VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERVERMERK
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden

Flurstücke nach dem Stande vom .... mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....
Ort, Datum Siegel Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen gemäß § 2 Abs. 1 bis 4 BauGB am .... beschlossen.

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES ENTWURFS
Der Gemeinderat hat am .... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen mit Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und Umweltbericht, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis zum .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am .... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinerates vom .... gebilligt.

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

GENEHMIGUNG
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“der Gemeinde Gerstungen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und dem

Vorhaben- und Erschließungsplan mit Schreiben vom Landratsamt Wartburgkreis vom .... erteilt.

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

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

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Bekanntmachung der Genehmigung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann

eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

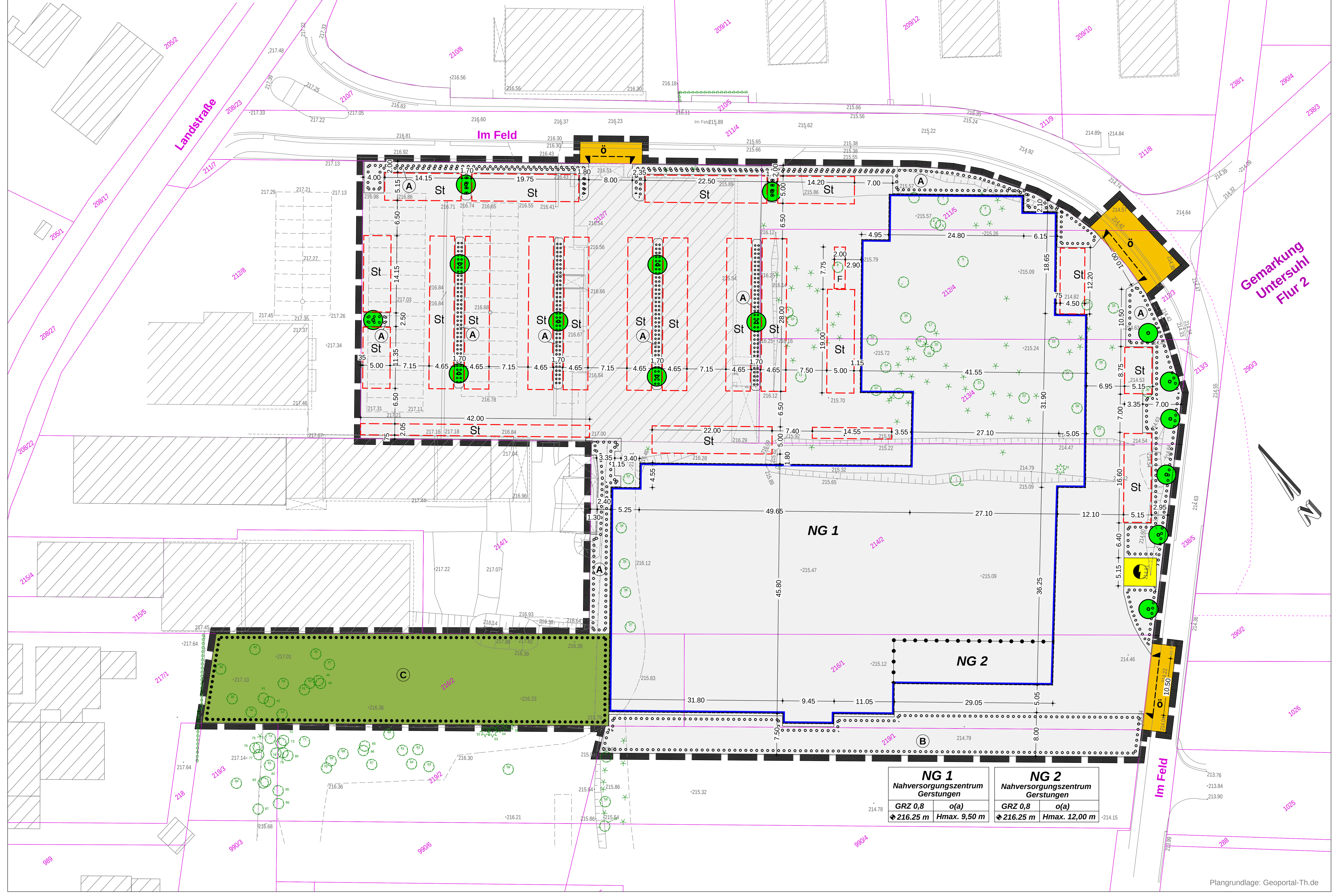
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.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

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

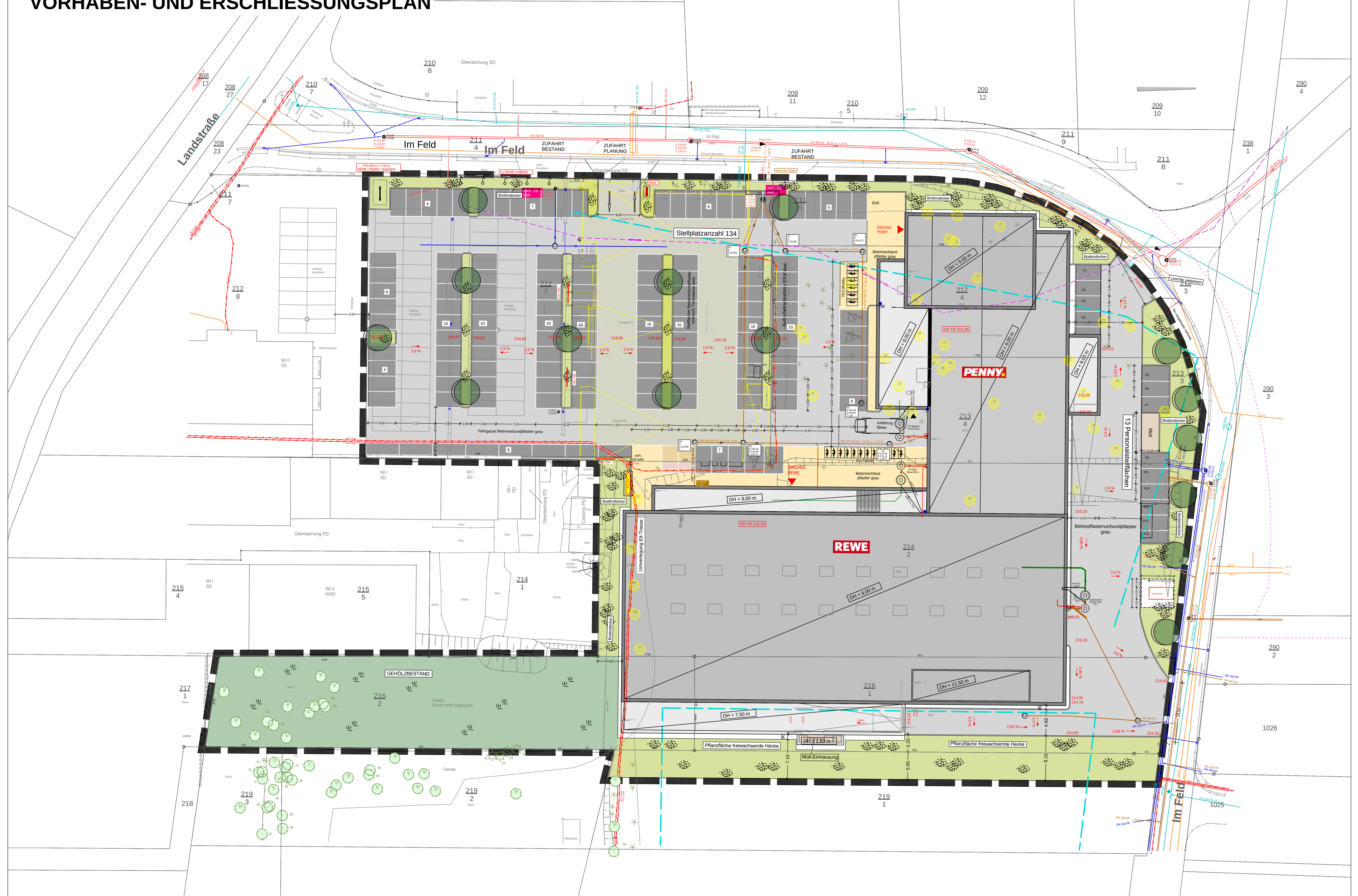
PLANURKUNDE
Die Planurkunde umfasst den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan "Nahversorgungszentrum Gerstungen" als Überplanung einer nördlichen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ sowie einer östlichen Teilfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mittelweg“ der Gemeinde Gerstungen.

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



STELLPLATZNACHWEIS
134 Kundenstellplätze
14 Personalstellplätze
148 Gesamtstellplatzzahl
Kundenparkplätze, davon
6 Mutti+Kind
4 Rollstuhl
2 Rewe Online
2 E-Lade

ZEICHENERKLÄRUNG LEITUNGSBESTAND
- MW Bestand
- SW Bestand
- RW Bestand
- TW Bestand
- ELT Bestand
- GAS Bestand
- TELEKOM Bestand
- Schutzstreifen

ZEICHENERKLÄRUNG
- Fahrgassen - Doppel-T-Verbundpflaster grau (Ausbaudicke 70 cm)
- Fahrgassen Anlieferung - Betonpflaster grau (Ausbaudicke 70 cm)
- Stellflächen - Doppel-T-Verbundpflaster anthrazit, Trennstreifen weiß (Ausbaudicke 70 cm)
- Sonderstellflächen Rewe Online - rotes Betonpflaster (Ausbaudicke 70 cm)
- Gehwege - Betonrechteckpflaster grau (Ausbaudicke 30 cm)
- Bord
- 215.26 Planungshöhen
- Erhalt vorh. Bäume
- Baumfällung
- Baumneupflanzung
- Grünflächen - Gehölzbestand
- Grünflächen - Bodendecker
- Grünfläche - freiwachsende Hecke
- Beleuchtungsmasten - vorläufige Einordnung ohne Lichberechnung
- Abbruch
- Bestandsgebäude Abbruch
- Fahrradständer neu

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
d			
c	Erweiterung Fläche freiwachsende Hecke	29.11.2024	Schettler
b	Grundriss / EP vom 19.07.24 hinterlegt, Müllbox Penny verschoben; Einordnung Trafo	16.08.2024	Schettler
a	Anpassung Lage Gebäude wg. Abstandsflächen; Ergänzung Fettabscheider 1 - 3	18.06.2024	Schettler

Höhensystem: DHHN 92 Lagesystem: ETRS 89

Entwurfsbearbeitung: bauplanung SCHELLER

	Datum	Zeichen
bearbeitet	16.08.2024	Schettler
gezeichnet	16.08.2024	Schettler
geprüft:		

Auftraggeber / Bauherr:
PENNY MARKT GmbH
Rheinstraße 8,
14513 Teltow

Projekt:
NEUBAU NAHVERSORGUNGSZENTRUM GERSTUNGEN

Unterlage: 5
Blatt-Nr.: 1
Reg. Nr.: a

Leistungsphase: Entwurfsplanung
LAGEPLAN
Maßstab: 1 : 500
Stand Einrichtungsplanung 03.05.2024

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO

- Nahversorgungszentrum Gerstungen

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

Erläuterung der Nutzungsschablone (Festsetzungsschlüssel)

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Bauweise
216.25 m Bezugshöhe in Meter über NHN als unterer Bezugspunkt im Sinne von § 18 Abs. 1 BauNVO	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen über der zeichnerisch festgesetzen Bezugshöhe (Hmax.)

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

- o (a) — von der offenen Bauweise abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Einfahrtbereich

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

- Zweckbestimmung: Gehölzbestand

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafo

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- (A) Bezeichnung der Fläche

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St — Zweckbestimmung: Stellplätze
- F — Zweckbestimmung: Stellplätze - Fahrrad
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Nachrichtliche Eintragungen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 290/2 — Flurstücks-Nummern (Beispiel)
- Flurgrenzen
- Gebäude - Katasterbestand
- + 215.12 — Höhenangaben in Meter, Höhensystem: DHHN2016 (Quelle: Vermessung durch öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. H.-P. Keller, Leipzig, 2024)
- Laubbaum / Nadelbaum - Bestand
- Strauch - Bestand

TEIL B - TEXTTEIL

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

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind als Art der baulichen Nutzung ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m²
- Lebensmitteldiscounter mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.010 m²
- Backshop mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 100 m²

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 BauNVO.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
§ 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 5, § 18 Abs. 1 und § 23 BauNVO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die im Festsetzungsschlüssel bestimmte Höhenangabe festgeschrieben. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu einem Meter zulässig.
Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt der im Festsetzungsschlüssel für das jeweilige Baugebiet festgesetzte untere Bezugspunkt.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

3. Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

3.1 Festsetzung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise

Begriffsbestimmung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise:
Für die Gebäudelänge ist keine Längenbegrenzung festgesetzt. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO.
Im Übrigen gelten die in § 22 Abs. 2 BauNVO getroffenen Vorgaben der offenen Bauweise.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende untergeordnete Nebenanlagen nach den im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerischen Festlegungen zulässig:
- Einkaufswagenboxen (EKW),
- Packstation,
- Müllboxen,
- Werbeanlagen,
- Stellplätze für Fahrrad und Auto,
- E-Ladesäulen.

Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes 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. Im Besonderen sind Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 178 BauGB

4.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit der Signatur „Anpflanzen Bäume“ festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Laubbaum-Hochstämmen in der Pflanzqualität StU 18/20 vorzunehmen.

Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben "A" und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzten Flächen sind zu 100 % mit Sträuchern bodendeckend (4-6 Stk./m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben "B" und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzte Fläche ist als freiwachsende Hecke anzulegen und zu 80% mit Sträuchern zu bepflanzen (ein Strauch je 2,5 m² Pflanzfläche) und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.
Die gehölzfreien Flächen sind als Blühstreifen mit einer als Schmetterlings- und Wildbienensaum (100% Blumen) geeigneten Wildblumenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) und Abs. 6 BauGB

Der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben "C" bezeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 97 Abs. 1 Nr. 4 und 6 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 ThürBO

1.1 Der obere Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden ist auf mindestens 1,00 m unter der zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

1.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in der Länge höchstens ein Fünftel der Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.Die Schrifthöhe darf max. ein Fünftel der Gebäudehöhe, jedoch nicht mehr als 1,50 m betragen. Ausnahmsweise sind Zeichen und Embleme bis max. 3,00 m Höhe zulässig.

1.3 Im Plangebiet ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (Pylon) bis zu einer Höhe von 8,00 Meter und einer Breite der Werbefläche von 4,50 Meter zulässig. Die untere Bezugshöhe ist mit 217,00 Meter über NHN festgesetzt. Eine Beleuchtung freistehender Werbeanlagen während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind auf den in Absatz 1.2 festgesetzten Bemessungsrahmen anzurechnen.

1.4 Im Plangebiet ist die Errichtung von digitalen Werbeanlagen zulässig. Die Beleuchtung der digitalen Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten zulässig.

1.5 Im Plangebiet ist die Errichtung von fünf Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,00 Meter sowie einer Einfahrtstele bis zu einer Höhe von 4,00 Meter zulässig.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16- 21 Thür. Denkmalschutzgesetz
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Wartburgkreises unverzüglich zu verständigen.

2. 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 Wartburgkreis, Umweltamt, Andreasstraße 11,36433 Bad Salzungen gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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

4. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden, welcher nicht einer Wiederverwendung im Plangebiet zugeführt wird, ist zu sichern. Die Wiederverwendung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Wartburgkreises abzustimmen. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen. Das Bodenmaterial ist vor Vernässung und Verdichtung zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer über 6 Monate ist die Miete mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

5. Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebiets zu vermeiden. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

6.Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Die im Plangebiet erforderlichen Baumfällmaßnahmen und Rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Während der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

7. Bei der Durchführung von Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Gerstungen anzuwenden.

8. Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante 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 Untere Naturschutzbehörde des Wartburgkreises zu informieren.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird empfohlen Abrissarbeiten im Winterhalbjahr zwischen dem 15. Oktober und dem 31. März durchzuführen. Sollte ein Abriss nur im Sommerhalbjahr möglich sein, ist dieser möglichst früh oder möglichst spät im Jahr in Richtung des angegebenen Zeitraums zu legen.

9. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert dem Thüringer Landesamt für Umwelt,Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar, anzuzeigen.
Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen,Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert an die Behörde zu übergeben.

10. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erfüllung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs ein Beitrag zur folgenden Komplexmaßnahme in der Gemarkung Burkhardtroda der Gemeinde Gerstungen in Höhe des in der Umweltprüfung ermittelten Kompensationsbedarfs geleistet wird:

Renaturierung Schwimmbad Burkhardtroda mit Gestaltung der Aue
Das Maßnahmengebiet befindet sich auf den Flurstücken 144/3 und 144/4 in der Flur 2 der Gemarkung Burkhardtroda. Auf einer nördlichen Teilfläche des Flurstücks 144/4 befindet sich ein nicht mehr genutztes Schwimmbad.
Im Rahmen einer Komplexmaßnahme soll das Schwimmbad zurückgebaut und ein naturnaher Teich mit Instandsetzung des Seitenzulaufes des Hutweidegrabens geschaffen werden. Zudem soll die vorhandene Feuchtstaudenflur aufrechterhalten und weiterentwickelt sowie der Trocken-/Halbtrockenrasen durch Entbuschungsmaßnahmen ertüchtigt werden.

Die Durchführung und Cofinanzierung der Komplexmaßnahme wird in dem mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert.

11. Es wird empfohlen, bei der Anlage von Gehölzflächen heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß Artenlisten 1 bis 3 zu verwenden.

ARTENLISTE 1
Bäume, Hochstamm, StU 18/20:
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ginkgo biloba (Ginkgobaum)
Gleditsia triacanthos ‚Skyline' (Dornenlose Gleditschie)
Liquidambar styraciflua ‚Paarl' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Tilia cordata ‚Greenspire' (Stadtlinde)
Tilia cordata ‚Rancho' (Amerikanische Stadtlinde)
Tilia tomentosa ‚Szeleste' (Ungarische Silberlinde)
Tilia x flavescens ‚Glenleven' (Kegellinde)

ARTENLISTE 2
Bodendeckende Sträucher, 4-6 Stk./m²:
Cornus stolonifera ‚Kelsey' (Zwerg-Hartriegel)
Lonicera nitida (Immergrüne Heckenkirsche)
Potentilla fruticosa (Fingerstrauch)
Rosa (Bodendecker-Rosen)
Spiraea betulifolia (Birkenblättrige Spiere)
Spiraea bumalda ‚Anthony Waterer' (Rote Sommer-Spiere)
Spiraea japonica ‚Alba' (Weiße Zwerg-Spiere)

ARTENLISTE 3
Sträucher, verpfl., 100/150:
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum ‚Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spiraea spec. (Spiere)
Viburnum spec. (Schneeball)
Weigela florida (Weigelie)

12. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Gerstungen, den ....
Steffan
Bürgermeister

GEMEINDE GERSTUNGEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "NAHVERSORGUNGSZENTRUM GERSTUNGEN" ALS ÜBERPLANUNG EINER NÖRDLICHEN TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3 "MTTELWEG" SOWIE EINER ÖSTLICHEN TEILFLÄCHE IM BEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3 "MITTELWEG" DER GEMEINDE GERSTUNGEN

Rechtsgrundlagen: (Stand: 04.02.2026)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) 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
- Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012 (GVBl. S. 450), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2024 (GVBl. S. 93)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30. Juli 2019, letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 20. Juli 2007; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG) vom 18. Dezember 2018; letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 272, 273)
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) Vom 7. Mai 1993; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 19, 20)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Dezember 2025 (GVBl. S. 22, 47)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004; letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

ENTWURF

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

entwurf: Schlier
gezeichnet: Prill
datum: Januar 2026
projekt: 224.636

verfahrensträger:
Gemeinde Gerstungen
Wilhelmstraße 53 · 99834 Gerstungen

projekt:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"NAHVERSORGUNGSZENTRUM GERSTUNGEN" ALS ÜBERPLANUNG EINER NÖRDLICHEN TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3 "MITTELWEG" SOWIE EINER ÖSTLICHEN TEILFLÄCHE IM BEREICH DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3 "MITTELWEG" DER GEMEINDE GERSTUNGEN

blatt: 1

planbezeichnung:
Entwurf
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B) - Vorhaben- und Erschließungsplan

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

massstab: 1:500