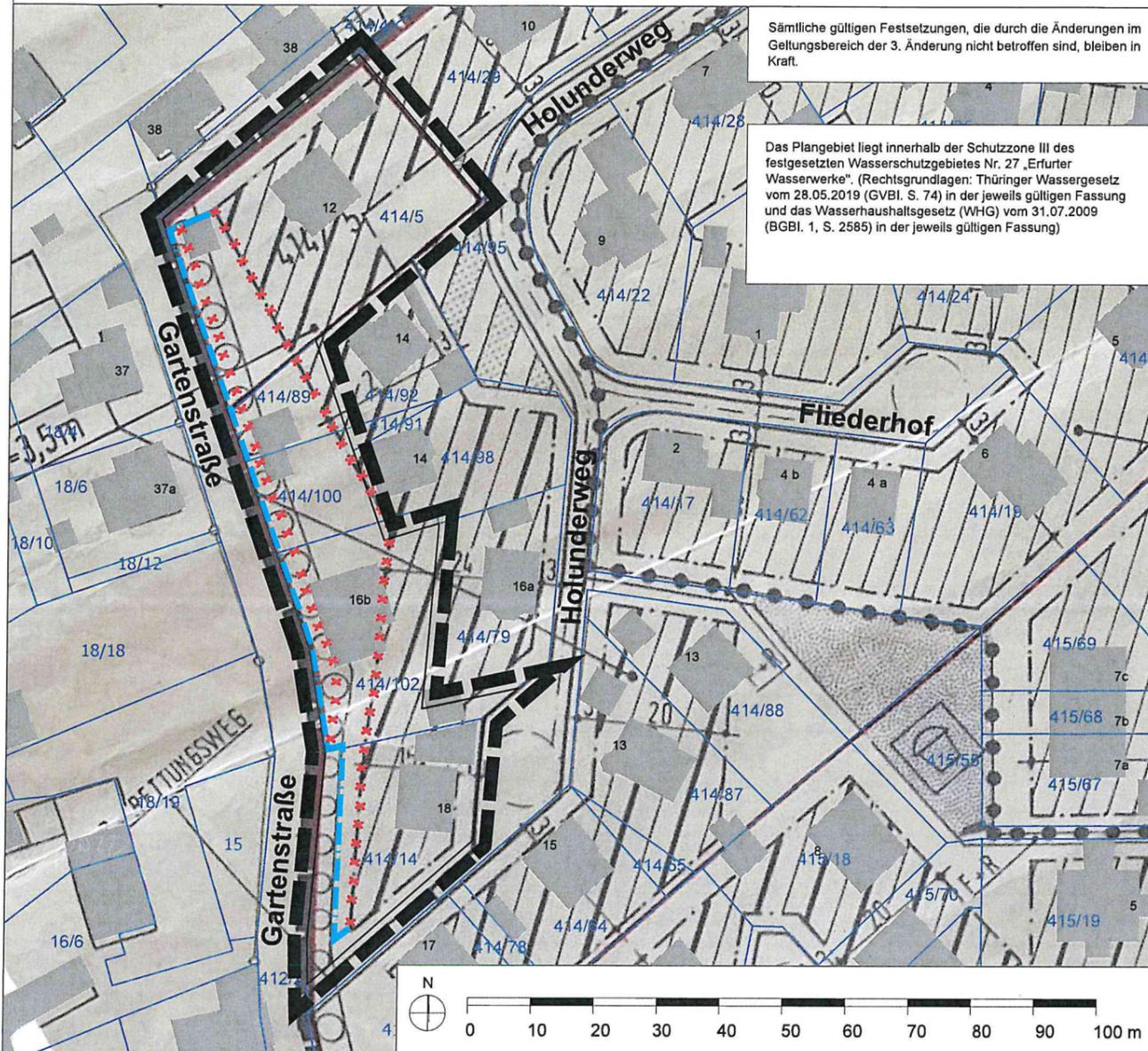


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

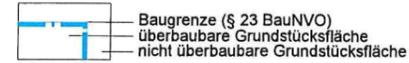


Sämtliche gültigen Festsetzungen, die durch die Änderungen im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht betroffen sind, bleiben in Kraft.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 27 „Erturter Wasserwerke“. (Rechtsgrundlagen: Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74) in der jeweils gültigen Fassung und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 1, S. 2585) in der jeweils gültigen Fassung)

Planzeichenerklärung

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



XXXX Streichung von Festsetzungen des B-Planes

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

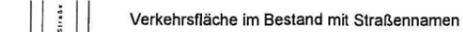
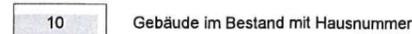


XXXX Streichung von Festsetzungen des B-Planes

Sonstige Planzeichen



Hinweise



Rechtliche Grundlagen

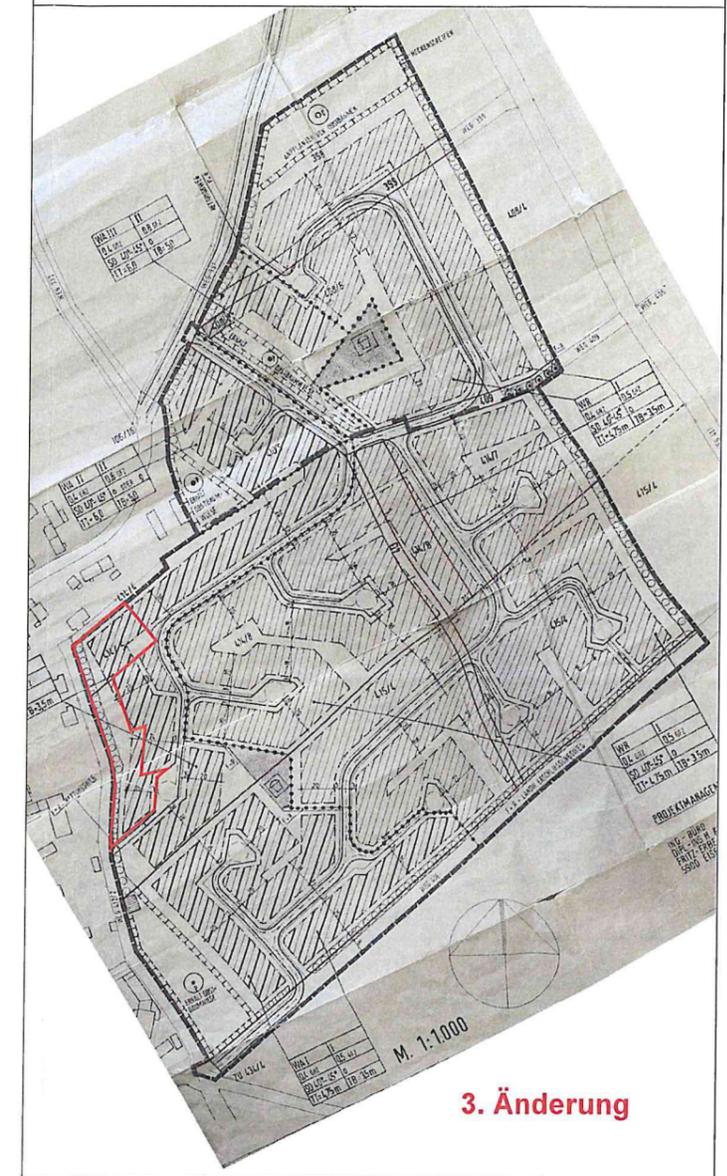
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

VERFAHRENSVERMERKE

- Einleitungsbeschluss**  
Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB durch den Gemeinderat Elleben am 22.02.2022  
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt am 26.03.2022
- Auslegungsbeschluss**  
Billigung des Entwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am 31.03.2022
- Öffentliche Auslegung**  
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt am 30.04.2022  
Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 09.05. bis 10.06.2022
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2022
- Abwägungsbeschluss**  
Beschluss über die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB sowie der interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 BauGB vorgebrachten Belange zur 3. Änderung des Bebauungsplanes am 20.06.22
- Satzungsbeschluss**  
Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.06.22 als Satzung am 20.06.22  
Elleben, den 22.06.22  
*Corinne Skal*  
Bürgermeisterin (Siegel)
- Genehmigung**  
Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 12.08.22, den 08.08.22  
*Corinne Skal*  
Unterschrift  
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Amtsblatt (Nr. 09/2022) am 03.09.22
- Ausfertigung**  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
Elleben, den 12.08.22  
*Corinne Skal*  
Bürgermeisterin (Siegel)
- Bekanntmachung**  
Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung nach § 10 Abs. 3 BauGB am 03.09.22  
Inkrafttreten der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.09.22  
Elleben, den 03.09.22  
*Corinne Skal*  
Bürgermeisterin (Siegel)
- Katastervermerk**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.07.2022 übereinstimmen.  
*S. Wolf*, den 11.07.2022  
Unterschrift  
*Wolfgang*  
Siegelschreiber

URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN



3. Änderung

GEMEINDE ELLEBEN

3. Änderung  
Bebauungsplan "Am kleinen Berg Riechheim"  
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

M 1 : 1.000

Für das Gebiet Gemarkung Riechheim, Flurstücke 414/5, 414/14, 414/89, 414/100, 414/102 (teilw.)

Bauleitplanung KEM Kommunalentwicklung  
Mitteldeutschland GmbH  
Untertauengasse 9, 07743 Jena  
Tel.: 03641 - 592 518  
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Elleben, den 14.06.2022

GEMEINDE ELLEBEN  
VG RIECHHEIMER BERG

**3. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**„AM KLEINEN BERG RIECHHEIM“**

**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

in der Fassung vom 14.06.2022

3. Änderung  
Bebauungsplan:

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
Standort Jena  
Unterlauengasse 9  
07743 Jena  
T. 03641/592 - 518  
E-Mail: [jena@ke-mitteldeutschland.de](mailto:jena@ke-mitteldeutschland.de)

## 1 Einführung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“

Mit dem am 19.10.1993 als Satzung beschlossenen und am 08.03.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am kleinen Berg Riechheim“ wurde auf die hohe Nachfrage nach quantitativen und qualitativen Wohnbauland im südlichen Großraum von Erfurt reagiert. Die nachweislich große Zahl von Bauwilligen für das Baugebiet veranlasste die Gemeinde zu Aufstellung des Bebauungsplanes. Durch die Lage sowie die topographischen Gegebenheiten ist das Plangebiet für Wohnbebauung gut geeignet.

Das Baukonzept für den Bebauungsplan übernimmt die traditionelle Baustruktur des Altortes Riechheim, die im Wesentlichen geprägt ist durch eine zwanglose Straßenlinienführung, welche durch ein- und zweigeschossigen Gebäude, ohne dominierende Gebäudestellung (Fristrichtung) zur Straßenführung und durch Baumpflanzungen im Straßenraum, wechselnde Raumfolgen entstehen lassen.

Im Bebauungsplan „Am kleinen Berg Riechheim“ wurden zwei Gebietskategorien festgesetzt. Mit der Ausweisung des Reinen Wohngebietes soll der höchste Schutz des Wohnens im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes erreicht werden. Im Norden des Plangebietes, am Rand des Altortes wurde ein Teilbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier Einrichtungen und Anlagen zu ermöglichen, die der Versorgung des Plangebietes dienen. Um die planungsrechtliche Abstufung vom Dorfgebiet (MD) im Altort zum reinen Wohngebiet (WR) im Plangebiet herzustellen, wurde zudem im Westen des Plangebietes ein Streifen als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Das Baugebiet ist in zwei Bauabschnitte unterteilt.

Mit der 1. Änderung vom 07.10.2005 wurde die Teilfläche des Flurstücks 414/77 im Kreuzungsbereich Lindenstraße-Eichenstraße-Holunderweg, welche im Bebauungsplan als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Platz mit integrierten öffentlichen Stellplätzen festgesetzt wurde, geändert. Es zeigte sich im Zuge der Wohnbebauung, dass kein öffentlicher Bedarf an dieser ausgewiesenen Fläche besteht. Mit der 1. Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der betroffenen Teilfläche mit einem Einfamilienhaus geschaffen.

Im nördlichen Bereich des Wohngebietes „Am kleinen Berg“ war im Bebauungsplan ein Spielplatz ausgewiesen. Mit der 2. Änderung vom 20.07.2007 wurde diese Fläche in ein Baugrundstück umgewandelt, da sich kein Bedarf für Errichtung eines Spielplatzes ergeben hat.

Nunmehr soll mit der 3. Änderung der Bauungsplan „Am kleinen Berg Riechheim“ für die Grundstücke zwischen Gartenstraße und Holunderweg die Anordnung der baulichen Anlagen auf der Baufläche geändert werden. Hierzu soll die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) städtebaulich geordnet und geringfügig erweitert werden. Ziel der 3. Änderung ist die verbesserte Ausnutzbarkeit der Grundstücke an der Gartenstraße durch die Erschließung über die Gartenstraße.

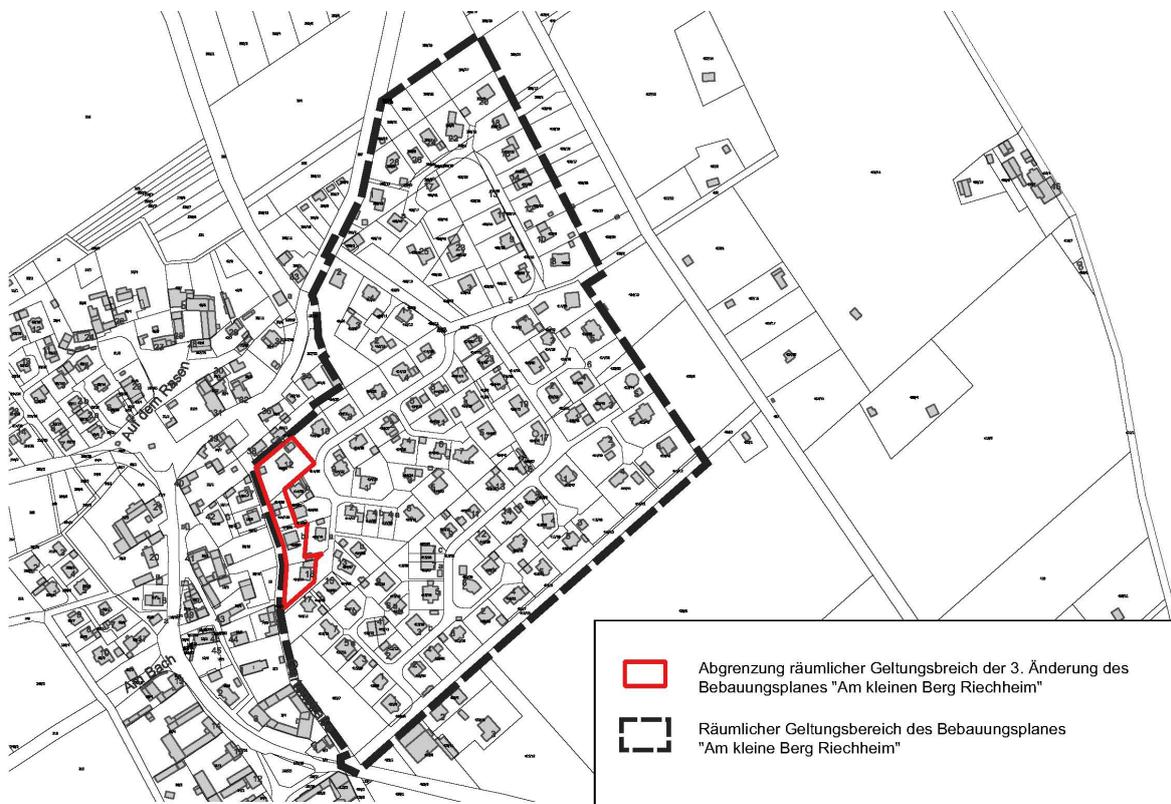
Die Grundzüge der Planung werden durch die 3. Änderung nicht berührt, weil die Änderungen, auch wenn sie für einzelne Grundstücke von Auswirkung sind, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Es wird die Ausnutzbarkeit von Grundstücken in der räumlichen Verteilung geringfügig modifiziert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

## 1.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“ liegt im Ortsteil Riechheim der Gemeinde Elleben. Es schließt im Westen an den Ortsrand von Riechheim an, im Norden wird das Plangebiet von der Straße zum Riechheimer Berg, im Osten und Süden von Ackerflächen und landwirtschaftlichen Wegen begrenzt.

Von der 3. Änderung ist etwa eine Fläche von 3.250 m<sup>2</sup> am westlichen Rand des Ursprungsbebauungsplanes zwischen Gartenstraße und Holunderweg betroffen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“ befinden sich die Flurstücke 414/5, 414/14, 414/89, 414/100, 414/102 (teilweise), Gemarkung Riechheim.



## 1.3 Planverfahren

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB durchgeführt. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen dafür liegen vor. Es erfolgen keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

## 2 Planinhalt der 3. Änderung (Begründung)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft im Änderungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privater Grünstreifen mit Pflanzgeboten).

Änderungen ergeben sich hinsichtlich der festgesetzten Baugrenze für die betroffenen 6 Grundstücke, welche näher an die Grundstücksgrenze zur Gartenstraße rückt, sowie dem festgesetzten privaten Grünstreifen mit Pflanzgebot, welcher dementsprechend teilweise entfällt. Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenze soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Funktion der Gartenstraße als Erschließungsstraße nicht mehr nur für die Grundstücke auf der westlichen Straßenseite, sondern auch für die Grundstücke auf der östlichen Straßenseite genutzt werden. Es wird die räumliche Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geringfügig modifiziert.



Abb. Gartenstraße in Richtung Norden mit Bebauung und Zugang Flurstück 414/80 (Holunderweg 16 b)



Abb. Gartenstraße in Richtung Norden mit (rückwärtige) Bebauung und Zufahrten Holunderweg 12 und 14

## 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich städtebaulich zu ordnen und die Erschließungsfunktion der Gartenstraße auszunutzen, wird im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“ die Baugrenze auf den Flurstücken 414/5, 414/89, 414/100, 414/99 und 414/80 an die Grundstücksgrenze verschoben und damit die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert. Für das Flurstück 414/14 im Süden des Änderungsbereiches wird die Baugrenze an den Grünstreifen verschoben, um die Verbindung zur südlich angrenzenden Obstwiese zu erhalten. Damit wird auch sichergestellt, dass die festgesetzten Bauflächen optimal ausgenutzt werden können.

## 2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung und inneren Gliederung des Planungsgebietes wurde im Ursprungsbebauungsplan ein privater Grünstreifen mit Pflanzgeboten lt. 3.2.8 der textlichen Festsetzung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festgelegt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird dieser private Grünstreifen für die Flurstücke 414/5, 414/89, 414/100, 414/99 und 414/80 aufgehoben, da die Baugrenze an die Grundstücksgrenze verschoben wird. Für das Flurstück 414/14 im Süden des Änderungsbereiches bleibt der festgesetzte private Grünstreifen von der Änderung unberührt, um die Einbindung zur südlich angrenzenden und zu erhaltenden Obstwiese zu erhalten.

Durch die ohnehin starke Durchgrünung des Plangebietes beeinträchtigt die Streichung des privaten Grünstreifens für den nördlichen Abschnitt der Gartenstraße, das ursprüngliche Ziel, die landschaftliche Einbindung und innere Gliederung des Plangebietes, nicht. Vielmehr wird die Funktion der Gartenstraße als Erschließungsstraße optimal ausgenutzt. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zulässige Grundfläche, nicht geändert, so dass auch ohne Verortung des privaten Grünstreifens die Begrünung der privaten Grundstückflächen sichergestellt ist.

### **3 Nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 27 „Erfurter Wasserwerke“. Die Rechtsgrundlagen sind das Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74) in der jeweils gültigen Fassung und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 1, S. 2585) in der jeweils gültigen Fassung.

### **4 Auswirkungen der Planung (Abwägung)**

Durch die 3. Änderung ist das Grundgerüst der Abwägung für den Gesamtplan des Bebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“ nicht berührt. In der Abwägung der Änderungen hat die Gemeinde Elleben als Planungsträger die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Nachfolgend erörterte Auswirkungen sind für die 3. Änderung des Bebauungsplanes als wesentlich anzusehen.

#### **4.1 Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Grundzüge der Planung werden mit der 3. Änderung nicht berührt. Die Festsetzungen der 3. Änderung führen zu keiner Verschlechterung der gegenwärtigen Situation. Mit der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche wird den neuen Wohnbedürfnissen und Wohnwünschen entsprochen und die Verknüpfung zum Altort verstärkt.

Die Einordnung der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraße erlaubt die Gestaltung geschützter Wohnbereiche im rückwärtigen Grundstücksbereich. Des Weiteren werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche nach Maßgabe der §§ 16 ff. BauNVO den Ansprüchen gesunder Wohnverhältnisse entsprechen, durch die 3. Änderung nicht berührt.

Die Nutzung der Gartenstraße als Erschließungsstraße für den Änderungsbereich wirkt sich nur unerheblich auf die Verkehrsbelastung aus. Eine Erhöhung der Lärmbelastung durch zunehmenden Anliegerverkehr wird nicht erwartet, da mit der Änderung ausschließlich fünf Flurstücke betroffen sind.

#### **4.2 Auswirkungen auf die Baukultur, den Denkmalschutz und die Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Die Grundzüge der Planung, die Verknüpfung zur traditionellen Baustruktur des Altortes und der freien Landschaft am Ortsrand, werden mit der 3. Änderung nicht berührt. Vielmehr wird durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche am westlichen Rand des Plangebietes die Verknüpfung zum Altort verstärkt. Die Vergrößerung der festgesetzten Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche im Änderungsbereich ermöglicht eine individuelle Ausführung der Lage des Baukörpers, was die lockere und offenen Bauweise des Plangebietes unterstreicht.

Der Wegfall des festgesetzten, privaten Grünstreifens für fünf der sechs im Änderungsbereich liegenden Flurstücke hat nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Während der vergangenen Jahre, seit Beschluss des Bebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“, wurde das Gebiet bereits stark durchgrünt und die festgesetzten Anpflanzungen je Grundstück ausgeführt.

#### **4.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Die im Rahmen der 3. Änderung vorgenommenen Änderungen von Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, haben keinen Einfluss auf Natur, Landschaft und Umwelt. Die Anpassung der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nur geringfügig, so dass Beeinträchtigungen der Flora und Fauna sowie des Lokalklimas nicht anzunehmen sind. Weiterhin bleibt der Versiegelungsgrad der Bauflächen unverändert, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird. Der im Bebauungsplan „Am kleinen Berg Riechheim“ festgesetzte privater Grünstreifen mit Pflanzgeboten, am westlichen Rand des Änderungsbereiches, wird durch die 3. Änderung für fünf Flurstücken aufgehoben. Durch die bereits erfolgte starke Durchgrünung des gesamten Gebietes, sowie durch die bereits erfolgten Anpflanzungen je Grundstück gemäß Festsetzung, hat die Streichung des privaten Grünstreifens entlang der Gartenstraße nur unerhebliche Auswirkungen auf die landschaftliche Wirkung des gesamten Plangebietes.

#### **4.4 Auswirkungen auf den Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB)**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am kleinen Berg Riechheim“ wird der nördliche Bereich der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Gartenstraße als zusätzliche Erschließung für die Flurstücke 414/5, 414/89, 414/100, 414/99 und 414/80 nutzbar gemacht. Auswirkungen auf den Verkehr innerhalb des Plangebietes ergeben sich dadurch nicht. Vielmehr kann die im Plangebiet liegende Straße „Holunderweg“ durch geringeren Anliegerverkehr entlastet werden.

## **5 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. 87)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.