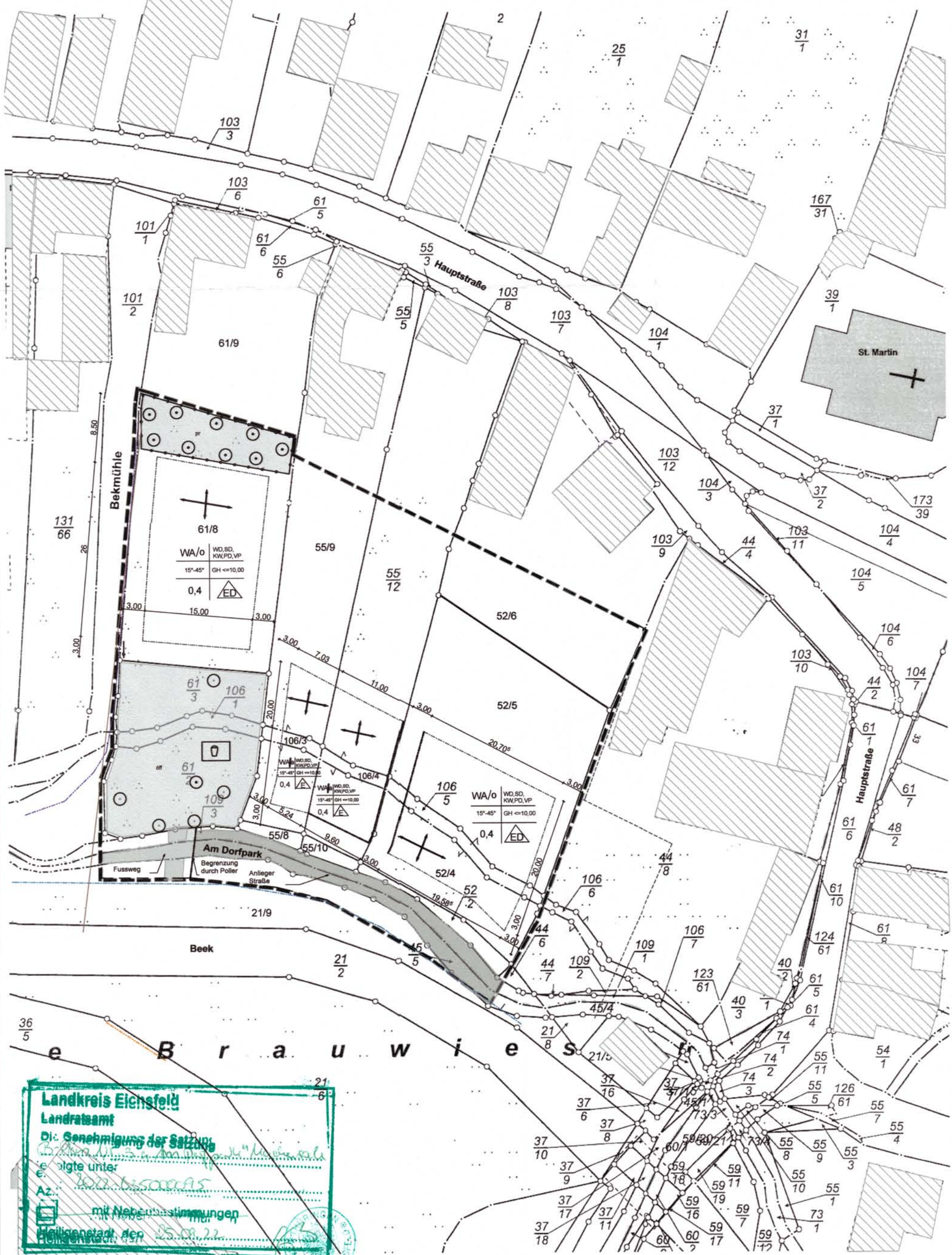


Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dorfpark" 37318 Mackenrode



Planzeichnung M 1:500



Gemarkung: Mackenrode
Flur: 2
Flurstücksnummern: 61/8, 55/9, 106/3, 55/8, 55/12, 106/4, 55/10, 52/4, 52/6, 52/5, 106/5, 52/2, 109/3, 45/5, 21/9, 61/3, 106/1, 61/2, 109/3, 55/8, 55/10, 45/5, 52/2

Planzeichnungserklärung Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Firstrichtung

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

0,4 Grundflächenzahl

GH = 10 m Gebäudehöhe

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
Bebauung mit Brandwand an der östlichen Baugrenze möglich

----- Baugrenze

△ Einzelhaus zulässig

△/ED Einzelhaus und Doppelhaus zulässig

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 88 ThürBO)

- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KP Krüppelwalmdach
- VP Versetztes Pultdach
- PD Pultdach
- 15°-45° Dachneigung - geneigte Dächer

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen (off. = öffentliche, pr = privat)
- Fussweg
- Anlieger Straße
- Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Eintragung in die Plangrundlage

- 52/3 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bestandsgebäude
- Oberflächenwasserleitung (Bestand)
- Trinkwasserleitung (Bestand)
- Elektro Freileitung MS
- Elektro Kabel MS
- Elektro Kabel NS

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ← Firstrichtung

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung/ Bauweise	Dachform
Dachneigung	Gesamtgebäudehöhe
Grundflächenzahl	Hausform

Rechtsgrundlagen

3.1 Gesetzliche Grundlagen
 Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch BauGB
- Planzeichenverordnung PlanZV
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Thüringer Bauordnung ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur- und Landschafts-ThürNatG
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Thüringer Wassergesetz ThürWG

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet - WA: zulässig sind gem. § 4 der BauNVO
 - Wohngebäude mit Nebenanlagen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Ausnahmeweise können nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
 Nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe
 - Betriebe des Beherbergungswesens
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 und § 23 BauNVO)
 Es besteht eine Grundflächenzahl für Wohngebiete. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlage, Hauptgebäude (§ 16, 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First) 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 10,00m.

2.3 Höhe der baulichen Anlage, Nebenanlage

Die Traufhöhe für die Nebengebäude wird auf max. 3,5m begrenzt. Sie wird als Abstandsmaß zwischen dem Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes mit der Dachhaut bestimmt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

- es gilt die offene bzw. abweichende Bauweise
 - Die vorhandenen Grün- und Gartenflächen dürfen nicht überbaut werden
 - Stell- bzw. Abstellflächen sind in Abstandsflächen, auf dem Grundstück bzw. in den Nebengebäuden zulässig

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechen dem Bedarf und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

5. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

5.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
 - Als Baumaterialien für die Dachform sind Ziegel zulässig. Als Dachdeckung sind nur rote, rotbraune sowie graue und anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig.
 - Außerdem wird für Dachgaubeneindeckungen die Materialien Zink oder Kupfer zugelassen.

- Die Vorschrift gilt nicht für (offene und geschlossene Garagen, Gebäude mit Flachdach, sowie für "untergeordnete" Bauteile, wie z.B. Eingangs-, Erk- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.
 - Als Dachform werden Satteldächer, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, und Versetztes Pultdach, mit einer Dachneigung von 15°-45° festgesetzt.
 - Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder Dachgauben
 - Dachbegrünung, Solarkollektoren und Absorber auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
 - Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Neben den Dachformen der Hauptgebäude sind auch Flachdächer zulässig

Textliche Hinweise

Bei Auftreten von archäologischen Funden sowie Bodenfunden wie (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubeck vom 04.04.2004) § 2, Abs. 7 gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind mind. zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann. Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz, ThürSchG, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 0364/31 61340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThürSchG 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 Kampfmitteleinheitsdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Das von der Satzung umfasste Flurstück ist nicht als altverdrängte Fläche (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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u.g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetrieblicher Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend der Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vermänsungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen (Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremdem Stoff zu schützen. Eine Abdeckung/ Vermischung bodenfremder Stoff mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z.B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustreifen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter 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. schüttfähiger, 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 Zwischenverwertung 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 einzuebren. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mackenrode hat in seiner Sitzung am 03.03.22 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Dorfpark" in Mackenrode beschlossen und den Entwurf gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Mackenrode / VG Uder, dem "Höbbergecho" Nr. 2... am 16.04.22...

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.03.22 (Planfassung 01/2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Dorfpark" Mackenrode ist in der Zeit vom 19.04.22 bis 23.05.22 öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Mackenrode "Höbbergecho" Nr. 2... vom 16.04.22... mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.05.22 (Planfassung 06/2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Dorfpark" Mackenrode - 1. Änderung - ist in der Zeit vom 25.07.22 bis 25.08.22 öffentlich ausgelegt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Mackenrode "Höbbergecho" Nr. 2... vom 16.07.22... mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.

6. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung am 06.09.22 geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 08.09.22, mitgeteilt worden.

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Mackenrode hat in seiner Sitzung am 08.09.22 den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dorfpark" Mackenrode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand 09/2022) nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Mackenrode, den 07.09.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

7. Gemäß Mitteilung der Kommunalaufsicht des Landkreises Eichsfeld vom 29.09.22 kann die Satzung ausgefertigt und der Satzungsbeschluss nach gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 08.09.22 übereinstimmen.

Mackenrode, den 30.09.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

8. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, der Mitteilung der Kommunalaufsicht und dem Datum der Ausfertigung erfolgte im Amtsblatt "Höbbergecho" der Verwaltungsgemeinschaft Uder am 01.10.22

Mackenrode, den 01.10.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

9. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Mackenrode, den 01.10.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Mackenrode, den 01.10.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

Verfahrensvermerk - Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass das Flurstück mit seinen Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15. Sep. 2022 übereinstimmt.

Leinefelde-Worbis, den 15. Sep. 2022

Referatsbereichsleiter Siegel

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

Mackenrode, den 01.10.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) letzte Änderung durch Art. 6 vom 27.03.2020 (BGBl. S.587), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Mackenrode in seiner Sitzung am 09.07.22 der Bebauungsplan Nr. 3 "Am Dorfpark" in Mackenrode bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Mackenrode, 07.10.22

Helmut Bode Bürgermeister Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Leinefelde-Worbis, den 07.10.22

Referatsbereichsleiter Siegel

Satzung			
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "Am Dorfpark" Mackenrode			
Index:	Art der Änderung	Datum:	Name:
Entwurf		03.03.2022	B. Töpfer-Werner
1. Änderung	Einarbeitung der Stellungnahmen der Bürger	01.06.2022	B. Töpfer-Werner
Vorhabenträger: Gemeinde Mackenrode Helmut Bode		Planinhalt: Planzeichnung und textliche Festsetzungen Stand 09/2022	
töpfer-werner-architektin		Datum	Name
BARBARA TÖPFER-WERNER Freie Architektin Hauptstraße 10 37318 Mackenrode		Bearbeitet 07.09.2022	B. Töpfer-Werner
		Gezeichnet 07.09.2022	B. Töpfer-Werner
		Geprüft	
Tel. 036087 97810 Mobil 0151 27014464 mail freie_architektin@me.com			

