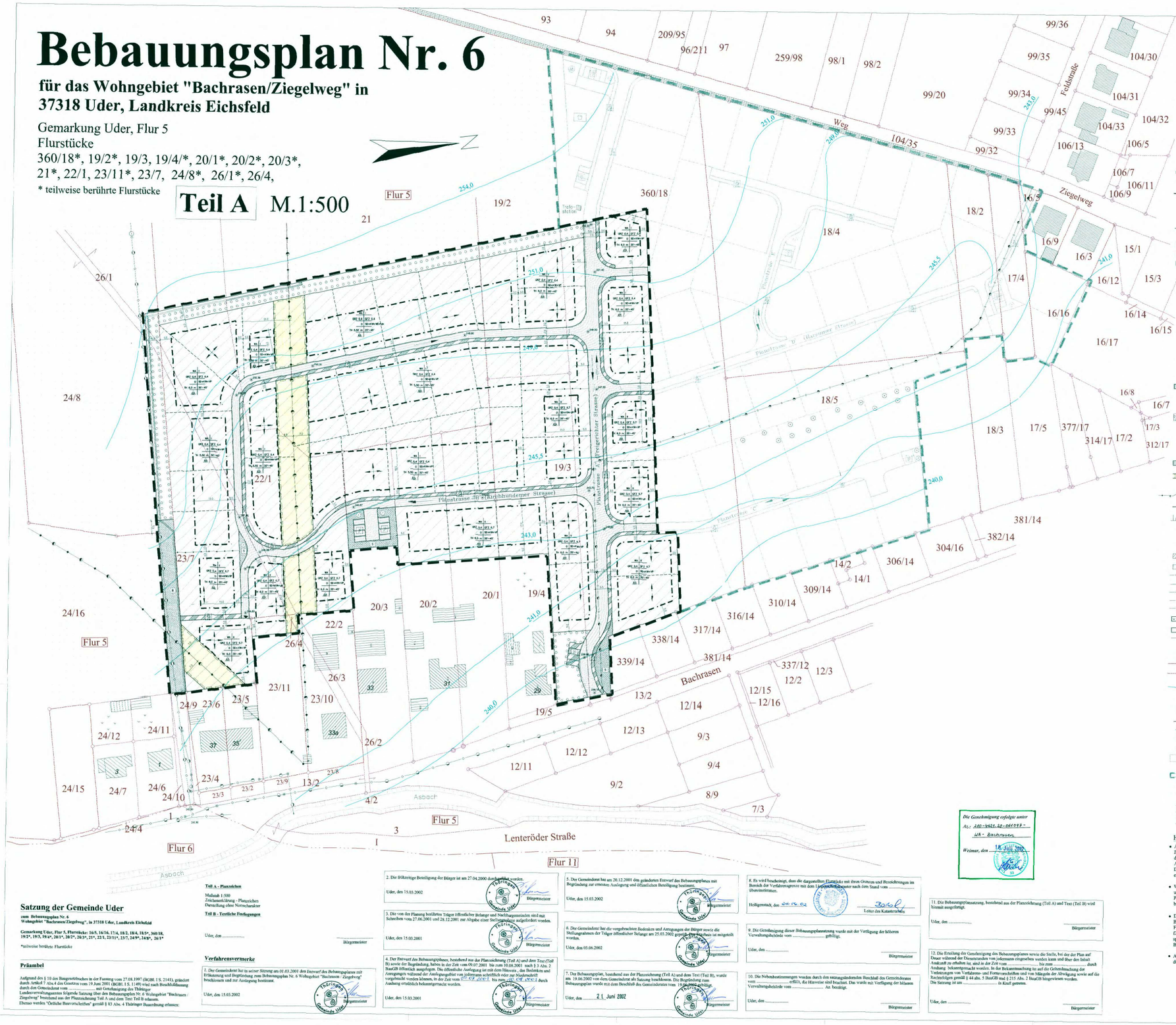
Bebauungsplan Nr. 6

für das Wohngebiet "Bachrasen/Ziegelweg" in
37318 Uder, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Uder, Flur 5
Flurstücke
360/18*, 19/2*, 19/3, 19/4/*, 20/1*, 20/2*, 20/3*,
21*, 22/1, 23/11*, 23/7, 24/8*, 26/1*, 26/4,
* teilweise berührte Flurstücke

Teil A M.1:500



Satzung der Gemeinde Uder

zum Bebauungsplan Nr. 6
Wohngebiet "Bachrasen/Ziegelweg", in 37318 Uder, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Uder, Flur 5, Flurstücke: 16/5, 16/16, 17/4, 18/2, 18/4, 18/5*, 360/18, 19/2*, 19/3, 19/4*, 20/1*, 20/2*, 20/3*, 21*, 22/1, 23/11*, 23/7, 24/9*, 24/8*, 26/1*

*teilweise berührte Flurstücke

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 7 Abs.4 des Gesetzes vom 19.Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..... mit Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet "Bachrasen / Ziegelweg" bestehend aus der Planzeichnung Teil A 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 Festlegungen

Uder, den .....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 01.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Erläuterung und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet "Bachrasen / Ziegelweg" beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Uder, den 15.03.2002
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist am 27.04.2000 durchgeführt worden.

Uder, den 15.03.2002
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.06.2001 und 28.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Uder, den 15.03.2001
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 09.07.2001 bis zum 10.08.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 07.07.2001 bis zum 10.08.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Uder, den 15.03.2001
Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 20.12.2001 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur erneuten Auslegung und öffentlichen Beteiligung bestimmt.

Uder, den 15.03.2002
Bürgermeister

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Uder, den 03.06.2002
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.2002 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß des Gemeinderates vom 19.06.2002 gebilligt.

Uder, den 21. Juni 2002
Bürgermeister

8. Es wird bescheinigt, dass die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im Bereich der Verfahrensgrenze mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Heiligenstadt, den 24.06.02
Leiter des Katasteramtes

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... gebilligt.

Uder, den .....
Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. bestätigt.

Uder, den .....
Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.32-061098-
UA - Bachrasen
Weimar, den 18. Juli 2002

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

Uder, den .....
Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 Aushang bekanntgemacht 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.

Uder, den .....
Bürgermeister

Planzeichen und Festsetzungen

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

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	(§ 16 BauNVO)
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl	(§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB und BauNVO)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
	Einzelhaus und Doppelhaus zulässig	(§ 22 BauNVO)

Verkehrsfläche

	Straßenbegrenzungslinie	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Grundstückseinfahrten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Anliegerstraße	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	öffentliche Parkplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Gehweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
249,90	Höhenlage Anliegerstraße (z.B. 249,50 m über NN)	(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 83 BauO)

SD	Satteldach
KW	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach
VP	Versetztes Pultdach
30°- 45°	Dachneigung (alter Teilung)
	Firstrichtung
TH 5,5 m	Traufhöhe mit Meterangabe

Grünflächen, Schutz und Pflege der Landschaft

	öffentliche Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
R	Rasenweg	
S	Straßenbegleitgrün	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

	Entwässerungsgraben	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Amphibienleiteinrichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Böschung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsangaben

- Wohnhausgebäude
- Nebengebäude oder Anlage
- Gasleitung
- E - Freileitung
- Oberflächenentwässerung
- Schmutzwasserleitung
- Trinkwasserleitung
- Gartenland
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Richtungsverkehr

Nachrichtliche Übernahme

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 243 Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)

Sonstige Angaben

- angedachte Grundstücksteilung
- 4,5 Längenangaben allg in Meter
- Spielplatz
- Erhaltung von Bäumen
- Standfläche für Entsorgungscontainer
- Grenze für weiterführende Planung und Bebauung - Rahmenplan- Stand 04/2001

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe	Dachneigung
Hausform	

Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für ArchäologischeDenkmalpflege Weimar anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die Übernahme der festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen ist in der Bauanzeige/Bauantrag in geeigneter Form nachzuweisen.
  Die Anpflanzungen auf den privaten Pflanzflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der einzelnen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode umzusetzen.
- Abgängige Gehölze sind während der ersten fünf Jahre durch analoge Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Teil B

Textliche Festlegungen

1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

1.1. Zulässig sind

1.1.1. Wohngebäude
1.1.2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.2.1. nicht störende Gewerbebetriebe

1.3. Nicht zulässig sind

1.3.1. Tankstellen
1.3.2. Gartenbaubetriebe
1.3.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
1.3.4. Anlagen für Verwaltungen
1.3.5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, und sportliche Zwecke.

2. Städtebauliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 16 BauNVO)

2.1. Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind in ihrer Nutzung auf jeweils zwei WE zu beschränken.

2.2. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord der unterseits zur Gebäudeseite liegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße maßgebend.

2.3. Die Traufhöhe ist die Höhenlage des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachfläche, bezogen auf die Bezugspunkte.

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

3.1. Eindeckung:

- Grundsätzlich sind Anlagen werden genutzt nicht verlangt. Sollte es dennoch zu Eindeckungen kommen, so sind diese strahlenarm wie folgt zu gestalten:
- Schiefer Dächer, Holzdächer und Mauern bis 30 cm Höhe;
- Die Gesamtfläche der Eindeckung in diesem Bereich ist auf max. 0,8 m zu beschränken.

3.2. Stellplätze:

- Stellplätze sind nur als wasserdurchlässige Decke, Ökorasen, Tonklinker in Sand- oder Splittbettung, Schottersteen sind Rasengittersteine zulässig.

3.2. Dachausbildung:

- Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfanzi und Dachsteine im Farbton nach *RAL Nr. 20-02 bis 20-04, Nr. 40-04* und 40-12 zulässig.
- Der Dachüberstand an den Traufseiten des Gebäudes ist auf max. 0,75 m zu beschränken.

3.3. Dachform:

- *Bei der Form* des versetzten Pultdaches handelt es sich um ein Dach mit zwei entgegengesetzt geneigten und in der Höhe versetzten Dachflächen.

4. Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14, 12 BauNVO)

- Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen sind deren Einfahrten dürfen innerhalb der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Alle Nebengebäude sind mit einer Dachneigung zulässig.
  Die Dachform und Dachneigung hat sich am Wohnhaus zu orientieren.
  Bei Garagen und Carports sind auch Pultdächer oder Gründächer bis 30° Dachneigung zulässig. Die Firsthöhe darf dabei 4,00 m nicht die Traufhöhe 4,50 m, jeweils bezogen auf die Bezugspunkte (siehe Pkt. 2.2), nicht überschreiten.

5. Grünplanerische Festsetzungen für öffentliche Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25 a BauGB)

5.1. Straßenbegleitgrünflächen sind je Pflanzstandort mit mind. 1 standortgerechten Laubbaum (Pflanzliste 1) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
Mit Einzelbaumpflanzungen (Pflanzliste 4) in einem Pflanzabstand von 7,5 x 7,5 cm sind die Pflanzbereiche zu ergänzen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB).

5.2. Auf den Flächen, die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB), dabei sind je angefangene 50 m² mind.

- 20 Sträucher der Pflanzliste 1 und
- 5 Bäume der Pflanzliste 2 und
- 1 Laubbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit der Gemeinde Uder.

5.3. Der Baumweg wird nach Abschluß der Tiefbauarbeiten mit einer Wassereinbindung eingesät. Die Bepflanzung muß einen hohen Erlebniswert von standergerechten Arten beinhalten. Als Grundeinbindung wird Landschaftsrasen C (RSM5) empfohlen.

6. Grünplanerische Festsetzungen für Privatflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 a BauGB)

6.1. Auf den zu bebauenden Grundstücken sind mind. je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang von 12 - 14 cm) in Anlehnung an die Pflanzliste 3 neu zu pflanzen.

6.2. Weitere Bepflanzungen sind zulässig, wobei Nadelgehölze max. im Verhältnis 1:2 zu Laubbäumen der heimischen Vegetation gepflanzt werden dürfen.

7. Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB)

Pflanzliste 1: Sträucher

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Rosen, Wildformen und Sorten (Rosa canina, Rosa glauca, Rosa pimpinellifolia, Rosa gallica)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Gefüllter Schneeball (Viburnum opulus "Roseum")
Schlehe (Prunus spinosa)

Pflanzliste 2: Heister

Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuß (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gemeine Eberesche (Fraxinus excelsior)
Espe (Populus tremula)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia)
Elsbeere (Sorbus torminalis)

Pflanzliste 3: Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus
Traubeneiche (Prunus padus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstbaumhochstämme (mind. 160-180cm Stammhöhe ab Kronenansatz)
Wildobst
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roterle (Alnus glutinosa)
Weißerle (Alnus incana)
Vogelkirsche (Prunus Avium)
Stieleiche (Quercus robur)

Pflanzliste 4: Unterpflanzung

Berberitze (Berberis thunbergii - Atropurpurea Nana)
Fingerkraut (Potentilla fruticosa - niedrige Sorte)
div. Rosenarten und Sorten (Rosa canina, Rosa glauca, Rosa pimpinellifolia, Rosa gallica)
Spiere (Spiraea thunbergii)
Immergrüner Zwergginster (Cotoneaster multiflorus)
Liguster (Ligustrum ibotaticum)
Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera nitida "Elegant")
Hartriegel (Cornus canadensis)

Pflanzliste 5: Laubbäume

Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Baumhasel (Corylus colurna)
Aspe (Populus tremula)
Vogelkirsche (Prunus avium)

8. Anpflanzbindungsbestimmungen

Die Leitstrichtung besteht aus einem mindestens 45 cm hohen Gabendornschnitt in Form von Buxus- oder Stahlelementen, wobei der höhere Teil jeweils dem Wasserlauf zugeordnet ist.

9. Ausgleichs- und Eingriffsregelungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1. Grundlage der Ausgleichsregelungen für den B-Plan Nr.6 bildet die ökologische Bilanzierung mit Stand vom Januar 2002 (erstellt vom Planungsbüro Dr.Wiese und ergänzt durch die AIG Uder GmbH). Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 wurden dabei über einen städtebaulichen Vertrag (Gemeinde Uder / UNB Heiligenstadt) gesteuert. Die Ausgleichsmaßnahme A1 bildet dabei die textl. Festsetzung gemäß Punkt 5.2.

9.2. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, bei Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Eingriffsflächen folgende naturschutzrechtliches Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

A1 *Lage:* Gemarkung Uder
Flur 5
betliene Flurstücke: 19/2, 21, 26/1, 24/8, 360/18
Flächengröße: ca. 2.029 m² Ackar
Maßnahme: Pflanzung eines Gehölzstreifens bestehend aus ca. 48 hochstämmigen Laubbäumen, ca. 240 Sträuchern und ca. 960 Strauchern einschl. Rasensaaat mit RSM 7.1.2
Ausführungs-grundlage: Bebauungsplanfestsetzung Pkt. 5.2 und Pkt. 7,
Pflanzschema Blatt 21 (Stand 02/2002) sowie Maßnahmeblatt 8 *14 der ökologischen Bilanzierung*

A2 *Lage:* Gemarkung Uder
Flur 5
betliene Flurstück: 19/2
Flächengröße: ca. 3.604 m² Ackar
Maßnahme: Pflanzung eines Feldgehölzstreifens mit ca. 13 hochstämmigen Laubbäumen, ca. 66 Sträuchern und ca. 100 Strauchern einschl. Rasensaaat mit RSM 7.1.2
Ausführungs-grundlage: Bebauungsfestsetzung Pkt. 7,
Pflanzplan Feldgehölz, Blatt 22 (Stand 01/2002) sowie Maßnahmeblatt 9, 15 der ökologischen Bilanzierung

A3 *Lage:* Gemarkung Uder
Flur 5
betliene Flurstück: 55
Flächengröße: ca. 1.234 m² Ackar
Maßnahme: Pflanzung von 25 hochstämmigen Laubbäumen entlang der Wegparzelle Flurstück 272/40 und 54 auf dem Flurstück 55 An der Wegseite soll eine Zierreihe (Quercus cerris) gepflanzt werden. Die weitere Pflanzung soll bunt gemischt aus schwindlicher Mehlbeere (Sorbus intermedia) Feldahorn (Ulmus minor) Hainbuche (carpinus betulus) und Traubenkirsche (Prunus padus) im Wechsel erfolgen.
Ausführungs-grundlage: Maßnahmeblatt 8, 16 der ökologischen Bilanzierung

9.3. Die Kosten der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 135a Abs. 2 BauGB (A2 + A3) wurden auf die Wohngrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 6 verteilt. Den Verteilungsmaßstab gemäß § 135b BauGB bildet dabei die überbaubare Grundstücksfläche.

Übersichtskarte

Gemeinde Uder

M 1 : 10.000 (im Original)

Lage des B-Planbereiches

Lage des Gestaltungsplanbereiches

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
	Bearbeitung Hinweise UA	06/2002	Klaus
	Einarbeitung Hinweise Träger öffentl. Belange	03/2002	Klaus
	Übersendung Gestaltungskonzept	12.12.01	Arend

Bauvorhaben/Objekt:
Wohngebiet
Bachrasen/Ziegelweg
37318 Uder

Bauherr/Auftraggeber:
Gemeinde Uder
Siedlung 14
37318 Uder

	Datum:	Name:
Bearb.:	04/01	Klaus
Ges.:	04/01	Arend
Gepr.:		

Hinweis:

Maßstab: 1: 500

Projektnr.: Bebauungsplan Nr. 6

Proj.-Nr.:

Plan-Nr.: 1

AIG Uder GmbH
Beraten - Planen - Bauen
Straße der Einheit 85
37318 Uder
tel: 036083/472-0 * fax: 036083/47218
e-Mail: info@aig-uder.de