



Gemeinde Großheringen

99518 Großheringen
Landkreis Weimarer Land

Zusammenfassung der Änderungen **Fassung vom 06.03.2023**

Bebauungsplan Nr. 5
„Am Mühlholze“

Großheringen, den

Der Bürgermeister



Korrekturen des Bebauungsplanes mit der Fassung vom 06.03.2023

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.5 *Am Mühlholze* der Gemeinde Großheringen wurde im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan aufgestellt (§8 Abs. 3 BauGB). Gemäß §10 Abs. 2 BauGB wurde die Planung zur Genehmigung der Kommunalaufsicht vorgelegt. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurden Mängel in der Planung bekannt, die wie folgt korrigiert werden.

1) Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan

Situation:

Die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Industriegebiet erfolgte derart, dass die Höhenbestimmung Bezug auf die Oberkante des anstehenden Geländes nimmt.

Diese Art der Höhenfestsetzung erfüllt nach jüngster Rechtsprechung nicht das Bestimmtheitsgebot, weil der Höhenbezug nicht alleine mit den Planunterlagen (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Textliche Festsetzungen und Begründung) konkret bestimmt bzw. bestimmbar ist.

Die Änderung erfolgt derart, dass der Höhenbezug durch Höhenangaben in m ü. NHN auf Teil A: Planzeichnung hergestellt wird bzw. hergestellt werden kann.

Die Absicht des Satzungsgebers, die Höhe der baulichen Anlagen im Industriegebiet GI auf 16 m und die im Allgemeinen Wohngebiet WA auf 8 m zu begrenzen, ändert sich dadurch nicht. Der Lärmschutzwall soll weiterhin 8 m hoch sein.

Rechtliche Grundlage:

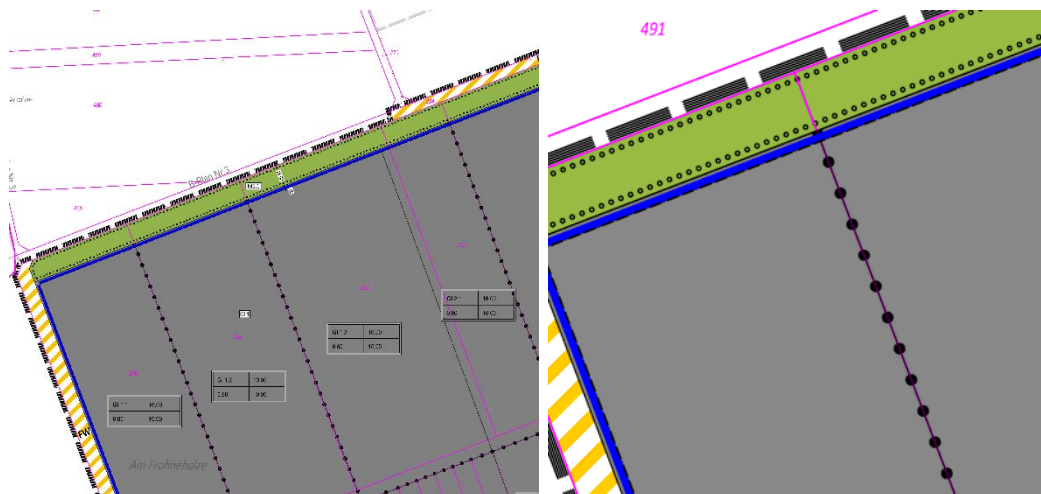
- Alle im Bebauungsplan getroffenen **Festsetzungen**, unabhängig von zeichnerischer oder textlicher Natur, **müssen das Gebot der Bestimmtheit und Normenklarheit erfüllen**. Dies ergibt sich aus dem in Art. 20 Abs. 3 GG beschriebenen Rechtsstaatsgebot, ohne dass es hierfür einer Nennung in §§ 214f. BauGB bedarf (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 15. Juni 2021 – 15 N 20.1650). Dabei ist das Gebot der Bestimmtheit nicht so weit zu fassen, dass es für das Verständnis einer Festsetzung keiner Auslegung mehr Bedarf.
- Wählt der Plangeber bei Festsetzung eines unteren **Höhenbezugspunktes** eine noch nicht vorhandene, sondern **noch zu schaffende Geländehöhe** – im vorliegenden Fall „Oberkante des anstehenden Geländes“ wobei nicht absehbar ist, inwieweit sich der natürliche Geländeverlauf im Zuge von Baumaßnahmen verändern wird - so **ist** dieser **nur dann hinreichend bestimmt, wenn bereits im Planaufstellungsverfahren eine verbindliche Regelung hierzu getroffen wird**. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht passiert. Es fehlt somit an einer Festsetzung durch den Satzungsgeber selbst (vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 5. Mai 2021 – 8 C 10697/20).

- **Der gewählte Bezugspunkt ist weder konkret bestimmt, noch ist er bestimmbar, da die „Oberkante des anstehenden Geländes“ nicht abzusehen ist.** Nach Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde scheint die Festsetzung (unter anderem auch wegen ihres Bezugs auf den „geometrischen Schwerpunkt“) bei ihrer Anwendung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren nicht praktikabel, was nach Rechtsprechung ein wesentliches Kriterium ist (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 29. März 2021 – 2 B 181/21).

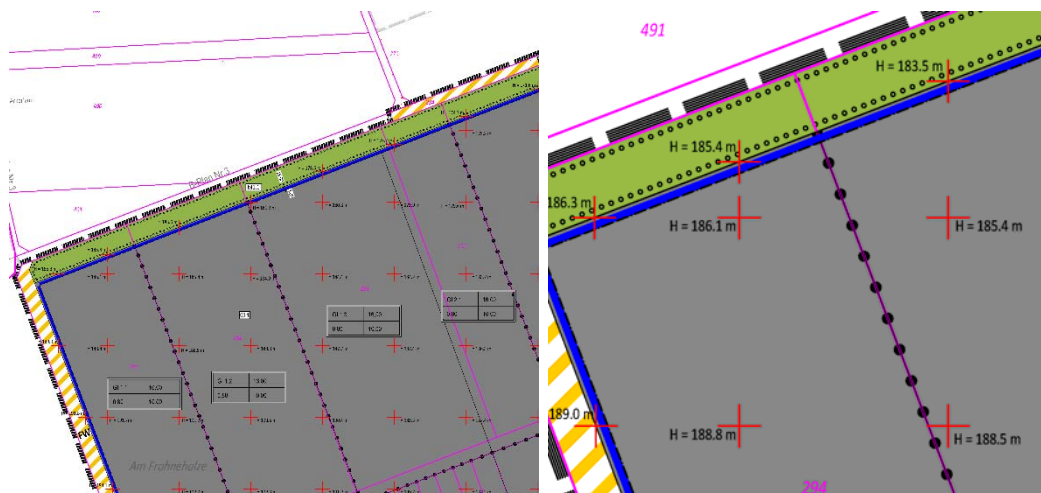
Änderung in Teil A: Planzeichnung:

- a) Innerhalb der Baugrenze des geplanten **Industriegebietes** ist als Korrektur die vorhandene Geländehöhe (Daten aus Vermessung) in einem 50m x 50m Raster auf dem Plan als definierte untere Bezugshöhe eingezeichnet.

alt (25.10.2022):

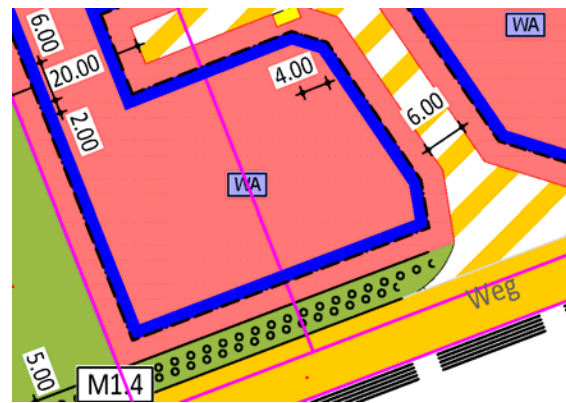


neu (06.03.2023)

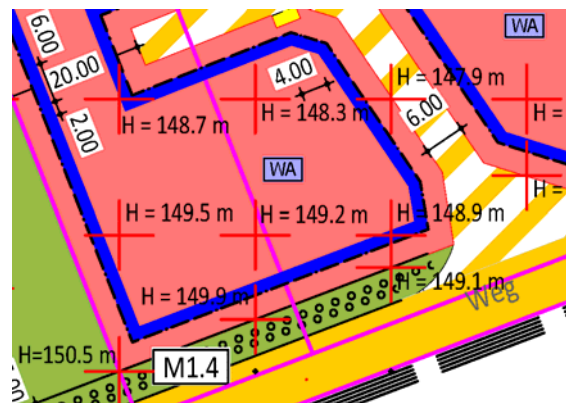
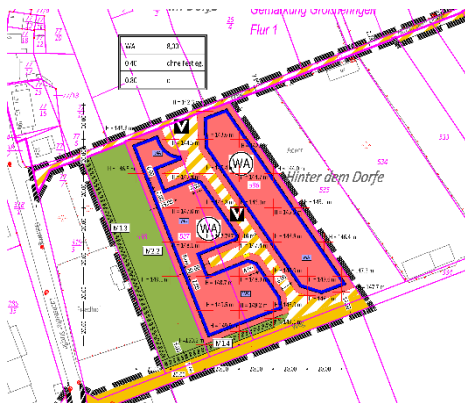


- b) Innerhalb der Baugrenze des geplanten **Allgemeinen Wohngebietes** ist als Korrektur die vorhandene Geländehöhe (Daten aus Vermessung) in einem 20m x 20m Raster auf dem Plan als definierte untere Bezugshöhe eingezeichnet.

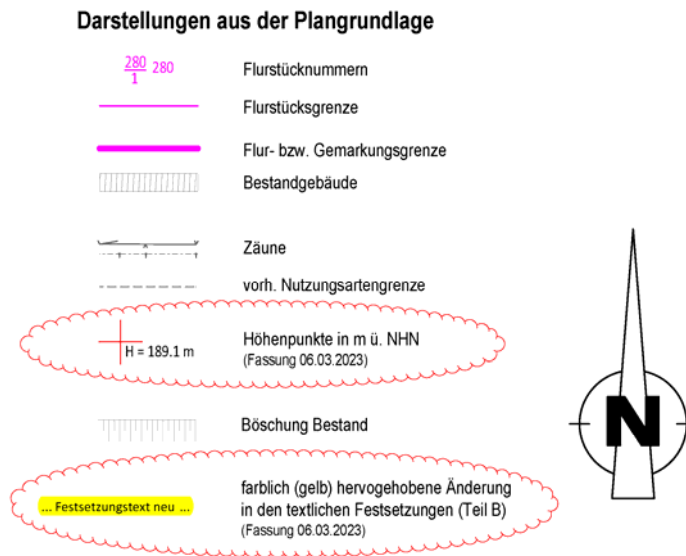
alt (25.10.2022):



neu (06.03.2023)



- c) Die Legende ist um den Eintrag der Höhenpunkte in m ü. NHN ergänzt und der Eintrag ist mit einer „Änderungswolke“ kenntlich gemacht.
neu (06.03.2023)



Änderungen in Teil B: Textliche Festsetzungen:

- a) Punkt 2.2 wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (25.10.2022):

Die **Höhen der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet** werden mit der Traufhöhe bzw. Attikahöhe angegeben. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 8 m festgeschrieben. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, gemessen am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

neu (06.03.2023):

Die **Höhen der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet** werden mit der Traufhöhe bzw. Attikahöhe angegeben. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 8 m festgeschrieben. **Die untere Bezugshöhe in m ü. NHN ist durch den auf der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt festgeschrieben, der sich in kürzester Distanz zum Mittelpunkt der Grundfläche des geplanten Gebäudes befindet. Befinden sich mehrere Höhenpunkte in gleicher Distanz, ist derjenige mit der geringeren Höhenangabe als Bezugshöhe zu verwenden.** Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.



b) Punkt 2.3 wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (25.10.2022):

Die **Höhen der baulichen Anlagen im Industriegebiet** werden mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen angegeben. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 16 m festgeschrieben. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, gemessen am geometrischen Schwerpunkt der Grundfläche des geplanten Hauptgebäudes.

neu (06.03.2023):

Die **Höhen der baulichen Anlagen im Industriegebiet** werden mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen angegeben. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 16 m festgeschrieben. **Die untere Bezugshöhe in m ü. NHN ist durch den auf der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt festgeschrieben, der sich in kürzester Distanz zum Mittelpunkt der Grundfläche des geplanten Gebäudes befindet. Befinden sich mehrere Höhenpunkte in gleicher Distanz, ist derjenige mit der geringeren Höhenangabe als Bezugshöhe zu verwenden.**

c) Punkt 6,2 wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben, nur Abschnitt mit Änderung dargestellt):

alt (25.10.2022):

... Der Lärmschutzwall um das Industriegebiet GI 2 muss gemäß Zeichnung mit einer Wallhöhe von 8,0 m zum Schutz der Wohnbebauung umgesetzt werden. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, gemessen in Querschnittsmitte des geplanten Walls. ...

neu (06.03.2023):

... Der Lärmschutzwall um das Industriegebiet GI 2 muss gemäß Zeichnung mit einer Wallhöhe von 8,0 m zum Schutz der Wohnbebauung umgesetzt werden. **Die unteren Bezugshöhen in m ü. NHN sind die auf der Planzeichnung am Fuß des Walls an der Grenzlinie zum Industriegebiet GI 2 eingetragenen Höhenpunkte. Zwischenwerte längs des Walls sind linear zu interpolieren.** ...



Änderungen in der Begründung:

- a) Auf Seite 26 (Abschnitt 7.1 „Geplante Bebauung für gewerbliche/industrielle Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO“) wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (02.09.2022):

Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 16 m festgeschrieben. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, welche durch lineare Interpolation aus benachbarten, in der Planzeichnung vorhandenen Höhenangaben über Normalnull zu ermitteln ist.

neu (06.03.2023):

Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 16 m festgeschrieben. **Die untere Bezugshöhe in m ü. NHN ist durch den auf der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt festgeschrieben, der sich in kürzester Distanz zum Mittelpunkt der Grundfläche des geplanten Gebäudes befindet. Befinden sich mehre Höhenpunkte in gleicher Distanz, ist derjenige mit der geringeren Höhenangabe als Bezugshöhe zu verwenden.**

- b) Auf Seite 27 (Abschnitt 7.2 „Geplante Bebauung der Flächen für Allgemeine Wohngebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO“) wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (02.09.2022):

Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 8 m festgeschrieben. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, welche durch lineare Interpolation aus benachbarten, in der Planzeichnung vorhandenen, Höhenangaben über Normalnull zu ermitteln ist. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Gebäudes. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

neu (06.03.2023):

Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/Oberkante Dachhaut (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 8 m festgeschrieben. **Die untere Bezugshöhe in m ü. NHN ist durch den auf der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt festgeschrieben, der sich in kürzester Distanz zum Mittelpunkt der Grundfläche des geplanten Gebäudes befindet. Befinden sich mehre Höhenpunkte in gleicher Distanz, ist derjenige mit der**



geringeren Höhenangabe als Bezugshöhe zu verwenden. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

- c) Auf Seite 29 (Anschnitt 8 „Schallschutz Immisionsschutz“, dort unter Punkt 2) wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (02.09.2022):

... Der Lärmschutzwall um das Industriegebiet GI 2 muss gemäß Zeichnung mit einer Wallhöhe von 8,0 m zum Schutz der Wohnbebauung umgesetzt werden. ...

neu (06.03.2023):

... Der Lärmschutzwall um das Industriegebiet GI 2 muss gemäß Zeichnung mit einer Wallhöhe von 8,0 m zum Schutz der Wohnbebauung umgesetzt werden. **Die unteren Bezugshöhen in m ü. NHN sind die auf der Planzeichnung am Fuß des Walls an der Grenzlinie zum Industriegebiet GI 2 eingetragenen Höhenpunkte. Zwischenwerte längs des Walls sind linear zu interpolieren.** ...

2) Festlegung der Bauweise im Industriegebiet GI

Situation:

Die Festsetzung der Bauweise in *Teil B: Textliche Festsetzungen* ist falsch. In der Begründung wurde sie korrekt, wie vom Satzungsgebers beabsichtigt, dargestellt. Die Änderung in der Fassung vom 06.03.2023 stellt das richtig.

Änderung in Teil A: Planzeichnung:

- keine -

Änderungen in Teil B: Textliche Festsetzungen:

Punkt 3.2 wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (25.10.2022):

In Industriegebiet des Bebauungsplangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2. BauNVO). Die Länge der Gebäude darf höchstens 120 m betragen.

neu (06.03.2023):

Im Industriegebiet des Bebauungsplangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2. BauNVO). Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

Änderungen in der Begründung:

- keine -



3) Hinweis auf die Einsehbarkeit von Normen und technische Vorschriften

Situation:

In der Planung wird Bezug auf Normen und andere technische Vorschriften genommen. Diese sind nicht alle öffentlich zugänglich. Das gilt besonders für kostenpflichtige DIN-Normen. Da die Normen und andere technische Vorschriften ein wesentlicher Bestandteil der Planung sind, müssen diese einsehbar sein. Bei jeder Auslegung waren die Normen Bestandteil der ausgelegten Unterlagen. Auf dem Bebauungsplan (*Teil B: Textliche Festsetzungen*) hat der Hinweis gefehlt, wo die Normen und andere technische Vorschriften mit Bezug zur Planung einsehbar sind. In der Änderung in der Fassung vom 06.03.2023 wurde dieser Hinweis ergänzt.

Änderung in Teil A: Planzeichnung:

- keine -

Änderungen in Teil B: Textliche Festsetzungen:

Unter Hinweise wurde Punkt 21 hinzugefügt. (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (25.10.2022):

- nicht vorhanden -

neu (06.03.2023):

Normen und technische Vorschriften

Nicht öffentlich zugängliche DIN-Normen und technische Vorschriften, auf die in der Planung Bezug genommen wird, können auf Anfrage kostenfrei in der Gemeindeverwaltung Großheringen eingesehen werden.

Änderungen in der Begründung:

- keine -



4) Ergänzung von Rechtsgrundlagen

Situation:

In *Teil B: Textliche Festsetzungen* und der Begründung wurden Rechtsgrundlagen nicht genannt. In der Änderung in der Fassung vom 06.03.2023 wurde diese genannt bzw. ergänzt.

Änderung in Teil A: Planzeichnung:

- keine -

Änderungen in Teil B: Textliche Festsetzungen:

Unter Punkt 6. „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ wurde der entsprechende Paragraph der BauNVO hinzugefügt. (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (25.10.2022):

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

neu (06.03.2023):

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB **und § 1 Abs. 4 BauNVO**)

Änderungen in der Begründung:

Auf Seite 28 (Abschnitt 8 „Schallschutz Immissionsschutz“) wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (02.09.2022):

...

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ...

neu (06.03.2023):

...

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB **und § 1 Abs. 4 BauNVO**) ...



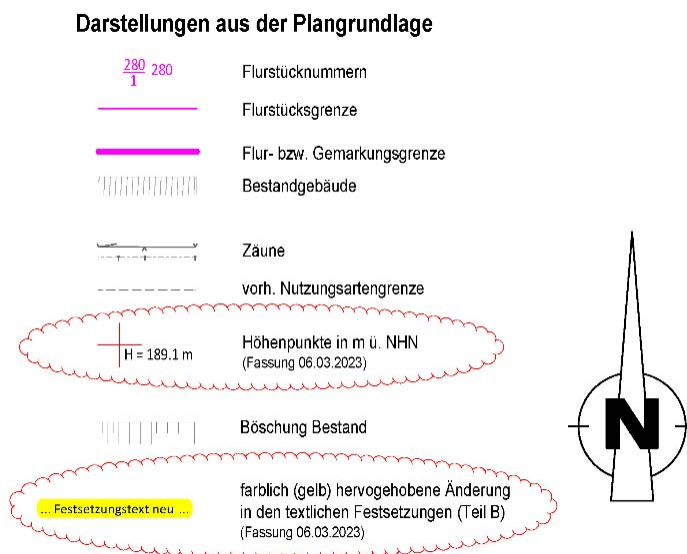
5) Änderungen im Bebauungsplan

Situation:

In *Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen* wurden in der Fassung vom 06.03.2023 Änderungen vorgenommen. Die Änderung in *Teil B: Textliche Festsetzungen* wurden farblich (gelb) hervorgehoben. Um dies auf dem Plan selbst als Änderungen kenntlich zu machen, wurde ein Legendeneintrag hinzugefügt und mit „Änderungswolke“ kenntlich gemacht und im Planspiegel der Eintrag „Fassung: 06.03.2023“ ergänzt.


Änderung in Teil A: Planzeichnung:

- a) Die Legende ist um den Eintrag ergänzt, wie Änderungen in *Teil B: Textliche Festsetzungen* in der Fassung vom 06.03.2023 dargestellt sind, der Eintrag ist mit einer „Änderungswolke“ kenntlich gemacht.
neu (06.03.2023)





- b) Der Planspiegel ist um den Eintrag ergänzt, dass es sich um die Fassung vom 06.03.2023 handelt die Änderungen enthält.
neu (06.03.2023)

 Gemeinde Großheringen	Bebauungsplan Nr. 5 "Am Mühlholze" der Gemeinde Großheringen
	vom: 25.10.2022 Fassung: 06.03.2023 Gemarkung: Großheringen Flur: 1 und 3 Maßstab: 1 : 1000
Gemeinde Großheringen Kösener Str.10 99518 Großheringen	

Änderungen in Teil B: Textliche Festsetzungen:

- keine -

Änderungen in der Begründung:

Auf dem Titelblatt Seite 1 wurde wie folgt geändert (Änderung gelb hervorgehoben):

alt (02.09.2022):

Datum: 02.09.2022

neu (06.03.2023):

Datum: 02.09.2022 in der Fassung vom 06.03.2023 (Seiten: 26, 27, 28, 29)