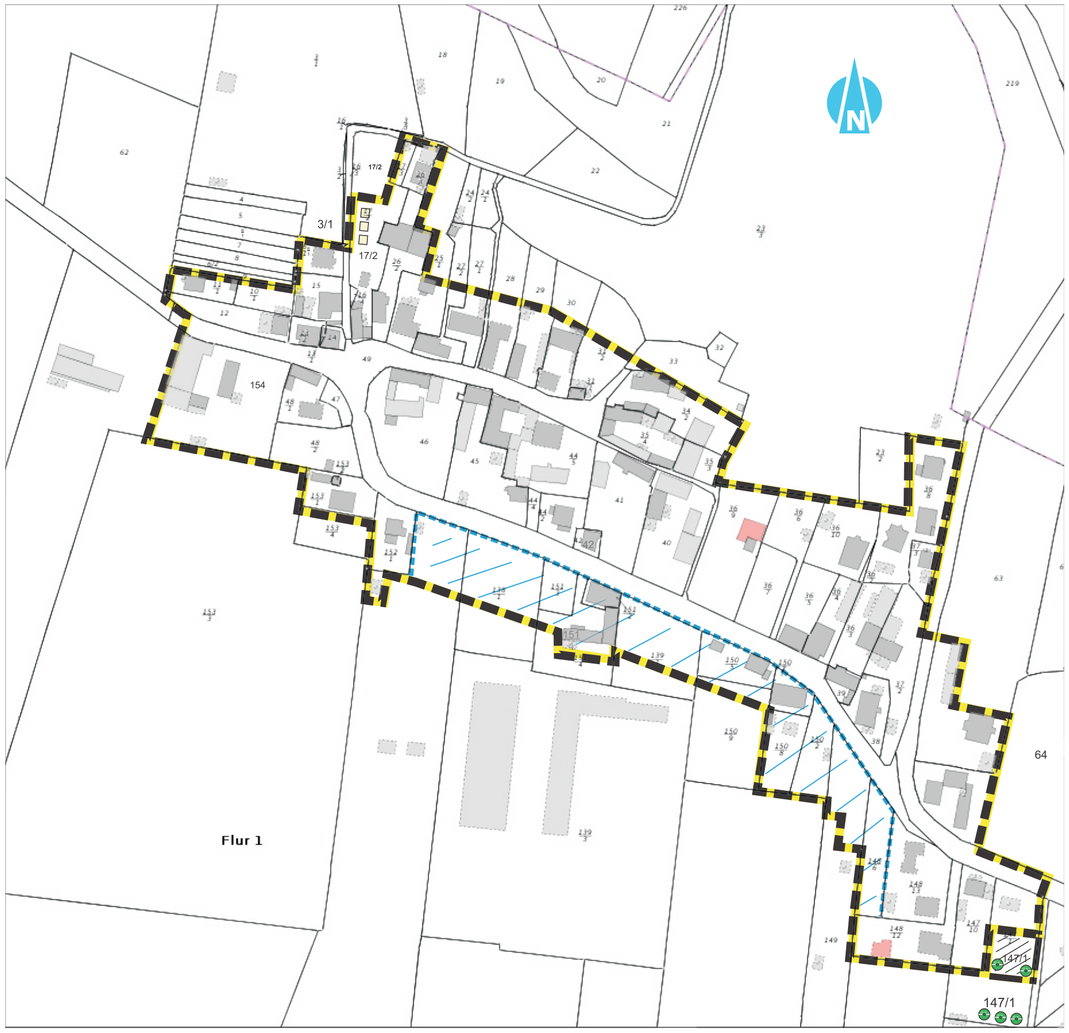
Planteil A
1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gemeinde Sulza gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Satzungsplan vom 09.03.2022

M: 1:2000



Legende

Planzeichen
- Klarstellungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB
- Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
- Pflanzung Obstbäume nach § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

Planzeichen als Hinweis, Nachrichtliche Übernahme
- Haupt- und Nebengebäude
- bauliche Anlagen nicht eingemessen
- Flurstücksnummer
- Katastergrenze
- Nordpfeil
- Durchmesser Baumkrone (10 m = ~100 m²)
- Flächenanteile immissionsbelastet
- Bebaubarkeit eingeschränkt - Übernahme aus Ursprungssatzung

28

147/1

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.
I. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur oder Landschaft zu erwarten sind, festgesetzt werden. Vorrangig erfolgt daher der Ausgleich auf den Baugrundstücken. Ausnahmsweise können die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen auch an anderer Stelle auf dem Grundstück erfolgen. Bei Grundstücksteilungen der nachfolgenden Flurstücke wird die Anzahl der Bepflanzungen anteilig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

Ergänzungsflächen – Flurstück 147/1 (Teilfläche)

In der Gemarkung Sulza, Flur 1, Flurstück 147/1 sind außerhalb der Ergänzungsfläche 3 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
In der Gemarkung Sulza, Flur 1, Flurstück 147/1 sind innerhalb der Ergänzungsfläche 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Zwischen dem Eigentümer des Eingriffsgrundstückes (Ergänzungsfläche) und der Gemeinde wird ein städtebaulicher Vertrag zur Refinanzierung und Flächenverfügbarkeit abgeschlossen.

Artenvorgabe:
Äpfel: Malus domestica Hybriden: bevorzugt alte Sorten wie Boskopp, Baumanns Renette, Rote Sternrenette, Kaiser Willhelm, Prinz Albrecht, Schöner von Nordhausen, Gelber Bellefleur, Berlepsch, Gravensteiner, Klarapfel, Landsberger Renette, Winter Kawill
Süßkirsche: Prunus avium Hybride: bevorzugt alte Sorten wie Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Hauspflaume: Prunus domestica Hybride: bevorzugt alte Sorten wie Hauszwetsche, Königin Victoria, Wang
Pflanzqualität: 3 x v.mit Ballen, StU 10-12 cm

Verfahrensvermerke

1. Beschluss/Auslegung/Behördenbeteiligung Der Gemeinderat der Gemeinde Sulza hat gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1und 3 BauGB die Aufstellung des Entwurfes zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung am 26.05.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt Die öffentlichen Auslegungen erfolgten im Zeitraum vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 und vom 22.11.2022 bis 13.12.2022. Die Trägerbeteiligung wurde mit Schreiben vom 06.07.22 und 23.11.22 durchgeführt.	- Siegel -	Sulza, den Dalibor Bürgermeister
2. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung am ..... geprüft und abgewogen. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen.	- Siegel -	Sulza, den Dalibor Bürgermeister
3. Anzeige Die 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einschließlich der zeichnerischenDarstellung und der Begründung wurde bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis am ……..angezeigt.	- Siegel -	Sulza, den Dalibor Bürgermeister
4. Ausfertigung der Satzung Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhaltes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden bekundet.	- Siegel -	Sulza, den Dalibor Bürgermeister
5. Inkrafttreten Die Satzung und der Beschluss wurden am ……..gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist damit rechtskräftig .	- Siegel -	Sulza, d en Dalibor Bürgermeister
6. Katastervermerk Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand …….. übereinstimmen.	- Siegel -	Pößneck, den …… Landesamt für Bodenmanagement und Geoinfomation Katasterbereich Pößneck

Hinweise

Denkmalschutz:
Das Planungsgebiet umreißt eine Fläche, in der bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden können. Auf die gesetzliche Regelung gemäß § 16 Abs. 1 -4 und § 13 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldstr. 11 in 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Arbeiten und über den Abschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle R ahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

Bodenschutz:
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Einstufung einer Fläche nach der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 2 Abs. 6 Bundes -Bodenschutzgesetz) richtet. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen.

Auflagen:
Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können. Die nicht zu überbauenden Flächen des Plangebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden.
Zur Minimierung bauzeitlich bedingter Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist der während der Baumaßnahmen erforderliche Flächenbedarf für Lagerflächen und Fahrwege hinsichtlich der Bodenverdichtung grundsätzlich auf ein Minimum zu begrenzen.
Bei Einbau von Lieferböden in bodenähnlichen Anwendungen sind die nach Bodenart differenzierten Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht zu überschreiten.
Zudem darf er die Zuordnungswerte Z0 gem. Tabellen II 1.2 -2 und II 1.2 -3 des LAGA-Merkblattes M20 hinsichtlich der Parameter, für die keine Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV bestehen, nicht überschreiten.
Ein (Wieder-)Einbau anthropogen geprägten Bodenmaterials mit mehr als 10 % Fremdbestandteilen in bodenähnlichen Anwendungen (Auf- und Einbringen in durchwurzelbaren Bodenschichten, Geländeregulierungen) ist generell nicht zulässig.

Erdaufschlüsse:
(Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freista ates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Naturschutz:
Vor Baubeginn ist durch den (jeweiligen) Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Tier - und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden können. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

Niederschlagsentwässerung:
Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden. Bei Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bedarf es im Falle einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes der Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde. Auf Grund der Lage außerhalb von Wasserschutzzonen ist die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser von nicht gewerblich genutzten Flächen gemäß Thüringer Niederschlagsversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03. April 2002 (GVBl. 6 vom 13.06.2002 S. 201) gegeben. Die Anforderungen an die Versickerungsanlage gemäß § 3 dieser VO sind anzuwenden.

Trinkwasserschutzzone:
Die Planungsflächen befinden sich vollständig innerhalb der TWZS III des Wasserschutzgebietes „Saaletal-Roda“. Die zahlreichen Trinkwasserbrunnen im Roda- und Saaletal fördern Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins (Kluft-Poren-Grundwasserleiter). Aufgrund der südlich der K 164 (Dorfstraße) verlaufenden Grundwasserscheide fließt das Grundwasser in nördliche Richtung ins Roda-Tal sowie weiter parallel in Richtung Saale. Am Standort ist mit einer mittleren bis guten Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) zu rechnen.

Höhenfestpunkte:
Im Geltungsbereich des Planungsgebietes befinden sich 2 Lagerfestpunkte Nr. 5135 9 03750 und Nr. 5135 9 03760. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes - ThürVermGeoG - vom 16.12.2008, § 25 Abs. 3. Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Referat Raumbezug des TLBG spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Referat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlängerung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLBG durchgeführt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung 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 geworden ist

Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2014 (GVBl 2014, S. 49, ThürKO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl, S.41, Neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl, S. 41, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist.

Thüringer Wassergesetz (ThürWG), verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74) geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändertworden ist.

ThürVersVO - Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung vom 03.April 2002 (GVBl. Nr. 6 vom 13.06.2002 S. 201), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122).

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

Planzeichenverordnung 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.
Letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508)