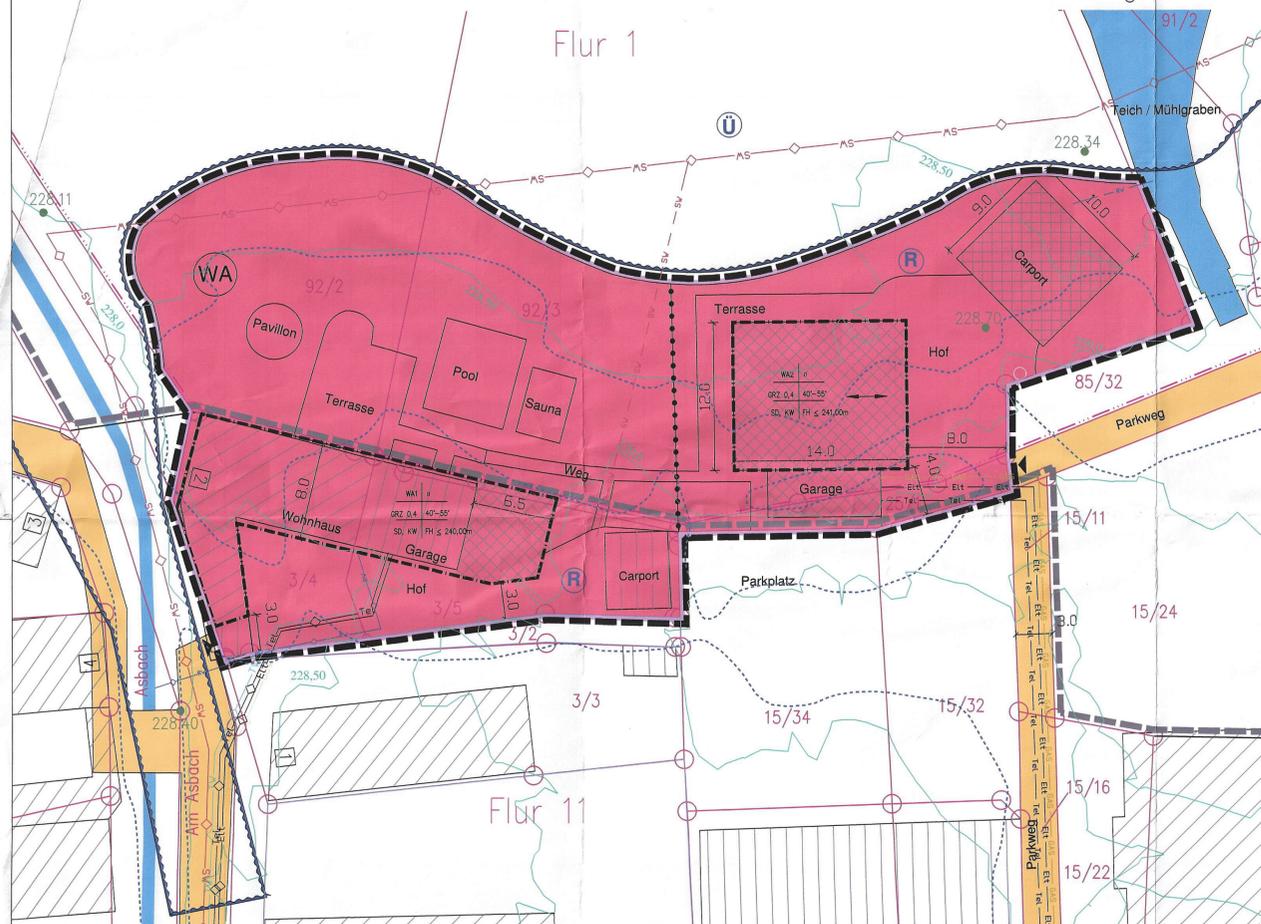


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

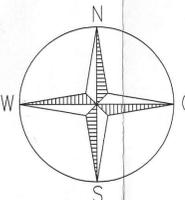
"Wohnbereich Mittelmühle" Uder 37318 Uder, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Uder
Flur 1, Flurstücke 92/2*, 92/3*
Flur 11, Flurstücke 3/4, 3/5, 25/1*

* teilweise berührte Flurstücke



Teil A M. 1:250



Planzeichen I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
FH = 239,00 m Firsthöhe kleiner 239,00 m (HN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
--- Baugrenze
--- Firstrichtung

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

▼ Einfahrten
--- Begrenzungslinie Verkehrsfläche
228,40 Höhenlage Planung (z. B. 228,40 m über NHN)

Überschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
i.S.d. § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Hochwassergefährdetes Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Hochwassergefährdetes Risikogebiet im i.S.d. § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

SD Satteldach
KW Krüppelwalmdach
40° - 55° Dachneigung

III. Eintragungen in die Plangrundlage

29/6 Flurstücksnummer
--- Flurstücksgrenze
--- Flurgrenze
--- Bestandsgebäude (überlagernde Darstellung)
--- Nebengebäude (überlagernde Darstellung)

--- Höhenlinien Bestand (NHN)

--- SW --- Schmutzwasserleitung (Bestand)
--- RW --- Regenwasserleitung (Bestand)
--- TW --- Trinkwasserleitung (Bestand)
--- Gas --- Gasleitung (Bestand)
--- Elt --- Elektrofreileitung (Bestand)
--- Tel --- Telekommunikation (Bestand)

--- SW --- Schmutzwasserleitung (Planung)
--- RW --- Regenwasserleitung (Planung)
--- TW --- Trinkwasserleitung (Planung)
--- Gas --- Gasleitung (Planung)
--- Tel --- Telekommunikation (Planung)

IV. Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
--- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
--- Abgrenzung unterschiedliche Höhenfestsetzungen und Bauweise (überlagernde Festsetzung)
--- geplante Gebäude und Anlagenteile (z.B. Wohngebäude)

V. Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

--- Grenze der Klarstellungsatzung

VI. Weitere Darstellungen

Metrische Angaben

50 Längenangaben in Meter

Sonstige Angaben

--- Öffentliche Verkehrsfläche
--- Wasserfläche - Teich

Füllschema der Nutzungsschablone

Bezeichnung	WA	Bauweise
GRZ		Dachneigung
Dachform		Firsthöhe NHN

Verfahrensvermerk:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 02. Juli 2018 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 02. Juli 2018
Katasterbereichsleiter

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Uder, den Der Bürgermeister

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind: (§ 4 BauNVO)

- Wohngebäude mit Nebenanlagen

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 BauNVO)

- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind: (§ 4 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

- 0,4 im gesamten Wohngebiet

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Hauptgebäude (§ 16, 18 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe GH der baulichen Anlagen wird auf NHN-Höhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone).

2.3 Höhe Nebenanlagen (§ 16, 18 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe für die Nebengebäude wird auf max. 5,00 m über gewachsene Geländeoberkante begrenzt.
- Sie wird als Abstandsmaß zwischen dem Fußboden und der Oberkante First bzw. dem oberen Wandabschluss/ Attikaabschluss bestimmt.

3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 (4) BauNVO

3.1 weicher Bereich Plangebiet

- a = es gilt die abweichende Bauweise
Es darf an die Grenze zwischen den Flurstücken 92/2 und 3/4 sowie 92/3 und 3/5 hergebaut werden. Im Übrigen müssen die Gebäude mit dem erforderlichen Grenzabstand gemäß ThürBO zum Nachbarn errichtet werden.

3.2 östlicher Bereich Plangebiet

- o = es gilt die offene Bauweise

4. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

4.1 Dachformen
Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, bzw. Krüppelwalmdächer zulässig.

4.2 Dachneigung
Die Dachneigung beträgt 40 - 55°.

4.3 Stellplätze
Für jede Wohnung sind mindestens 1,5 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

5. Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit gründerische oder baurechtliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG)

Die Planflächen werden nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten/der Flussgebietuntersuchung bei Hochwasserereignissen (HQ200) überflutet. Es werden daher die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen.
- Es dürfen keine neuen Heizöltankanlagen errichtet werden.
- Sonstige Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wasserführende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/ 818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG 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 o. a. Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampftruppenkommando in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flächen sind nicht als altlastverdrängte Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umweltverträglichkeit ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Baubschluss soweit wie möglich zu beseitigen.
- Soll Bodenarbeits nicht am Standort verwertet werden, ist dieser einer Verwertung nach Anlage II K-WG unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung nach d. rechtlichen Vorschriften in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens bei den Baumaßnahmen sind durch den Bauherrn weitere Vorsorgeanforderungen zu berücksichtigen:
 - Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Übersichtung mit geringwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
 - Die Flächen baubereitiger Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustellenerrichtung, Lagerflächen, Baustellen) insbesondere bisher unbeeinträchtiger Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
 - Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schlufffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
 - Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
 - Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
 - Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
 - Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontalweise in möglichst wenigen Arbeitsschichten und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzubauen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
 - Die bautechnisch in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.
- Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Entsprechend der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen bedarf es im Fall der Errichtung einer Anlage zur Versickerung oder der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut, einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation der nächsten Vorflut zuzuleiten. Vorab ist es einer Abflussmengenvergleichsmäßigkeit zu unterziehen. Die Drosselabflussmenge darf 10 l/s*ha Einleitung in die vorhandene Entwässerungsanlage nicht übersteigen.

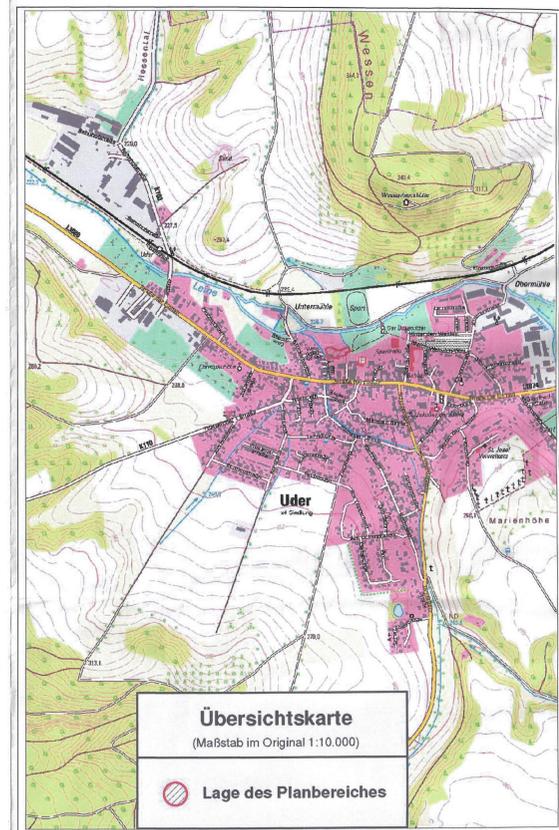
Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch - BauGB
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
Wasserhaushaltsgesetz - WHG
Raumordnungsgesetz - ROG
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
Planzielenverordnung - PlanZV
Bauunterschiedsverordnung - BauUV
Thüringer Bauordnung - ThürBO
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG
Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS
Thüringer Wassergesetz - ThürWG

Hat vorgelegen zum Vorgang
2018-635000077

LANDKREIS EICHSFELD
Landratsamt
Uder, den 07.07.18



Übersichtskarte (Maßstab im Original 1:10.000)		
Lage des Planbereiches		
Index:	Art der Änderung:	Datum: Name:

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Uder hat in seiner Sitzung 25.10.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - Wohnbereich „Mittelmühle“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2018 (Planfassung 03/2018) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 03/2018), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.04.2018 bis zum 07.05.2018 zu den Sprechzeiten der Verwaltungsgemeinschaft Uder, Siedlung 14, 37318 Uder, 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Uder hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.06.2018 als Sitzung beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
 - Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - Wohnbereich „Mittelmühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Uder gemäß § 10 BauGB am 18.06.2018 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Uder, den 06.07.18
Bürgermeister

6. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - Wohnbereich „Mittelmühle“ wurde aufgrund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.
Uder, den 27.07.2018

7. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - Wohnbereich „Mittelmühle“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Uder, den 27.07.2018
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - Wohnbereich „Mittelmühle“, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist im Amtsblatt Nr. bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Uder, den
Bürgermeister

Verfahrensvermerk:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 02. Juli 2018 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 02. Juli 2018
Katasterbereichsleiter

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.

Uder, den Der Bürgermeister