

# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02

für das Wohngebiet „Am Hennersborn“  
37318 Lutter, Landkreis Eichsfeld

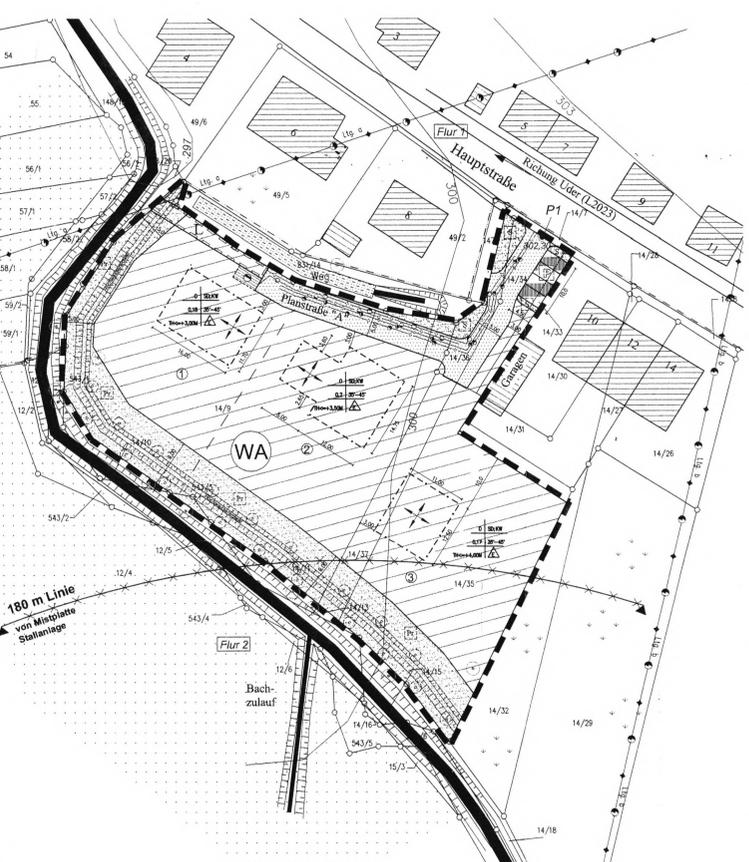
## 1. räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Lutter,  
Flur 2: 14/9, 14/34, 14/36, 14/37, 543/3  
Flur 2: 14/35\*

\*teilweise berührte Flurstücke

# Teil A

## M.1:500



**Satzung der Gemeinde Lutter**  
zum Bebauungsplan Nr. 02  
für das Wohngebiet „Am Hennersborn“ 37318 Lutter, Landkreis Eichsfeld  
Gemarkung Lutter,  
Flur 2: 14/9, 14/34, 14/36, 14/37, 543/3, 831/14  
Flur 2: 14/35\*

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 G vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... mit Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02 für das Wohngebiet „Am Hennersborn“ 37318 Lutter, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, zzgl. den Kompensationsmaßnahmen und dem Text Teil B erlassen.  
Ebenso werden „Örtliche Bauvorschriften“ gemäß § 83 Abs. 4 Thüringer Bauordnung erlassen.

**Teil A - Planzeichen**      **Kompensationsmaßnahme**

Maßstab 1:500      Maßstab 1:500  
Zeichenerklärung - Planzeichen  
Darstellung ohne Normcharakter

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

Lutter, den .....      Bürgermeister

## Planzeichen und Festsetzungen

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauBG)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
GRZ 0,17, 018; 0,2 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

**Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauBG und BauNVO)  
Baugrenze (§ 4 BauNVO)  
offene Bauweise (§ 23 BauNVO)  
Einzelhaus (§ 22 BauNVO)

**Grünflächen, Schutz und Pflege Landschaft**

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (Ausgleichsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Zu erhaltener Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**öffentliche Verkehrsfläche**

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Höhenlage Bemessungspunkt P1 (302,30 m über NN) (§ 9 Abs. 2 BauGB)

**Sonstige Festlegungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Längenangabe alle in Meter  
Trinkwasserleitung (geplant)  
Elektro-Leitung (geplant)  
Oberflächenwasserleitung (geplant)  
Schmutzwasserleitung (geplant)  
Standfläche Kleinkläranlage mit biologischen Reinigungsstufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (überlagernde Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Fläche Erdaufschüttung (Hochwasserschutzwall) (überlagernde Festsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

**Gestaltung der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 ThürBO)

SD Satteldach  
KW Krüppelwalmdach  
Fstrichtung  
TH <= 3,00 m Traufhöhe bezogen auf Bezugshöhe P1 (z.B.: P1 + 3,00 m)

## Planzeichen der Plangrundlage

**Bestandsangaben**

Wohnhausgebäude  
Nebengebäude oder Anlage  
Lig a Elektrofreileitung (TV, 220 V)  
Lig b Elektrofreileitung (20 kV)  
Gartenland  
Landwirtschaftliche Nutzfläche  
Fischteichanlage  
Boschung

**Planzeichen ohne Normcharakter**

Flurgrenze  
Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen  
Flurstücksnummer  
angedachte Grundstücksteilung  
Nummerierung der einzelnen Grundstücke  
Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)

**Nutzungsschablone**

Bauweise      Dachform  
Grundflächenzahl (GRZ)      Dachneigung  
Traufhöhe (Bezug auf P1)      Hausform

## Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14. 10. 2005 den Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanes Nr. 02 „Am Hennersborn“ gefasst. Der Beschluss wurde ordnungsgemäß bekannt gemacht. Lutter, den 28. 08. 2006
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 18. 10. 2005 durchgeführt. Lutter, den 28. 08. 2006
- Die von der Planung jeweils berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. 11. 2005, 25.04.2006 und 28.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lutter, den 28. 08. 2006
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 04/2006), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Kompensationsmaßnahmen (Teil C) und dem textlichen Teil (Teil B) sowie der Begründung und Umweltbericht, haben in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 09.06.2006, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 09.06.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Lutter, den 28. 08. 2006
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise am 11.08.2006 geprüft. Es wurde beschlossen, den geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 08/2006) den von Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorzulegen. Lutter, den 16. 03. 2007

# Teil B

## Textliche Festsetzungen (B-Plan)

### 1. Allgemeines Wohngebiet - WA

**1.1. Zulässig sind:** (§ 4 BauNVO)  
• Wohngebäude mit Nebenanlagen  
• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

**1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden** (§ 4 BauNVO)  
• nicht störende Gewerbebetriebe

**1.3. Nicht zulässig sind:** (§ 4 BauNVO)  
• Tankstellen  
• Gartenbetriebe  
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
• Anlagen für Verwaltungen  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

### 2. Städtebauliche Festsetzungen

**2.1. Maß der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 und 18 ThürBO)  
• Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen der Traufhöhe ist der Bezugspunkt (P1) an der Einfahrt zum Wohngebiet. Die Höhe beträgt 302,30 m über NN, Mitte Zufahrt WG & Gehweg  
• Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Dachfläche. Bezugshöhe Einfahrt zum WG (P1 in NN-Höhe)  
• Die ausgewiesene Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Gesamtanteil der bebauten Fläche, einschließlich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, wieder

### 3. Örtliche Bauvorschriften

**3.1. Dachausbildung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)  
• Als Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine im Farbton nach RAL Nr. 20-02 bis 20-04, NR. 30-00 bis 30-04 und Nr. 80-04 bis 80-12 zulässig.  
• Der Dachüberstand an den Traufseiten des Gebäudes ist auf max. 0,75 m zu beschränken.

**3.2. Stellplätze** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)  
• Auf jedem Grundstück sind mind. 2,0 PKW-Stellplätze anzuordnen.

**4. Nebenanlagen (einschl. Garagen und Carports)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, 12 ThürBO)  
• Die Firsthöhe der Nebenanlagen darf 4,50 m und die Traufhöhe darf 3,00 m, jeweils als Maximalhöhe bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

### 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

• Je Grundstück sind 6 Obstbäume an den festgesetzten Standorten gemäß Pflanzliste 1 im Abstand von 6 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden.  
• Auf der Pflanzfläche 1 (Kompensationsmaßnahme Nr. 1), die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, sind entlang der vorh. Böschung mind. 11 hochstämmige Laubbäume (z.B. o.B. 12-14) gemäß Pflanzliste 2 im Abstand von 8 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden.  
• Die Anpflanzungen der Bäume sollen spätestens in der auf die Bebauung des jeweiligen Grundstückes folgenden Planperiode umgesetzt werden.  
• Der vorhandene Gehölzbestand ist vollständig zu erhalten.  
• Auf der privaten Grundfläche ist keine bauliche Anlage zu errichten.

### 6. Abwasserbeseitigung

• Abwasser von den einzelnen Baugrundstücken ist vor Einleitung in den Vorfluter über eine vollkommene Kleinkläranlage nach DIN 4261 Teil 2 oder 4 zu reinigen.  
• Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je Standort mind. 1 Regenrückhaltebehälter mit Drosselabgabe im Söllbereich vorzusehen. Die Größe der Behälter ist in Abhängigkeit der max. Drosselabgabe von 10 l/ha zu bemessen. Pro 100 m² befestigte Fläche/Dachfläche ist 1 m³ vorzuziehen. Zusätzliche Regenwasserspeicher (Retentionspeicher) sind weiterhin möglich. Der Drosselabgabeschluss des Regenrückhaltebehälters ist an den Regenwasserkanal des öffentlichen Netzes anzuschließen.

### 7. Ausgleichs- und Eingriffsregelungen

• Grundlage der Ausgleichsregelungen für den B-Plan Nr. 2 bildet die ökologische Bilanzierung mit Stand vom August 2006 (erstellt durch die AGU Uder GmbH).  
• Der Ausgleichsumfang setzt sich aus Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 und einer Kompensationsmaßnahme (Nr. 1) im Gemarkungsbereich von Lutter zusammen (§ textliche Festsetzungen Pkt. 5).  
• Die Gemeinde Lutter ist gemäß § 135a BauGB Träger der Ausgleichsmaßnahmen.

### 8. Leitungsrecht

• Begünstigte des unterirdischen Leitungsrechtes sind für den Abwasser- und Oberflächenkanal der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld.

### 9. Hochwasserschutztechnische Festsetzungen

• Im Bereich der Böschung zur Lutter ist die Errichtung eines Hochwasserschutzwalles festgesetzt. Die Höhe der Anwallung muss mind. 0,60 m betragen. Traufhöhe ist dabei die vorhandene Gelände- höhe. Die Kronenbreite beträgt 1,0 m. Von der Böschungsoberkante ist ein Mindestabstand für den Wall von 2,0 m einzuhalten.

6. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 08/2006), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) zzgl. den Kompensationsmaßnahmen und dem textlichen Teil (Teil B) sowie der Begründung und Umweltbericht, haben in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 09.06.2006, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 09.06.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Lutter, den 28. 08. 2006

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise am 02.08.2007 geprüft. Die entsprechenden Ergebnisse sind mitgeteilt worden. Lutter, den 16. 03. 2007

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) zzgl. den Kompensationsmaßnahmen und dem textlichen Teil (Teil B), wurde am 02. 03. 2007, von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 02.03.2007 gebilligt. Lutter, den 16.03.2007

9. Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08. Juni 2007 übereinstimmen. Leinetalde-Worbs, den 06. JUNI 2007

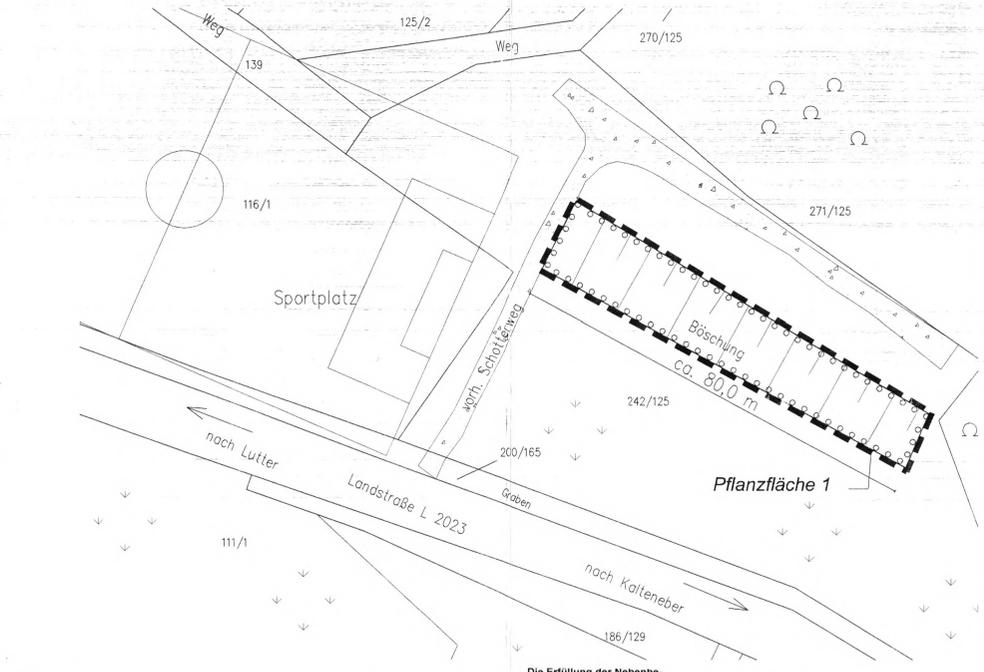
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanausschnitte wird auf der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... gebilligt. Lutter, den .....

## 2. räumlicher Geltungsbereich

### Kompensationsmaßnahme Nr. 1

Gemarkung Lutter  
Flur 2, Flurstück 532\* (Weg) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 (Pflanzfläche 1)

\*teilweise berührtes Flurstück



### 9. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Obstbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Apfelbäume alte Sorten:  
• Boskoop  
• Klarapfel  
• Beriespich  
• Jacob Lebel  
• Gravensteiner

Pflaumenbäume alte Sorten:  
• Hauszweische  
• Ontariopflaume  
• Wangenheim

Birnenbäume alte Sorten:  
• Conference  
• Guts Lüne  
• R. Williams

Kirschbäume alte Sorten:  
• Grosse Prinzesskirsche  
• Grosse schwarze Knochelkirsche  
• Schattenmorelle  
• Morellenfeuer

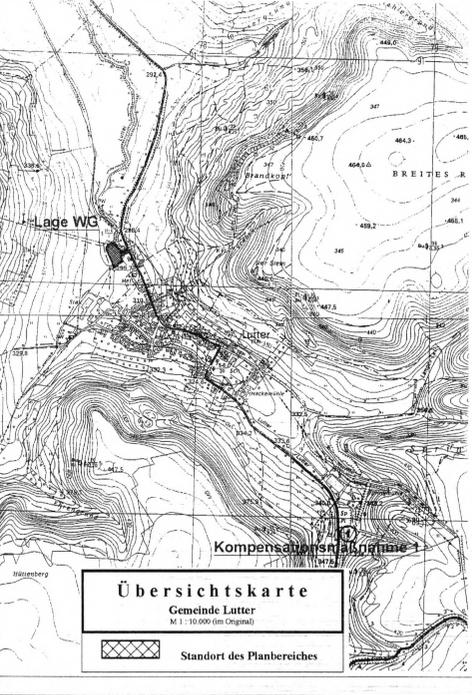
Pflanzliste 2: Laubbäume  
Traubenkirsche (Prunus padus)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Esche (Fraxinus excelsior)

### Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 TDMSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Staatlichen Umweltamt Sonderhausen, Referat Bodenschutz / Altlasten, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Abgängige Gehölze sind während der ersten fünf Jahre durch analoge Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Der Abstand jeglicher Bebauung von der Böschungsoberkante des Gewässers hat mindestens 5,00 m zu betragen. Im Bereich der Baumanpflanzungen beträgt der Mindestabstand 9,00 m.
- Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.
- Der Baustandort ist aus ingenieurgeologischer Sicht nicht problemfrei. Vor allem im Ostteil sind aller Wahrscheinlichkeit nach Baugrundschwächen – Kalktaufe Weisenkalle mit auf engem Raum wechselnden Baugrundeigenschaften – und geringe Grundwasserflurabstände/ drückendes Wasser vorhanden. Bei Unterkerllungen ist der hohe Grundwasserstand zu berücksichtigen. Bei den Gebäuden sind daher spezielle Gründungsmassnahmen erforderlich.
- Entsprechend § 2 (4), 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberichtes wurde sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als aktives Subrosionsgebiet anzusehen, so dass mit sogenannten Erfüllen zu rechnen ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Eine exakte Bestimmung solcher Ereignisse ist nicht möglich. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen. Die Gebäude sollten gegen plötzliches statisches Versagen geschützt sein. Es empfiehlt sich daher die Gründung mindestens als doppelt bewehrte Platte (mind. 20 cm Dicke, Baustahlarmierung BSt 500 (S500-2V) 2 cm²) auszuführen und Ringanker über den tragenden und aussteifenden Wänden
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsendenden Beschluss des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az ..... bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Kompensationsmaßnahmen wird hiermit ausgefertigt. Lutter, den ..... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer erhalten ist, sind in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. Lutter, den ..... Bürgermeister

M. 1:500

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt  
AZ: 300-4624.20-4504/2007-16061067-WA-Am Hennersborn  
Weimar, den 01. Juli 2007  
Thüringer Landesverwaltungsamt  
Weimar, Postfach 22 49, 99420 Weimar  
Die Genehmigung erfolgte unter  
AZ: 300-4624.20-4504/2007-16061067-WA-Am Hennersborn  
mit Nebenbestimmungen  
Weimar, den 29. Mai 2007



Index	Art der Änderung	Datum	Name
01	Änderung der Gliederung/ Ergänzung von Inhalten/ Neuer Standort der Kompensationsfläche 1:	14.08.2006	Vogler
02	Ergänzung von Inhalten:	19.02.2007	Vogler

Bauvorhaben/Objekt:	Datum:	Name:
Bebauungsplan Nr. 2 „Am Hennersborn“ 37318 Lutter	02/2007	Vogler
Bauherr/Auftraggeber: Gemeinde Lutter Am Anger 24 37318 Lutter	Gezeichnet: 02/2007	Vogler
Proj.-Nr.:	Maßstab:	1:500
Plan-Nr.:	1	

**AIG Uder GmbH**  
Berater – Planen – Bauen  
Straße der Einheit 85  
37318 Lutter  
Tel.: 036083472-0 • Fax: 036083472-18  
e-Mail: aig@ig-uder.de