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 4,50 m festgesetzt. Im Gewerbegebiet werden Bauliche Anlagen bis zu einer Traufhöhe von 12,00 m zugelassen. Als Basishöhenwert wird die Höhe von 172,0 m ü. NN beim flächenhaften Mittelpunkt des Sondergebietes und 170,0 m ü. NN im Gewerbegebiet bei dessen flächenhaften Mittelpunkt.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zulässig. Werbepylone bis zu einer Höhe von 15,00 m sind im GE zulässig.

## **1.3 Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Sowohl im GE als auch SO werden Baugrenzen festgelegt. Hier ist ein minimaler Abstand von 3,0 m von der Bebauung zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt.

## **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt.



## **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege und Wartungsflächen befestigt werden. Die Bereiche zwischen den baulichen Anlagen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m (gemessen ab dem anstehenden Boden) zugelassen. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig. Zäune haben zum Boden eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.

## **Landespflegerische Festsetzungen**

### **2.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **2.3.1 Bepflanzung der Sondergebietsflächen**

Die Art und Anzahl von zu pflanzender Masse ist im Verfahren zu bestimmen.

### **2.4 Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

### **2.5 Schutz des Mutterbodens**

(§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist vor Versiegelungen und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zwischenzulagern und auf Grünflächen später wieder aufzutragen.

Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen inklusive Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass der Boden nicht übermäßig verdichtet wird.



### **3. Hinweise**

#### **3.1 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuzwegen, Dächern, PV-Modulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

#### **3.2 Schutz vor Grundwasser**

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.

#### **3.3 Archäologische Funde, Bodendenkmäler**

Werden bei den Erdarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler, wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) entdeckt, ist gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unverzüglich das Landratsamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt (Tel. +49 361 573414-300) zu informieren.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 und die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl.750-1-1. In diesem Zusammenhang sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

#### **3.4 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 14.04.2004 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände



sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Absatz 1 entbindet den Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

### **3.5 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

### **3.6 Baugrund**

Für die einzelnen Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.



## ANHANG 1

### ARTENLISTEN

in Anlehnung an die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenbauamtsleiterkonferenz e.V.)

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	( <i>Malus domestica</i> )
Gartenbirne	( <i>Pyrus communis</i> )
Kirsche	( <i>Prunus spe.</i> )
Mirabelle	( <i>Prunus domestica x cerasifera</i> )
Zwetschge	( <i>Prunus domestica</i> )

#### Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	( <i>Alnus glutinosa</i> )
Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Sal-Weide	( <i>Salix caprea</i> )

#### Artenliste D: Straucharten

Eibe	( <i>Taxus baccata</i> )
Felsenbirne	( <i>Amelanchier ovalis</i> )
(Roter) Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Zweigrifflicher Weißdorn	( <i>Crataegus oxyacantha</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Schneeball	( <i>Viburnum lantana</i> )

#### Artenliste E: Kletterpflanzen

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)  
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)



**Aufgestellt:**

iPlan4u consult GmbH  
Brunnenstraße 9  
67822 Schmalfelderhof

Schmalfelderhof, im Juni 2021

---

Dipl.-Ing. Uwe E. Franzreb