

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634) wird nach der Beschlussfassung durch die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Marth vom ...

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Gemeinde Marth hat in der Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“ beschlossen.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Gemeinde Marth hat in einer Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

3. DIE FRÜHZEITIGE BÜRGER- UND TRÄGERBETEILIGUNG Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung am ... gem. § 3 (1) BauGB. Die Träger Öffentlicher Belange wurden bei einem Scoping -Termin am ... in der Gemeinde Marth über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ... Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT Der Bebauungsplan Nr.4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in den Zeiten von ... bis ... von ... bis ... von ... bis ... öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft „Hanstein-Rusteberg“ ausgelegt und auf der Homepage der Verwaltungsgemeinschaft www.vg-hanstein-rusteberg.de/bauleitplanung veröffentlicht worden.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

6. ABWÄGUNGSBESCHLUSS Der Gemeinderat der Gemeinde Marth hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

7. SATZUNGSBESCHLUSS Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden durch den Gemeinderat Marth gem. § 10 BauGB am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

8. AUFBEREITUNG Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hermit aufbereitet.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

9. BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“ 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, ist durch Aushang in den Schaukästen vom ... bis ... bekanntgemacht worden.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

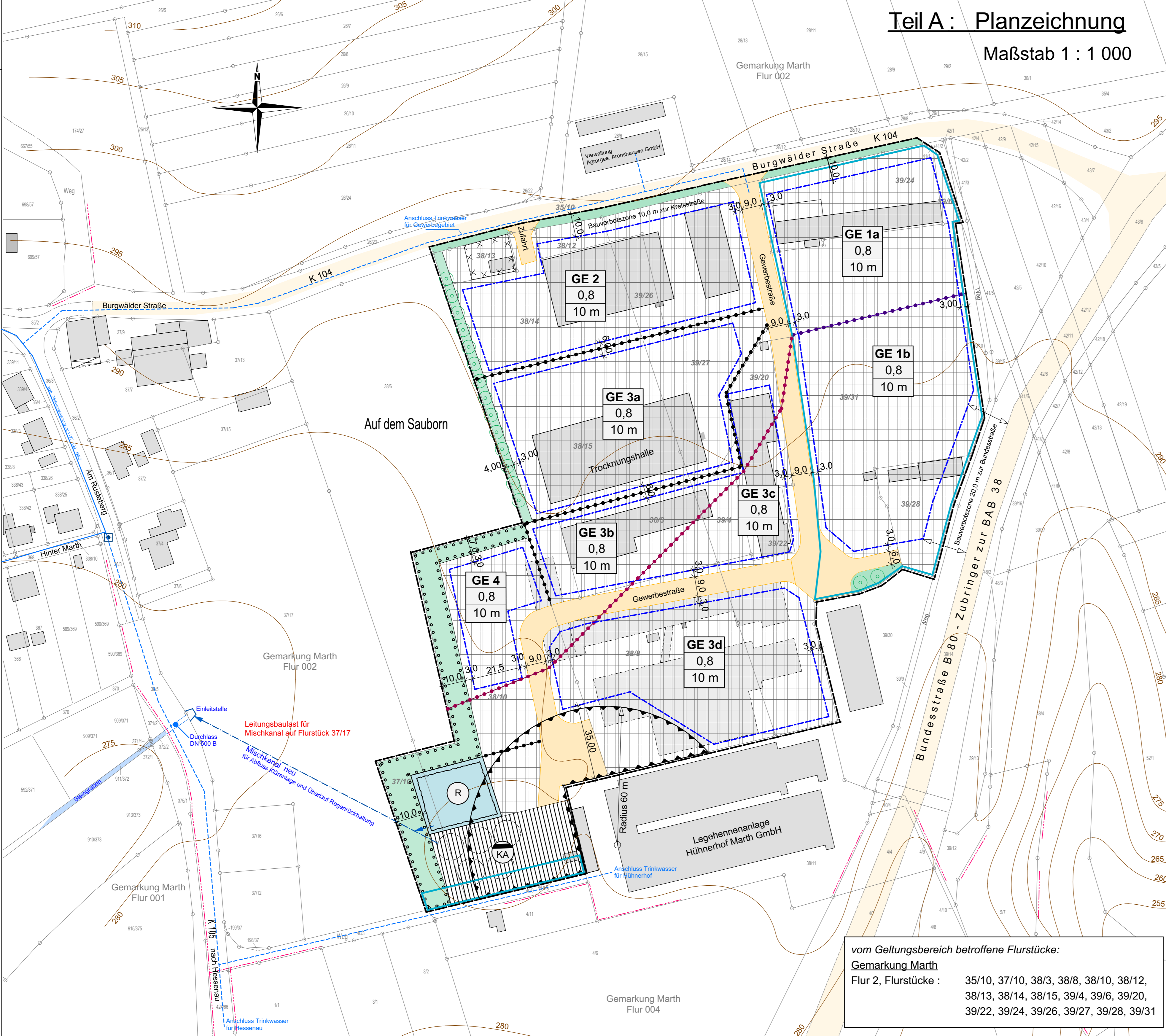
10. BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Schaukästen vom ... bis ... bekanntgemacht worden.

Marth, den ... Siegel Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR.4 "GEWERBEBEBIET - AUF DEM SAUBORN"

Teil A : Planzeichnung

Maßstab 1 : 1 000



vom Geltungsbereich betroffene Flurstücke: Gemarkung Marth Flur 2, Flurstücke : 35/10, 37/10, 38/3, 38/8, 38/10, 38/12, 38/13, 38/14, 38/15, 39/4, 39/6, 39/20, 39/22, 39/24, 39/26, 39/27, 39/28, 39/31

Verfahrensvermerk: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen

RECHTSGRUNDLAGEN Der Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt und beschlossen: Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der z.Z. gültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der z.Z. gültigen Fassung Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV90) in der z.Z. gültigen Fassung Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 in der jeweils gültigen Fassung Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neufassung vom 18. August 2009 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der z.Z. gültigen Fassung Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der z.Z. gültigen Fassung

HINWEISE Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Im Plangebiet sind Grenzmarkierungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundnetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bauarbeiten zerstört werden können. Die unbefugte Entfernungen, Verändern oder Besetzen von Grenz- und Vermessungsmarkern stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

GE 1 Gewerbegebiet mit Gebietsnummer

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

Table with 3 columns: Symbol, GE 1, GE 1 0,8, GE 1 10 m. Values: Gewerbegebiet mit Gebietsnummer, Grundflächenzahl, maximale Gebäudehöhe.

BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen

anzupflanzende Baumreihe

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen, Planstraßen

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGEN § 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB

Fläche für die Errichtung einer zentralen Abwasserbehandlungsanlage

WASSERFLÄCHEN: FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs 1 Nr. 16 BauGB

Fläche für die Errichtung eines Regenwasserteiches als Regenrückhaltung

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Wasserschutzgebiet, Schutzzone II

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbedingungen innerhalb eines Baugebietes bezüglich der Geruchsimmissionen

bezüglich der Schallemissionen

bezüglich der Geruchsimmissionen und Schallemissionen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

PLANZEICHEN ALS HINWEISE bzw. PLANUNGSGRUNDLAGE

- Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, Gemarkungsgrenze, Höhenlinien, vorhandene Gebäude, Rückbau der vorhandenen Gebäude, Bestand Trinkwasserversorgung, Erschließung Trinkwasser, Erschließung Abwasser

GEMEINDE MARTH

Teil B : Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiete ausgewiesen.

1.2 Zulässig sind - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.4 Die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, ebenso Vergnügungsbauten.

1.5 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig und werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Ein, der Hauptnutzung untergeordneter Verkauf von am Standort produzierter Waren (Werksverkauf) kann ausnahmsweise zugelassen werden, die Verkaufsfläche darf 100m² nicht überschreiten.

1.6 Die Getreideerockungshalle der Agrargesellschaft Arenshausen GmbH soll als Bestandsschutz im Gewerbegebiet in der Baufäche 3a weiterhin betrieben werden. Gemäß § 1 Abs.10 wird die Zulässigkeit der bestehenden Anlage festgesetzt. Sanierungen, Reparaturen und Erneuerungen der bestehenden Anlage sind zulässig. Nutzungsänderungen sind nur gemäß des festgesetzten Baugebietes möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Gewerbegebiet bleibt in seinen übrigen Teilen gewahrt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gemäß Nutzungsschablone geregelt.

2.2 Die Grundflächenzahlen werden als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes, oberer Bezugspunkt ist der Firstpunkt bzw. bei Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung.

3. BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

3.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, jedoch nicht innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

3.3 Zur Bundesstraße B 80 ist eine Bauverbotszone von 20m und zur Kreisstraße K 104 ist eine Bauverbotszone von 10m einzuhalten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ § 9 Abs 1 Nr 23, 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

Geruchsimmissionen

3.1 Die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist von jeglicher Bebauung durch Hochbauten freizuhalten. Anlagen die den ständigen Aufenthalt von Personen erfordern sind nicht zulässig.

3.2 Auf den Flächen GE 1b, GE 3c und GE 3d sind Anlagen und Nutzungen die den ständigen Aufenthalt von Personen, ständige Arbeitsplätze oder Betriebe die das Vorhandensein von Sozialräumen erfordern nur zulässig, wenn in den Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, Klimaanlage mit Geruchsfilter zur Luftreinigung eingebaut werden um gesunde Arbeitsverhältnisse am ständigen Arbeitsplatz gewährleisten.

Schallemissionen

3.4 Für die einzelnen Gewerbegebietsflächen sind gemäß Schallimmissionsprognose vom Februar 2022 Schall-Emmissionskontingente festgelegt worden. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Table with 3 columns: Gewerbegebietsfläche, L_{eq, tags}, L_{eq, nachts}. Rows: GE 1a (60, 45), GE 1b (60, 49), GE 2 (60, 45), GE 3a (62, 60), GE 3b + 3c (60, 47), GE 3d (60, 47), GE 4 (60, 50)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

4. ALLTASTEN § 9 Abs 1 Nr 23, 24 BauGB

4.1 Der Standort der Tankstelle ist als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet. Die versiegelte Oberfläche muss erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen sind nicht zulässig.

4.2 Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umsetzung von Gebäuden bzw. Flächen auf den erfassten Altlastverdachtsflächen ist die Untere Bodenschutzbehörde vor Beginn der Ausführungen einzubeziehen. Sollen sich im Rahmen der Bauausführung weitere Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese sofort dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

5. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs 1 Nr 16 BauGB

5.1 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "WSG Leinetal-Rusteberg" Schutzzone III.

5.2 Die gekennzeichnete Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen befindet sich in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes. Für Flächen in der Schutzzone II verbietet das geltende Wasserrecht eine Neubebauung bzw. Umnutzung oder Nutzungsintensivierung von bereits bestehenden Anlagen.

5.3 Die getroffenen Festsetzungen für die Baufächen GE 1a und GE 1b sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr.2 bis zur Aufhebung der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes nicht zulässig und treten erst mit Aufhebung der Schutzzone II in Kraft.

6. GRÜNDORDNUNG § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 BauGB

6.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 2.000 m² Baugrundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbäum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

6.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird eine Heckenbepflanzung angelegt. Dort sind je 100 m² 40 Sträucher und 2 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die bereits teilweise vorhandenen Bepflanzungen auf der Fläche können mit angerechnet werden.

6.3 Auf der Grünfläche zwischen den Baufächen GE 2 und GE 3a ist eine Baumreihe aus 12 Laubbäumen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Ebenso ist auf der Grünfläche westlich von GE 2 und GE 3a eine Baumreihe aus 14 Laubbäumen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

6.4 Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen 6.2 und 6.3 werden von der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und erfolgen in der, auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode.

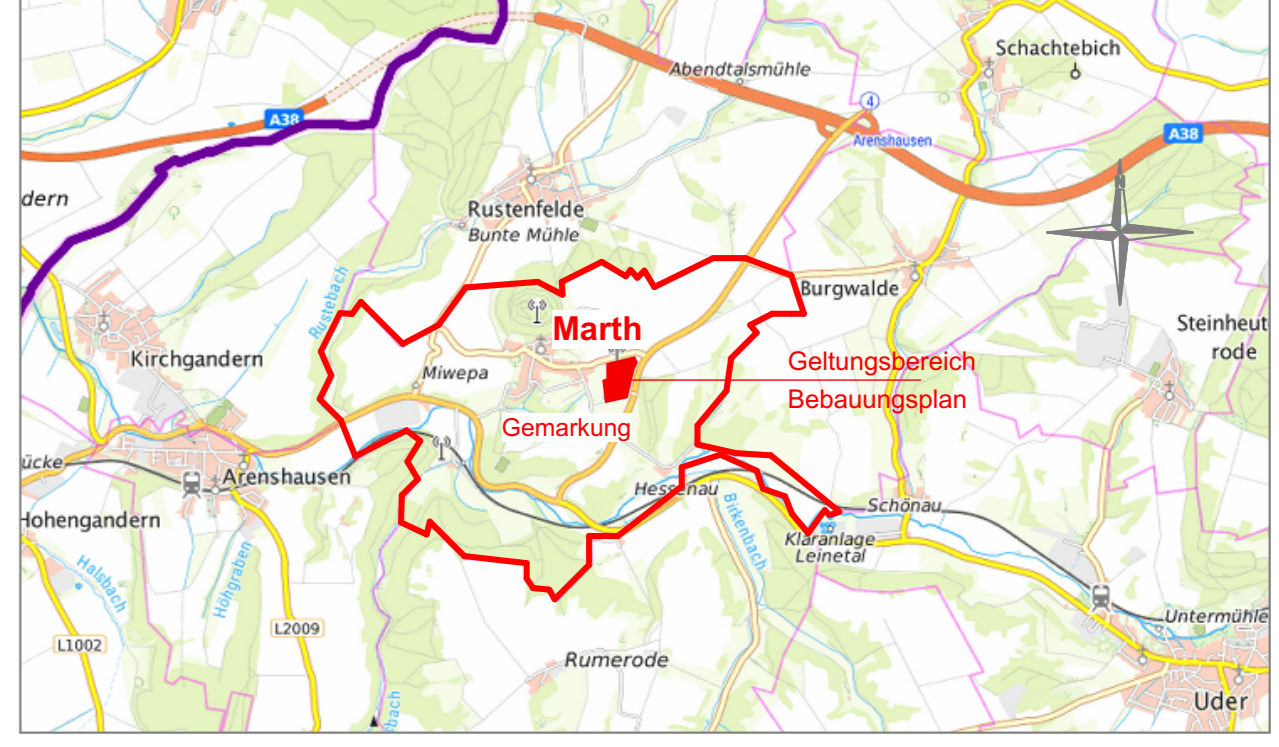
6.5 Die Durchführung und Unterhaltung der Pflanzmaßnahmen 1 auf den Baugrundstücken werden vom jeweiligen Investor bzw. Eigentümer finanziert und durchgeführt und sind in der, auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen.

6.6 Bei Planungen zur Umnutzung und Abriss von bestehenden Gebäuden sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Artenschutzrechtliche Überprüfung nach Lebensstätten empfohlen.

PELANZLISTE folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher Str. 60-100 (cm Pflanzhöhe) Bäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz

Table with 4 columns: Bäume 1. Ordnung, Sträucher, Cornus mas, Cornus sanguinea, Korneleiche, Acer pseudoplatanus, Bergholm, Cornus avellana, Roter Hartleib, Acer glutinosus, Schwarzerle, Corylus avellana, Hasel, Betula pendula, Weißbärke, Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn, Fraxinus excelsior, Esche, Eucrymus europaeus, Pfaffenhütchen, Salix alba, Silberweide, Ligustrum vulgare, Liguster, Tilia cordata, Winterlinde, Lonicera xylosteum, Kreuzdorn, Tilia platyphyllos, Sommerlinde, Prunus spinosa, Schlehe, Ulmus minor, Feldulme, Rhamnus cartharticus, Roteholde, Acer campestre, Feldahorn, Rosa canina, Rosenhäufige Rose, Carpinus betulus, Hainbuche, Rosa glauca, Schwarze Holunder, Sorbus aucuparia, Eberesche, Viburnum opulus, Gew. Schneeball

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet - Auf dem Sauborn"

Landkreis Eichsfeld Gemeinde Marth

Table with 2 columns: Action, Date. Rows: Satzung (September 2022), Entwurf (September 2021, März 2022, Juni 2022), Vorentwurf (April 2021)

Planung durch: OTTO HERWIG CONSULTING GMBH Bungen 8 37318 Kirchgandern Tel. 036081 / 158000 info@b-herwig.de