

Bebauungsplan Nr. 7

für das Wohngebiet "Bachrasen/Ziegelweg", II. Bauabschnitt

in 37318 Uder, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Uder, Flur 5
Flurstücke
18/26*, 18/29*

Teil A

M.1:500



Satzung der Gemeinde Uder
Zum Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt 37318 Uder
Gemarkung Uder, Flur 5
Flurstücke 18/26*, 18/29*

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 22.06.2009 und vom 12.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Uder, den 20.05.2010

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2009 bis zum 23.12.2009 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, ortsbekannt gemacht worden.
Uder, den 20.05.2010

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Uder, den 06.10.2010

6. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B), wurde am 06.09.2010 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2010 gebilligt.
Uder, den 06.10.2010

7. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom erteilt.
Uder, den

8. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Uder, den 23.04.2010

9. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungspläne Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, 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, sind in der Zeit vom bis zum durch Anschlag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verleistungen von Verfahren- 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.
Uder, den 23.04.2010

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungspläne Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, nicht geltend gemacht worden.
Uder, den

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Uder, den

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 08.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg II. Bauabschnitt“, der Gemeinde Uder, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Teil A - Planzeichen
Maßstab 1:500
Pflanzen und Festsetzungen

Teil B - Textliche Festsetzungen

Uder, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.10.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, in der Gemeinde Uder gefasst. Der Beschluss wurde ortsbekannt gemacht.
Uder, den 20.05.2010

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist bereits im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 5 und 6 am 27.04.2009 durchgeführt worden.
Uder, den 20.05.2010

8. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Uder, den 23.04.2010

9. Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungspläne Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, 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, sind in der Zeit vom bis zum durch Anschlag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verleistungen von Verfahren- 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.
Uder, den 23.04.2010

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungspläne Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, nicht geltend gemacht worden.
Uder, den

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungspläne Nr. 7 „Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg“, II. Bauabschnitt, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Uder, den

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,40 Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- TH < 5,5 m Traufhöhe (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Einzelhaus und Doppelhaus zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Firstriechung

Grünflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Rasenfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Fußwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Höhenlage (z. B. 240,3 m über NN) (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Zu erhaltende Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen, Ersatz nach Abgang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KW Krüppelwalmdach
- VP Versetztes Pultdach
- 25° - 45° Dachneigung

III. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

IV. Nachrichtliche Übernahme

- Gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Beseitigung von Bäumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

V. Bestandsangaben

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude vorhanden
- Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- TW Trinkwasserleitung (Bestand)
- RW Oberflächenwasserleitung (Bestand)
- SW Schmutzwasserleitung (Bestand)
- Elt Elektroleitung (Bestand)
- Gas Gasleitung (Bestand)

VI. Weitere Darstellungen

Metrische Maßangaben
1:0 Längenangaben alle in Meter

Planungsziel
..... Geplante Flurstücksteilung

Fallschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Dachform
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung
Traufhöhe	Hausform

Verfahrensmerk:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefeld-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.02.2008 übereinstimmen.

Leinefeld-Worbis, den 06. APR. 2010

i. A. [Signature]
Katasterbereichsleiter

Teil B

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude mit Nebenanlagen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseanstalten sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Annenbahnweise können zugelassen werden
 - nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO):
 - Tankstellen
 - Gartenbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verahlungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gemeinnützige und sportliche Zwecke

2. Mass der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
 - Die Traufhöhe für bauliche Anlagen wird auf max. 5,5 m begrenzt. Sie wird als Abstandmaß zwischen der Bezugsebene und dem Schnittpunkt der Außenfläche des angrenzenden Mauerwerks mit der Dachkante bestimmt
 - Bezugsebene ist die Höhenaufsetzung der Gebäude ist die Oberkante Raumbord bzw. Raumboden der senkrecht zu Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche
- 2.2 Höhe Nebenanlagen (§ 16 BauNVO)
 - Die Traufhöhe für die Nebengebäude wird auf max. 3,5 m begrenzt
 - Sie wird als Abstandmaß zwischen dem Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenfläche des angrenzenden Mauerwerks auf der Dachkante bestimmt

3. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

- 3.1 Einfriedigungen:
 - Straßenseitig haben feste Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuzhalten. Die Gesamthöhe darf max. 80 cm betragen
- 3.2 Dachausbildung:
 - Als Dachausbildung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteine im Farbton nach RAL Nr. 20-02 bis 20-04, Nr. 80-04 und 80-12 zulässig.
 - Der Dachüberstand an den Traufseiten des Gebäudes ist auf max. 75 cm zu beschränken.
 - Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Neben den Dachformen der Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.
- 3.3 Stellplätze:
 - Für jede Wohnung sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen
 - Nicht überdeckte Stellflächen sind nur in wasserdurchlässiger Form zu befestigen

4. Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 12 und § 14 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 bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Nebengebäude haben straßenseitig einen Abstand von mindestens 75 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuzhalten.

5. Gründerische und landschaftspflegliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

5.1 Öffentliche Flächen

- Auf den Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind, ist die als besonders geschützte Biotop klassifizierte Streuobstwiese auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Es ist eine Entpflanzung in folgendem Umfang durchzuführen:
 - Entbuschen des Unterbestandes, Mähen und Abtransport des Schnittguts
 - Entfernen der Totholzes bis max. 5% des GesamtHolzbestandes an Baum
 - Kronenerhaltungsschnitt und Auslichtung.
- Innerhalb der Streuobstwiese sind ca. 10 hochstämmige Obstbäume „Alter Sorten“ (siehe Pflanzliste) fachgerecht zu pflanzen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume und hat den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ zu entsprechen. Folgende Mindestqualitäten sind vorzusehen: Obstbäume H 2,5, StU 10-12 cm
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gehwegstängelpflege). Die Pflanzungen und Grünflächen sind intensiv zu unterhalten und gem. den Grundzügen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verdrückerungsmaßnahmen erfolgen gemäß den arbeitsrechtlichen Anforderungen. Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.

5.2 Private Flächen

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau bzw. Obstbaum (siehe Pflanzliste) als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche hat je nach Baumart mindestens 6 m x 12 m Fläche zu betragen und darf nicht versiegelt werden.
- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme soll spätestens in der auf die Bebauung des Baugrundstückes folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.

5.3 Pflanzliste

- Klein- bis mittelkronige Laubbäume**
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Traubeneiche (*Quercus robur*)
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Obstbäume (regionaltypische Sorten-Auswahl)**
- Apfel (*Malus domestica*): Albrechtapfel, Boknappel, Bockhoop, Dillmeier Rosenapfel (Thüringen), Geheimnis Oldenburg, Graventmeier, James Grieve, Landsberger Renette, Nordhäuser Klaraapfel, Roter Kantapfel, Wilhelmstapfel, Roer Stummmeite
 - Sauerkirsche (*Prunus cerasus*): Morellenfeuer, Schatzenmoortee
 - Säbirsche (*Prunus avium*): Große Schwarze Knochel, Heideflägel, Rosenkirsche, Teufels Schwarze Herzkirsche
 - Pflaume (*Prunus domestica*): Anna Späth, Hausweitsche, Lätelsbacher Ostapopflaume, Wangenheim
 - Birne (*Pyrus communis*): Alexander Lucas, Boos' Pfirsichbirne, Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Luise, Konfektbirne

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Anarbeitung der Bauplanung und die Darstellung der Planhalte (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

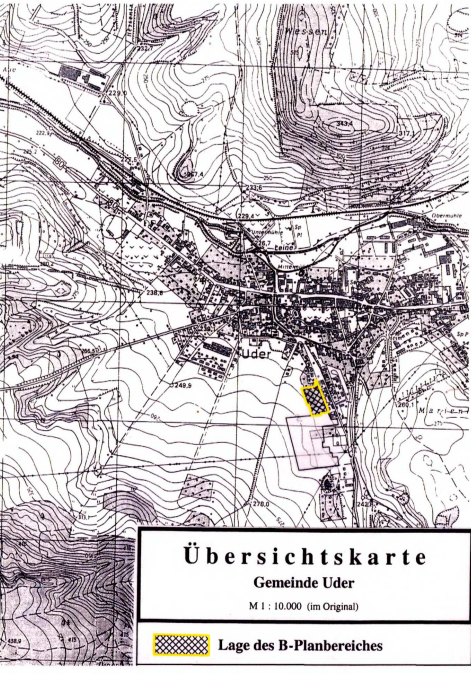
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundbesitzer, der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen und der Umweltfördermaße ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und einleitet 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.
- Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen wird zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und der Gemeinde Uder ein ständebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Ausgestaltung ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahmen sind gemäß § 8 Abs. 5 ThürNatG der Genehmigungsbefugnis des Bauverfahrens sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld schriftlich vor Baubeginn anzuzeigen.
- Die Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu kontrollieren (Monitoring). Nachbestimmungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Entsprechend § 2 (4), 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberichts, der Bestandteil der Begründung ist, wurde sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- Nach besonderer Festlegung des Zweckverbandes darf Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen nur durch einen Sammelbehälter (Leerlaufzisterne), der mit Überlauf und Leerlauf (max. 40 mm Durchmesser) versehen ist, dem Kanal zugeleitet werden. Der Behälter muss so groß sein, dass auf je 100 m² Dachfläche und befestigte Flächen (im Grundriss gemessen) mindestens ein Nutzungseinheit von 1 cbm entfällt.
- Nach besonderer Festlegung des Zweckverbandes darf Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen nur durch einen Sammelbehälter (Leerlaufzisterne), der mit Überlauf und Leerlauf (max. 40 mm Durchmesser) versehen ist, dem Kanal zugeleitet werden. Der Behälter muss so groß sein, dass auf je 100 m² Dachfläche und befestigte Flächen (im Grundriss gemessen) mindestens ein Nutzungseinheit von 1 cbm entfällt.



Bauverfahren/Objekt	Datum	Name
Bebauungsplan Nr. 7		
Wohngebiet „Bachrasen/Ziegelweg“		
II. Bauabschnitt		
Stand 01/2010		
Bauherr/Auftraggeber:	Hinweis:	
Gemeinde Uder		
Siedlung 14	Maßstab:	1 : 500
37318 Uder	Proj.-Nr.:	
Planhaft:	Plan-Nr.:	1
Planzeichnung und textliche Festsetzungen		