

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02

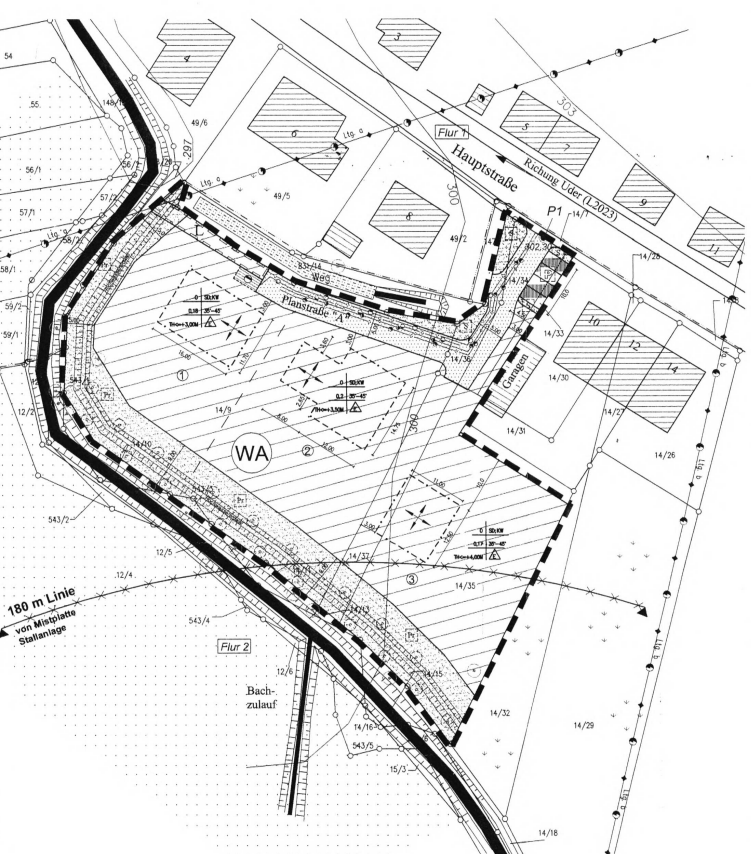
für das Wohngebiet „Am Hennersborn“
37318 Lutter, Landkreis Eichsfeld

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)
GRZ 0,17, 018; 0,2 Grundflächenzahl (§ 4 BauNVO)
(§ 16 BauNVO)

Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und 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)
Längenangaben 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

SD Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 1 ThürBO)
KW Krüppelwalmdach
Ftirstrichtung
TH_c ±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)

Nutzungstabellene

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 Bebauungsplans (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)
• Bezugspunkt 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 Vorflut 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 (§ 6 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.

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:**
- Bookoop
 - Klarapfel
 - Berespich
 - Jacob Lebel
 - Gravensteiner
- Pflaumenbäume alte Sorten:**
- Hauszweische
 - Ontariopflaume
 - Wangenheim
- Birnenbäume alte Sorten:**
- Conference
 - Grosse Prinzesskirische
 - Grosse schwarze Koenopelkirische
 - Schattenmorelle
 - Morellenfeuer
- Kirschenbäume alte Sorten:**
- Grosse Prinzesskirische
 - Grosse schwarze Koenopelkirische
 - Schattenmorelle
 - Morellenfeuer
- Pflanzliste 2: Laubbäume**
- Traubenkirische (Prunus padus)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirische (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 (550 dV) 2 cm²) auszuführen und Ringanker über den tragenden und aussteifenden Wänden
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss des Gemeinderates vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az bestätigt.

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Kompensationsmaßnahmen wird hiermit ausgefertigt.

Lutter, den Bürgermeister

13. 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 gebilligt.

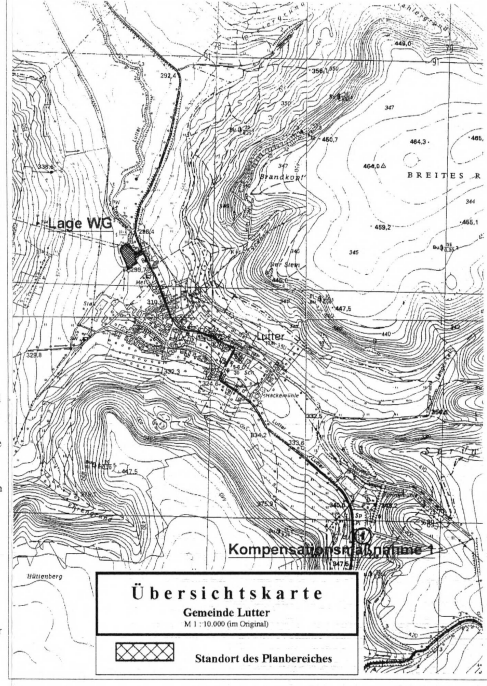
Lutter, den Bürgermeister

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
99420 Weimar
99420 Weimar
99420 Weimar

Die Genehmigung erfolgte unter
AZ: 300-4624.20-4504/2007-16061067-WA-Am-Hennersborn
mit Nebenbestimmungen
Weimar, den 29. Mai 2007



Übersichtskarte		
Gemeinde Lutter		
M. 1:500 (im Original)		
Standort des Planbereiches		
01	Änderung der Gliederung/ Ergänzung von Inhalten/ Neuer Standort der Kompensationsfläche 1:	14.08.2006 Vogler
02	Ergänzung von Inhalten:	19.02.2007 Vogler
Index	Art der Änderung:	Datum: Name:

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

AIG Uder GmbH
Berater – Planen – Bauen

Str. der Einheit 85
37318 Lutter

Tele: 036083472-0 • Fax: 036083472-18
e-Mail: aig@ig-uder.de