VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.11.19 übereinstimmen.

Gotha, den 05.03.20

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

* nicht Zutreffendes bitte streichen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonneborn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Sonneborn "An der Eberstädter Straße" gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am 25.04.2019 beschlossen.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte als öffentliche Auslegung vom 08.07.2019 bis zum 22.07.2019 .

Die öffentliche Auslegung ist am 25.6.19 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 28.06.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Eberstädter Straße" als Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße" beschlossen.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 17.10.2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G.an der Eberstädter Straße" mit Begründung, grünordnerischem Fachbeitrag sowie Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Sonneborn "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und grünordnerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2019 bis zum 13.12.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 30.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.02.2020 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Sonneborn "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.05.2020 gebilligt.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Sonneborn "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und Vorhaben- und Erschließungsplan mit Verfügung des Landratsamtes Gotha vom 12.08.20 Az. P2020001 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gotha, den 24.08.2020

Landratsamt Gotha

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bekundet.

Sonneborn, den 27.08.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Sonneborn "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße" sowie die Stelle, bei welcher der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

am 04.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 05.09.2020 in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Sonneborn, den 07.10.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

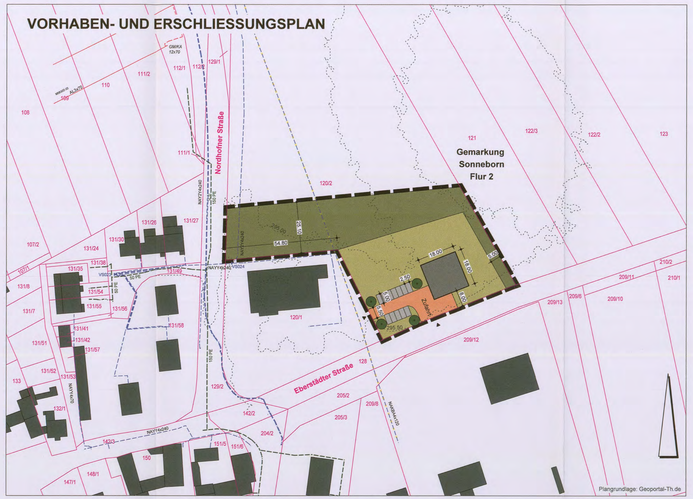
Die Planurkunde umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Sonneborn "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße" sowie den Vorhaben und Erschließungsplan "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße".

Sonneborn, den 07.10.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG - GELTUNGSBEREICH 1

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung -BP- in der zur Zeit geltenden Fassung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet **SO** mit den Zweckbestimmungen:
- Bankfiliale
- der Bankfiliale zugehörige Erschließungsanlagen und Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung
Bauweise
maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der zeichnerisch festgesetzten Bezugshöhe
Bezugshöhe in Meter über NHN als unterer Bezugspunkt im Sinne von §18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
g	Baugrenze
GRZ	Grundflächenzahl

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

ö	öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

	Grünfläche mit Zweckbestimmung
g	private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung"
A	Bezeichnung der Fläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs.7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Zweckbestimmung: Stellplätze

8. Hinweise zur Planunterlage § 1 Abs. 1 und 2 PlanV

120/2	Flurstücksgrenzen
Flur 2	Flurstücksnummer (Beispiel)
	Flurnummer
	Gebäude - Katasterbestand
295,00	Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (Quelle: Geoportal-Th, Offene Geodaten)

ZEICHENERKLÄRUNG

	Gebäude - Planung
	befestigte Fläche / Zufahrt
	Parkan
	private Grünfläche
	Gebietseingrünung
	Zufahrt
	Baum - Planung
120/2	Flurstückgrenze; Flurstücknummer
	Gebäude - Bestand
Flur 2	Flurnummer
295,00	Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (Quelle: Geoportal-Th, Offene Geodaten)

Leitungen Bestand

	Elektro - Kabel Mittelspannung
	Elektro - Freileitung Mittelspannung
	Elektro - Kabel Niederspannung
	Elektro - Objekte Außer Betrieb
	Gas - Hauptleitung Mitteldruck

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

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

Im zeichnerisch festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind als Art der baulichen Nutzung ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:

Sonstiges Sondergebiet (SO):
- Bankfiliale
- der Bankfiliale zugehörige Erschließungsanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 BauGb i.V.m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist nicht zulässig.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmte Höhenangabe festgeschrieben.

Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis 1,00 Meter zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO, § 6 ThürBO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 0,50 Meter überschritten werden.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" ausgewiesene Fläche ist als unversiegelte Freifläche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die DIN 18916 zu Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 zu Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind bei der Durchführung der Maßnahme zu beachten.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich

Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens ist gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2,00 Meter durchzuführen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist bei der Befestigung von Wegen und Aufenthaltsbereichen ausschließlich eine Teilversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbauweisen zulässig.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

Dem Geltungsbereich 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Geltungsbereich 2 zugeordnet:

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme A1 sind in der Gemarkung Sonneborn in der Flur 9 auf dem Flurstück 43 am Anzbach im Abschnitt 200 des Gewässerentwicklungsplanes im Abstand von 6,00 Meter wechselseitig fünf Schwarzerlen als Hochstämme (16/18, 3 x verpfl., mit Drahtballen) und auf dem Flurstück 1 in der Flur 9 sowie auf dem Flurstück 114/3 in der Flur 2 der Gemarkung Sonneborn am Fließgewässer Nesse je vier Schwarzerlen als Hochstämme (16/18, 3 x verpfl., mit Drahtballen) beidseitig der Mündung des Anzbaches am südlichen Ufer im Mittelwasserbereich anzupflanzen.

Entwicklungsziel ist die Ergänzung des bestehenden lückigen Ufergehölzstreifens mit bodenständigen Gehölzen.
Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" bezeichnete Fläche ist zu 80% mit Sträuchern gemäß Artenliste 2 zu bepflanzen (ein Strauch je 4 m² Pflanzfläche, Pflanzraster 2,00 x 2,00 Meter).
Entwicklungsziel ist die Schaffung eines Grünstreifens zur Abgrenzung des Siedlungsraumes zum Landschaftsraum und zur Abrundung der Ortskante.

An den in der Planzeichnung mit der Signatur "Anpflanzen: Bäume" festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum-Hochstamm der Artenliste 1 zu pflanzen.

Die DIN 18916 zu Pflanzen und Pflanzarbeiten sowie die DIN 18919 zu Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind bei der Durchführung der Maßnahme zu beachten.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

5.3 Artenlisten

Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre 'Elsrijk' - Feld-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Felsenbirne
Fraxinus ornus 'Louisa Lady' - Blumenesche
Koelreuteria paniculata - Blasenesche
Malus Hybride 'Rudolph' - Zierapfel
Prunus padus 'Albertii' - Traubenkirsche
Prunus sargentii 'Accolade' - Zierkirsche
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' - Thüringische Mehlbeere
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtulme

Artenliste 2:
Sträucher (Höhe 100/150, 2 x verpfl.)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Colutea arborescens (Blasenstrauch)
Cornus spec. (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Deutzia spec. (Deutzie)
Euonymus europeaus (Pfaffenhütchen)
Lonicera nigra (Schwarze Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus catharticа (Echter Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa spec. (Rose)
Salix eleagnos (Grauweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum spec. (Schneeball)

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

Eine Grundstückseinfriedung in Form von Koniferenhecken ist aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum nicht zulässig.

C) HINWEISE

1. Der Genehmigungsbehörde sind mit dem Antrag auf Baugenehmigung ein Freiflächenplan sowie ein Pflanzschema für das Vorhabengebiet einzureichen.

2. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Erdarbeiten bzw. Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürDSchG. Die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen. Bodeneingriffe sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie 3 Wochen vor Beginn der Arbeiten schriftlich anzuzeigen.

3. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Beim Auffinden von Munitionsobjekten im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.

5. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Sonneborn, den 10.6.2020

Fleischhauer
Bürgermeister

GEMEINDE SONNEBORN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) "NEUBAU DER FILIALE DER RAIFFEISENBANK E.G. AN DER EBERSTÄDTER STRASSE"

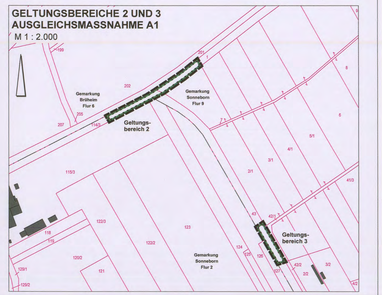
M 1 : 1.000

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes- Bodenschutz- Gesetz (BBodSchG)
Bundes- Immissionsschutz- Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

GELTUNGSBEREICHE 2 UND 3 AUSGLEICHSMASSNAHME A1

M 1 : 2.000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M ca. 1 : 5.000

SATZUNGSEXEMPLAR

planungsgruppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten I Stadtplaner I Architekten
www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

verfahrensträger
Gemeinde Sonneborn
über: erfüllende Gemeinde Nessetal
Hauptstraße 15 - 99869 Nessetal - OT Goldbach

projekt
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
Sonstiges Sondergebiet (SO) "Neubau der Filiale der Raiffeisenbank e.G. an der Eberstädter Straße"

planbezeichnung
SATZUNGSEXEMPLAR
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil
Vorhaben- und Erschließungsplan

planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 I 99867 Gotha I T 03621 - 29159 I F 03621 - 29160

entwurf Fries
gezeichnet Fries
datum Januar 2020
projekt 217.201
blatt 1
massstab 1:1.000