

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 WOHNGEbiet "UNTER DEM WESSEN" TEIL 2 - 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE STEINHEUTERODE

Praambel
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach der Beschlussfassung durch die Sitzung des Gemeinderates vom 29.09.2016 über die Bebauungspläne Nr. 4 Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2, 1. Änderung der Gemeinde Steinheuterode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen.

Steinheuterode, den 24.10.2016
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Steinheuterode hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2, 1. Änderung beschlossen.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentlichen Aushang im Schaukasten der Gemeinde.
Der Gemeinderat der Gemeinde Steinheuterode hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2, 1. Änderung der Gemeinde Steinheuterode und die Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 29.07.2016 von der Auslegung befreit und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Steinheuterode, den 07.12.2016
Der Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2, 1. Änderung und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Uder" ausgestellt worden.
Die Art und die Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2016 bis 10.09.2016 mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anmerkungen zum Entwurf vorgebracht werden können.
Die fristgemäß vorgebrachten Anmerkungen sind vom Gemeinderat Steinheuterode in der Sitzung am 20.10.2016 geprüft worden. Das Ergebnis wird denjenigen, die Anmerkungen vorgebracht haben mitgeteilt.
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), nach § 10 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2016 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung beiliegend.
Steinheuterode, den 07.12.2016
Der Bürgermeister

3. Das Landesamt des Landkreises Eichsfeld hat den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2, 1. Änderung der Gemeinde Steinheuterode mit Beschluss vom 29.09.2016 genehmigt.
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2, 1. Änderung der Gemeinde Steinheuterode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 24.03.2017 vom Bürgermeister der Gemeinde Steinheuterode als Satzung zum Zwecke der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.
Steinheuterode, den 24.03.2017
Der Bürgermeister

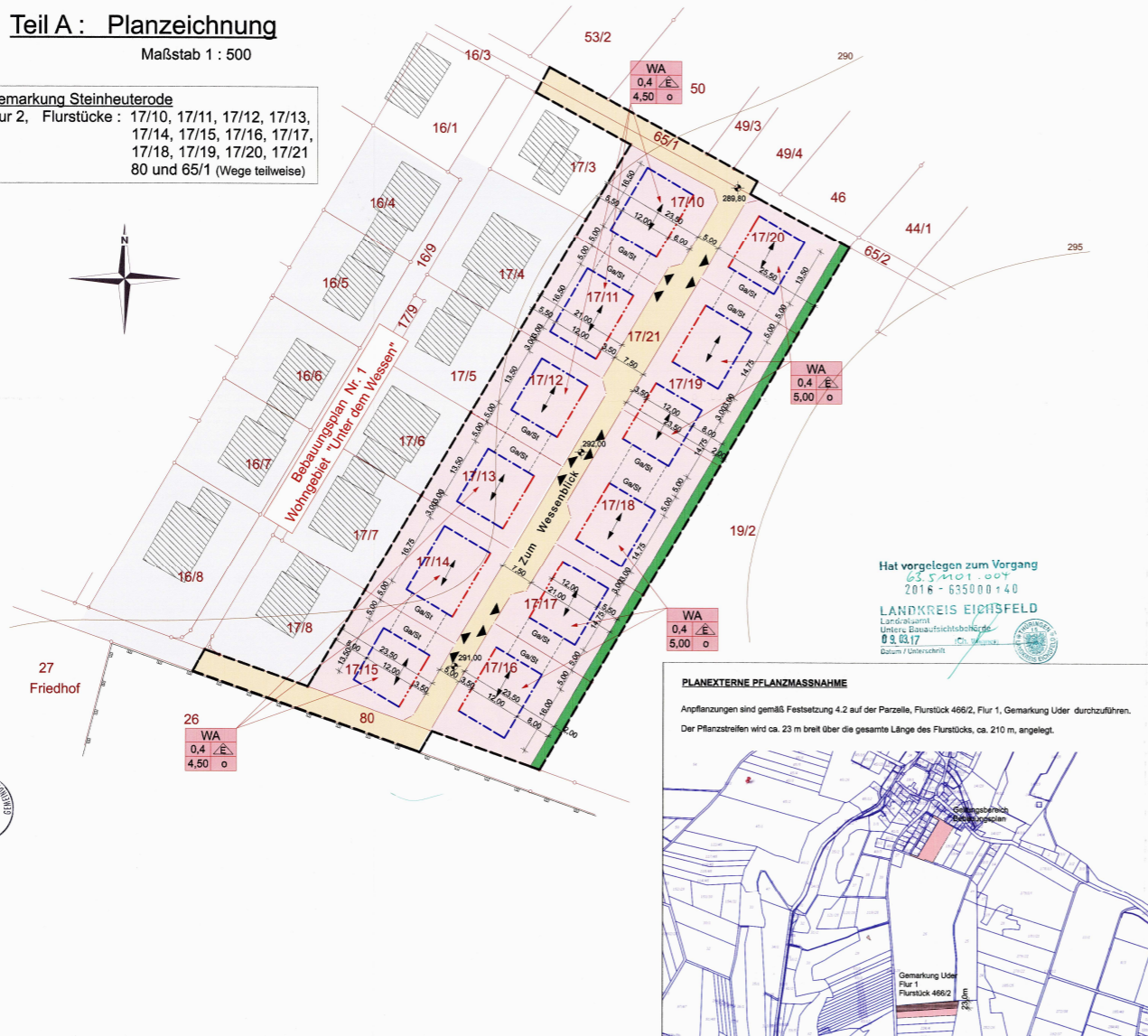
4. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. 8 der VG Uder vom 17.11.2017 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Erteilungsgegenständen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17. November 2017 in Kraft getreten.
Steinheuterode, den 21.11.2017
Der Bürgermeister

Innertreff von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Innertreff von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Steinheuterode, den
Der Bürgermeister

Teil A : Planzeichnung

Maßstab 1 : 500

Gemarkung Steinheuterode
Flur 2, Flurstücke : 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/14, 17/15, 17/16, 17/17, 17/18, 17/19, 17/20, 17/21, 80 und 65/1 (Wege teilweise)



Hat vorgelegen zum Vorgang
65 5 2101 007
2018 - 635000 : 40
LANDKREIS EICHSFELD
Landesamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
0 8 55 17
Datum / Unterschrift

PLANEXTERNE PFLANZMASSNAHME
Anpflanzungen sind gemäß Festsetzung 4.2 auf der Parzelle, Flurstück 466/2, Flur 1, Gemarkung Uder durchzuführen.
Der Pflanzstreifen wird ca. 23 m breit über die gesamte Länge des Flurstücks, ca. 210 m, angelegt.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 111 BauNVO
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO
Füllschema der Nutzungsschablonen:
Art der baulichen Nutzung Einzelhäuser E Grundflächenzahl
Grundflächenzahl Einzelhäuser E nur Einzelhäuser zulässig
Taufhöhe Bauweise o offene Bauweise
4,50m / 5,00m Traufhöhe

BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenze
Baulinie

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs 1 Nr 15 und Abs 6 BauGB
private Grünfläche als Hof ausgebildet mit einer Höhe mind. 0,20m

VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 9 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Grundstückzufahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen (Garagen / Stellplätze)

PLANZEICHEN ALS HINWEISE bzw. PLANUNGSGRUNDLAGE
17/5 Grundstücksgrenze mit Flurstücknummer
290 Höhenlinie
289,80 Neaufrichtung
Höhe OK Straße in NHW (m)
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Unter dem Wessen" vom Bebauung
Grenze des Geltungsbereiches des Schutzgebietes Natura 2000 EU-Vogelschutzgebiet "Untereichsfeld - Oberrain" § 30 S. 1

HINWEISE
Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.
Ergeben sich Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld, Umweltamt unverzüglich anzuzeigen.
Im Plangebiet sind Grenzrichtungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundgenetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch körnige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarkern stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarkern dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN
Der Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt und beschlossen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der z.Z. gültigen Fassung
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) in der z.Z. gültigen Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der z.Z. gültigen Fassung
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 in der jeweils gültigen Fassung
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubeschreibung vom 18. August 2009
Bundesdenkmalgesetz (BDDenSchG) vom 17.03.1966 in der z.Z. gültigen Fassung

Teil B : Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 4 BauNVO
1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
1.2 Zulässig im allgemeinen Wohngebiet sind
- Wohngebäude
- die, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.4 Nicht zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Vorwahlungen
- Gartenbetriebe und Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs 1 Nr 1, 6, 9 und 11 BauGB, § 16 Abs 2 BauNVO
2.1 Festgesetzt wird entsprechend der Nutzungsschablonen eine Grundflächenzahl von 0,4.
2.2 Aufgrund der relativ kleinen Baugrundstücke darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen bis zu 50% überschritten werden.
2.3 Die maximalen Traufhöhen der Gebäude wird auf 4,50 m bzw. 5,00 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die Geländeoberfläche der Erschließungsstraße mittig vor dem Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachneigung. Für die Straße sind Höhenpunkte angegeben, Zwischenpunkte sind zu interpolieren.
2.4 Die Zahl der Wohnungen werden je Einzelhaus auf 2 Wohnungen begrenzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 Abs 1 Nr 3 BauGB, § 22, 23 BauNVO
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen sind entsprechend der ThürBO einzuhalten.
3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Bestimmung von Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
Hauptgebäude dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker, Vordächer und Dachüberstände bis zu 1 m über die Baugrenze wird zugelassen, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.
3.3 Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Grundstücksflächen errichtet werden.
3.4 Grünplanerische Festsetzungen § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB
4.1 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum oder drei Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten.
4.2 Ausgleichsmaßnahmen auf planentemen Flächen!
Auf dem Flurstück 466/2, Flur 1, Gemarkung Uder sind auf einer Fläche von 4850 m² je 100 m² 40 Sträucher und 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzfläche ist als Pflanzstreifen von ca. 23 m Breite über die gesamte Länge des Flurstücks auszuführen. Die Durchführung der planentemen Pflanzmaßnahmen wird über einen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesichert. Die Maßnahme wird durch den Investor ausgeführt, die Kosten werden anteilmäßig den Baugrundstücken zugeordnet.
4.3 Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
4.4 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB, § 83 ThürBO
5.1 Dächer sind als Satteldach oder als Satteldach mit Krüppelwalme auszuführen mit einer Dachneigung von 35°-50°.
5.2 Die Dachneigungen der Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen die für das Hauptgebäude vorgesehene Dachneigung unterschreiten. Bei den Garagen, Carports und Nebenanlagen können Pultdächer zugelassen werden. Hierbei darf die Dachneigung, unabhängig vom Hauptgebäude, maximal 20° betragen. Weiterhin sind diese nur mit einer max. Traufhöhe bis 3,00m zulässig.
5.3 Dachneigungen sind als Dachziegel oder Dachsteine im Farbton rot bis rotbraun und anthrazit zulässig.
5.4 Dachaufbauten sind generell in allen Formen zugelassen. Die Länge der gesamten Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Vom Ortsgang bis zur ersten Dachgaube ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten. Dachaufbauten auf einem Gebäude sind einheitlich zu gestalten.
5.5 PKW - Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, offenerge Pflasterbeläge) zu befestigen.

Verfahrensvermerk
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Weiröhrde
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezugsgrößen mit den Liegenschaftskataster nach dem Stand von übereinstimmen.
Leinefelde-Weiröhrde, den

PFLANZLISTE

folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. und 2. Ordnung H 10-12 (Hochstamm mit 10 - 12 cm Stammumfang)
Obstbäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz

Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hagebeel
Alnus glutinosa	Schwärzle	Corylus avellana	Hesse
Betula pendula	Weißbirke	Cotoneaster monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Eiche	Cotoneaster laevigata	Zweigfelliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europaeus	Flüßchenpflaume
Salix alba	Silberweide	Lonicera xylosteum	Liguster
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ulmus laevis	Flatterulme	Rosa canina	Hundsrose
Ulmus minor	Feldulme	Rosa glauca	Robstählige Rose

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Haibuche	Salix purpurea	Purpur Weide
Burcus europaeus	Eberwähe	Salix virens	Korb Weide
Castanea sativa	Castanobaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gew. Schneeball



Bebauungsplan Nr. 4
Wohngebiet "Unter dem Wessen" Teil 2
1. Änderung

Gemeinde Steinheuterode

Satzung	Oktober 2016
Entwurf	Juli 2016

Planung durch:
OTTO HERWIG
Büro für Raumplanung und Geoinformation
Büro 8
37318 Kirchgandern
Tel. 036081 / 158000
info@otto-herwig.de