

Bebauungsplan Nr. 9

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

Gemarkung Uder, Flur 5

Flurstücke: 16/5; 16/16; 17/4*; 18/2; 18/4; 18/44; 18/59

* teilweise berührte Flurstücke

Teil A M.1:500



Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,40 Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)
- GH < 10 m Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)

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

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

Grünflächen

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Ö Öffentliche Grünfläche
- R Rasenweg

Verkehrsflächen

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Höhenlage (z. B. 240,5 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung Bereich unterschiedlicher Firstrichtungen und Dachformen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KW Krüppelwalmdach
- VP Versetztes Pultdach
- FD Flachdach
- 25° - 45° Dachneigung (in Abhängigkeit von der Dachform)

III. Sonstige Planzeichen

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

IV. Nachrichtliche Übernahme

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne Nr. 7 und 8

V. Bestandsangaben

- 18/26 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude vorhanden
- Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)
- Landwirtschaftliche Nutzfläche
- Trinkwasserleitung (Bestand)
- Oberflächenwasserleitung (Bestand)
- Schwammwasserleitung (Bestand)

VI. Weitere Darstellungen

Metrische Maßangaben

1:0 Längenangaben alle in Meter

Planungsziel

- Geplante Flurstücksteilung
- Verkehrsrichtungsführung

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Dachform	Variante 1
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung	Variante 1
Gesamtgebäudehöhe	Hausform	Variante 1
		Variante 2

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 09. JULI 2014 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 09. JULI 2014

Katasterbereichsleiter

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet - WA

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Mass der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen Hauptgebäude

- Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. (§ 16, 18 BauNVO)
- Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First, oberer Wandabschluss oder Attikabschluss) bezogen auf die Bezugsebene.
- Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Für Gebäude mit geneigten Dachflächen beträgt die Gesamtgebäudehöhe nicht mehr als 10,00 m.
- Für Gebäude mit Flachdach beträgt die Gesamtgebäudehöhe nicht mehr als 8,00 m.

2.2 Höhe Nebenanlagen

- Die Traufhöhe für die Nebengebäude wird auf max. 3,5 m begrenzt. (§ 16 BauNVO)
- Sie wird als Abstandsmaß zwischen dem Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. (§ 18 BauNVO)

3. Örtliche Bauvorschriften

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

- 3.1 Einfriedungen:
 - Straßenseitig haben feste Einfriedungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Gesamthöhe darf max. 80 cm betragen.
- 3.2 Dachausbildung:
 - Als Dachdeckung 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 2,0 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
 - Nicht überdachte Stellflächen sind nur in wasserundurchlässiger 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 einzuhalten.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 1 a BauGB

5.1 Öffentliche Flächen

- Die Pflanzfläche 1, die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Hecke gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzschema (siehe Begründung) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 - 100
- Heister Hei. 2 x v. o.B. 100 - 150
- Bäume B. 2 x v. o.B. 10 - 12

- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers des Bebauungsplanes.

- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege). Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkehrssicherungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen 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 Laubbäum bzw. Obstbaum (siehe Pflanzliste 2) als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche hat je nach Baumart mindestens 6 m² - 12 m² 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.

- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers.

5.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Laubbäume (Hochstamm)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Holzahorn (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Thüringer Mehlbeere (*Sorbus x thuringica*)
- Rotele (*Alnus glutinosa*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Heister
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Holzahorn (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Mehlbeere (*Sorbus arca*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Eisbeere (*Sorbus torminalis*)

Sträucher

- Roter Harntriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Hechtrose (*Rosa gallica*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Sauerkirsche (*Prunus cerasus*)

- Morellenfeuer
- Schattenmorelle

Pflanzliste 2

Laubbäume (Hochstamm)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia decora*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Obstbäume (Hochstamm):
- Apfel (*Malus domestica*):
 - Allreichtapfel
 - Bohnapfel
 - Boskop
 - Dülmener Rosenapfel (Thüringen)
 - Gebeinrat Oldenburg
 - Gravensteiner
 - James Grieve
 - Landberger Renette
 - Nordhausen
 - Klarapfel
 - Roter Kantapfel
 - Wilhelmisapfel
 - Roter Sternensette
- Südkirsche (*Prunus avium*):
 - Große Schwarze Knorpe
 - Hedelfinger Risenkirsche
 - Teichner Schwarze
 - Herzkirsche
- Pflaume (*Prunus domestica*):
 - Anna Späth
 - Hauszetsche
 - Lützelbacher
 - Ontariopflaume
 - Wangenheim
- Birne (*Pyrus communis*):
 - Alexander Lucas
 - Bosc' Flaschenbirne
 - Clapps Liebling
 - Geller's Butterbirne
 - Gute Luise
 - Konferenzbirne

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

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 Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

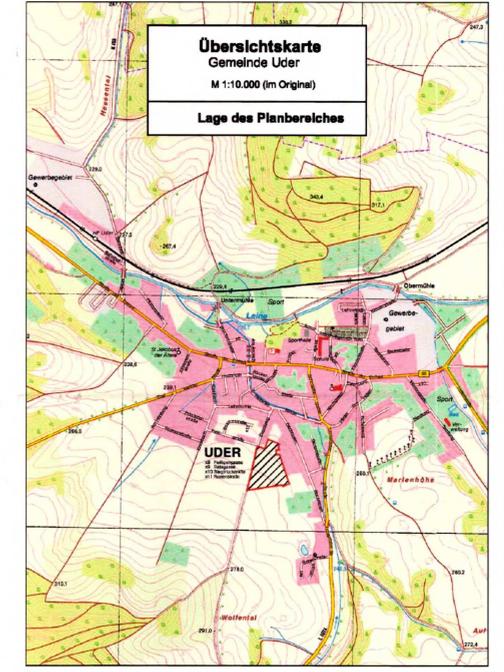
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85).

Textliche Hinweise

- Archologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zeitweilig zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThüDSchG 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.
- Die von der Satzung umfasstenen Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige 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 Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse 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, Höhenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen. Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - ist zu beachten.
- Für den Fall, dass Meliorationsanlagen vorhanden sind, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von beherrschten Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.

- Die Durchführung der gründerischen Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu kontrollieren (Monitoring). Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Entsprechend § 2 (4), 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltpflichtprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberichtes, der Bestandteil der Begründung ist, wurde sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.
- Nach besonderer Festlegung des Zweckverbandes darf Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen nur durch einen Sammelbehälter (Leerlaufzistene), 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 Nutzungsinhalt von 1 m³ erfüllt.



Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9, "Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg", IV. Bauabschnitt in der Gemeinde Uder gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordentlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ist bereits im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 6 am 27.04.2000 durchgeführt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 02/2014), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht und haben in der Zeit vom 14.03.2014 bis zum 17.04.2014 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, ordentlich bekannt gemacht worden.
- Die vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung am 12.06.2014 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 07.07.2014 mitgeteilt worden.
- Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 9, "Wohngebiet Bachrasen/Ziegelweg", IV. Bauabschnitt bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: 06/2014) nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2014 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung und des Umweltberichtes gebilligt.

Uder, den 15.07.2014
Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom 12.10.2014 erteilt. Kraft Gesetzes erteilt.

- Uder, den 22.10.2014
Bürgermeister
8. Ausgefertigt
Uder, den 22.10.2014
Bürgermeister
9. 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 der Zeit vom an, Anheftungsdatum, bis zum, Abheftungsdatum, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.06.2014, in Kraft getreten.
- Uder, den 12.06.2014
Bürgermeister
10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Uder, den
Bürgermeister
11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Uder, den
Bürgermeister

Uder, den 09. JULI 2014
Katasterbereichsleiter

Bauverfahrensobjekt:	Bebauungsplan Nr. 9, Wohngebiet „Bachrasen/Ziegelweg“	Datum:	06/2014	Name:	C. Vogler
Bearbeitet:		Gezeichnet:	06/2014		C. Vogler
Geprüft:					
Bauherr/Auftraggeber:	Gemeinde Uder	Hinweis:			
Siedlung 14		Maßstab:	1:500		
37318 Uder		Proj.-Nr.:			
Planinhalt:	Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 06/2014)	Plan-Nr.:	1		

KVU **AI GmbH**
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

AI GmbH KVU
Straße der Einheit 85
37318 Uder

Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/472-18
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de