

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „An der Steinfurt“

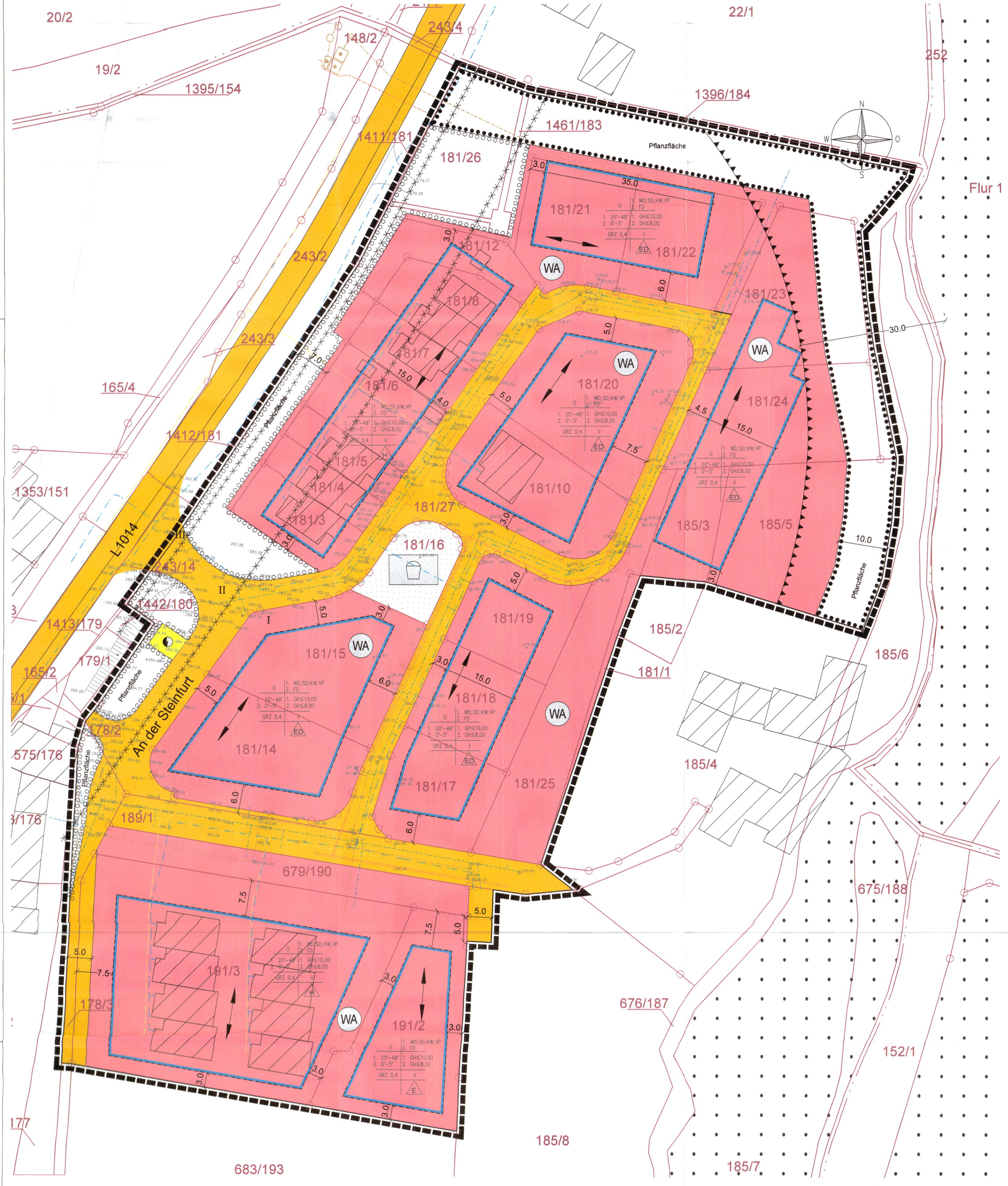
37345 Am Ohmberg, Ortsteil Neustadt

Gemarkung Neustadt:

Flur 1: Flurstücke 178/3*; 181/1; 181/3; 181/4; 181/5; 181/6; 181/7; 181/8; 181/10; 181/12; 181/14; 181/15; 181/16; 181/17; 181/18; 181/19; 181/20; 181/21; 181/22; 181/23; 181/24; 181/25; 181/26; 181/27*; 185/3; 185/5; 185/8*; 189/1*; 191/2; 191/3; 679/190; 1461/183 (* anteilig)

Teil A

M.1:500



Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Wohngebiet „An der Steinfurt“ in der Ortsteil Neustadt gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 03.08.2022 bis 04.09.2022 durch Auslegung durchgeführt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Wohngebiet „An der Steinfurt“ ist in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 07.04.2022 öffentlich ausgestellt worden. Die Art und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich, mit dem Hinweis dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2022 (Planungsantrag 01/2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.05.2022 geprüft und abgelehnt. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Wohngebiet „An der Steinfurt“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand: 04/2022) nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 17.05.2022 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Am Ohmberg, den 29.11.2022

.....
Bürgermeister



7. Die Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Wohngebiet „An der Steinfurt“ wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom 22.11.2022 erteilt.

Am Ohmberg, den 29.11.2022

.....
Bürgermeister



8. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1, Wohngebiet „An der Steinfurt“ der Landgemeinde Am Ohmberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am 29.11.2022, vom Bürgermeister der Landgemeinde Am Ohmberg als Satzung zum Zweck der öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

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 am 29.11.2022, im Amtsblatt der Landgemeinde Am Ohmberg öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel 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 29.11.2022, in Kraft getreten.

Am Ohmberg, den 29.11.2022

.....
Bürgermeister



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

Am Ohmberg, den

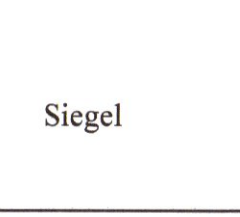
.....
Bürgermeister



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

Am Ohmberg, den

.....
Bürgermeister



Planzeichen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl (GRZ)
GH ≤ 10,0 m Gebäudehöhe (für Gebäude mit geneigten Dächern)
GH ≤ 8,0 m Gebäudehöhe (für Gebäude mit Flachdächern)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise
Baugrenze
Einzelhaus zulässig
Einzelhaus und Doppelhaus zulässig
Hausgruppe (Reihenhaus) zulässig
Firststrich

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche
Begrenzungslinie Verkehrsfläche

Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109: (passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textl. Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Abs. 6 BauGB)

Spielfeld

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

WD Walmdach
SD Satteldach
KW Krüppelwalmdach
VP Versetztes Pultdach
FD Flachdach
20° – 49° Dachneigung (geneigte Dächer)
0° – 5° Dachneigung (Flachdach)

III. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

—TW—TW Trinkwasserleitung
—RW—RW Oberflächenwasserleitung
—SW—SW Schmutzwasserleitung
—Elk—Elk Leitung Elektroenergie
—Gas—Gas Erdgasleitung
—Tel—Tel Leitung Telekommunikation

IV. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Thüringer Waldgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

VI. Weitere Darstellungen

Kataster

29/6 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

5,0 Längenangaben alle in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

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

Sonstige Darstellungen

Gebäude vorhanden
Flächen für Wald (informativ)

Verfahrensvermerk - Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Flurstückskataster nach dem Stand vom 02. Juni 2022 übereinstimmen.

Leinefelde Worbis, den 02. Juni 2022

.....
Referatsbereichsleiter



Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet – WA gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ

o,4 in gesamten Wohngebiet

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Hauptgebäude (\$16, 18 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First, oberer Wandabschluss oder Antikabschluss) bezogen auf die Bezugsebene.
- Bergsebene für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randseits 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 nicht mehr als 8,00 m.
- Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO

- o = es gilt die offene Bauweise,
- zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) mit höchstens 50,0 m (siehe Nutzungs-schablone).

4. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Als Dachbedeckung sind rote bis rotbraune, Farbton nach RAL Nr. 20-02 bis 20-04, Nr. 80-04 und 80-12, sowie dunkelgraue bis schwarzgraue, Farbton nach RAL Nr. 70-15 bis 70-21, Nr. 70-24, Nr. 70-26, Nr. 70-36 bis 70-37, Nr. 70-43 und Nr. 70-46, Dachziegel und Dachsteine zulässig. Dachgärten dürfen mit Zink und Kupfer eingedeckt werden. Die Vorschrift gilt nicht für offene und geschlossene Gärten. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Gebäude mit Flachdach sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B. Eingangs-, Erker- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.
- Dächer sind als Sattel-, Walms-, Krüppelwalmdächer sowie als versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung wird auf den Bereich von 20° – 45° festgesetzt. Zusätzlich sind Flachdächer mit einer Dachneigung 0° – 5° zulässig. Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für offene und geschlossene Gärten, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder Dachgärten sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B. Eingangs-, Erker- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.
- Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Absorber auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit grundordnungs- oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Sie müssen jedoch von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- Für jede Wohneinheit sind mindestens 2,0 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Es werden die Lärmpegelbereiche I bis II nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen sind in die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-2:2018-01 zu entnehmen.
- Die Grundrisse der Gebäude sind möglichst so anzuordnen, dass Fenster besonders sensibler Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur an der zur L1014 abgewandten Gebäudeseite des geplanten Wohnhauses angeordnet werden.
- Alternativ sind in diesen Räumen an der zur L1014 zugewandten Seite der Fassade Fenster zulässig, wenn diese Räume über zusätzliche Fenster an abgekehrter Richtung verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen darf das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile nicht mindern.

6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

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

- Die Vorgartenbereiche sind je Hauseingang mit mindestens einem Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm (siehe Pflanzliste 1) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand der Bäume im Vorgartenbereich von Hausgruppen sollte 20,00 m nicht überschreiten.
- Auf jedem Baugrundstück ist je 125 m² Gartenfläche mindestens ein hochstammiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1) und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 8/10 der nicht bebauten oder nicht für Stellplätze, Garagen und Wege in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen.
- Die Pflanzflächen, die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind mit einer doppelten Baumreihe gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- In den Pflanzflächen, die als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt sind, ist der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und gemäß Pflanzliste 2 zu ergänzen.
- Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Blüme B. 2 x v. o.B. 10 - 12
- Strüchler Str. 2 x v. o.B. 60 - 100

- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Vertiefungen des Vorhabensgebietes.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewässerleitungsplage). Die Pflanzungen sind intensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkeimungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen der artenschutzspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März im frostfreien Tagen durchzuführen.
- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen soll spätestens in der auf die Beendigung des Baugrundsätzfolgenden Planperiode umgesetzt werden.

Pflanzliste 1

Bäume (Hochstamm)

(2 x v. o.B. 10 - 12)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Corylus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Eiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Prunus padus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Silberweide (*Salix alba*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Bergulme (*Ulmus glabra*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Silberlinde (*Tilia tomentosa*)
Rothkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Rotblau, Kastanie (*Aesculus carnea*)
Walnuss u. Obstbaumhochstämme alte Sorten

Pflanzliste 2

Sträucher (2 x v. o.B. 60 - 100)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Haseulm (*Corylus avellana*)
Hainbuche (*Corylus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hartrieel (*Cornus alba*)
Heckenrose (*Rosa canina*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Hinweise

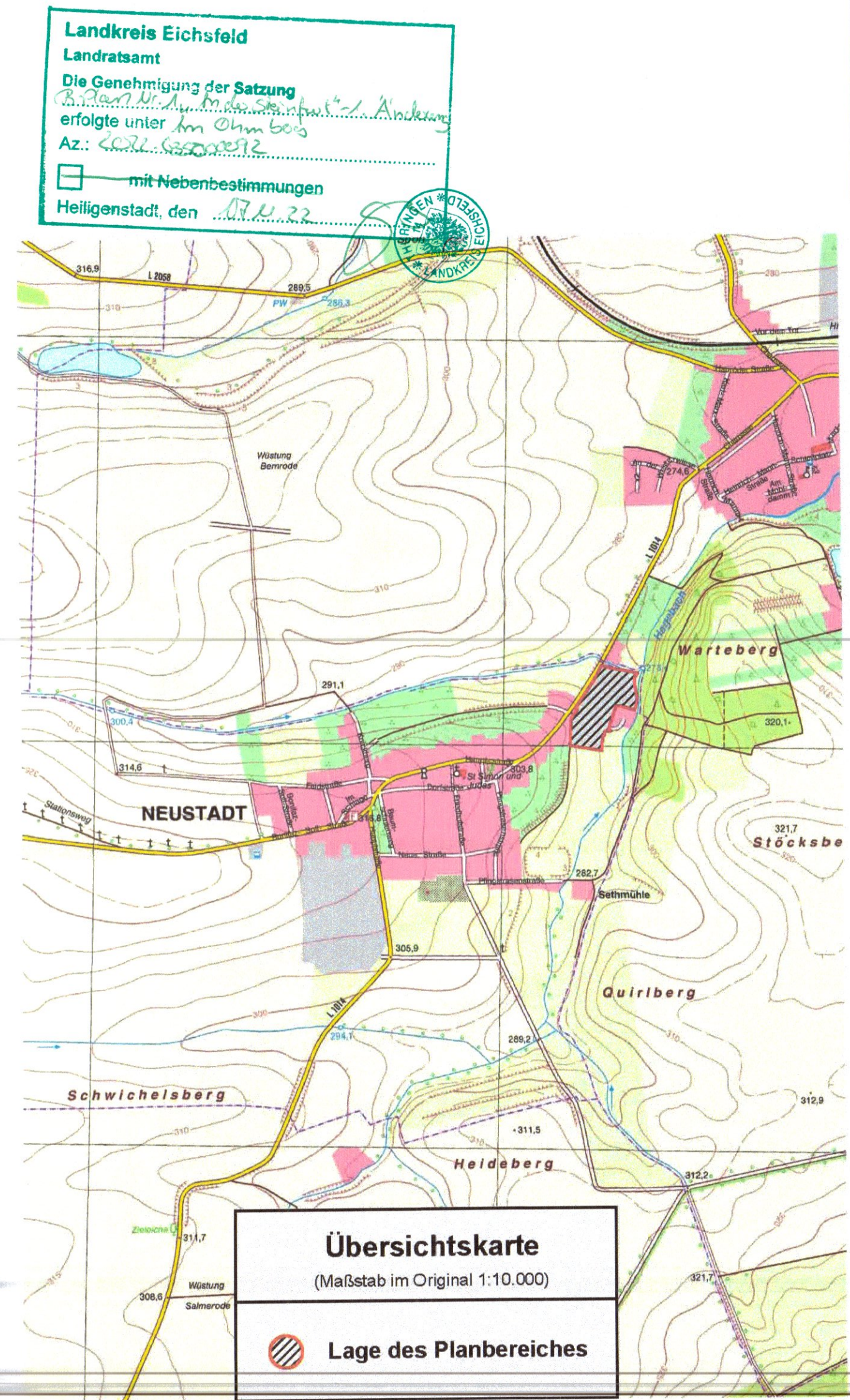
- Archologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/ 815440) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu 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 oder auch Dokumentation.
- Aus der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Denkmäler (Scheiben, Knoschen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.a.) sowie Befunde auffälliger Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauernreste) - Bodendenkmale im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden. Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Fachbehörde mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
- Bestandteil der Begründung ist eine orientierende Altlastuntersuchung nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BBodSchV die zu beachten ist.
- Bei geplanten Bauarbeiten im nördlichen und westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein erhöhtes Augenmerk auf Bauvergründungen zu legen. Die dort angetroffenen bindigen Böden und Auffüllungen mit einem deutlichen organischen Anteil neigen zu ungleichmäßigen Setzungen und stellen somit ein Baugrundrisiko dar, welches im Vorfeld von Baumaßnahmen abgeklärt und entsprechend berücksichtigt werden sollte.
- Bei allen Eingriffen in den Untergrund ist auf organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher, bisher unbekannter Schadstoffbelastungen zu achten. Sich ergebende Auffälligkeiten sind durch die Bauherren zu dokumentieren. Auffällige oder schadstoffbelastete Abfälle sind getrennt von unbelasteten Abfällen zu erfassen, zu deklarieren und dem Ergebnis entsprechend nachweislich ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen weiterer 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.
- Die Untere Bodenschutzbehörde ist in allen öffentlichen Zulassungsverfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) einzubeziehen. Die baulichen Eingriffe in den Untergrund sind der Bodenschutzbehörde 4 Wochen vorher anzuzeigen. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde schriftlich, spätestens nach 2 Wochen, anzuzeigen. In der Schlussanzeige sind die Feststellungen, sowie die ordnungsgemäße und schadhafte Abfallentwertung zu dokumentieren.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezugs Höhenveränderung 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Die Pflanzfläche liegt im Grenzgebiet des Bergverkeitsgebietes "Bischoffsriede-Nord" und "Bleicherode". Es wird empfohlen, bei konkreten Baumaßnahmen eine marktscheiderische Stellungnahme bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen bei den Rechtsinhabern Laustener und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LBV mbH), c/o Laustener und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Bereich Kali-Spat-Erz, Sitz Senftenberg, Am Petersenschacht 9 in 99706 Sondershausen einzuholen.
- Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereichs dieses B-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetrieblicher Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereichs Verwendung findet, ist Ausbau einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu führen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassen 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 Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Verunreinigungen, 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 baubetrieblicher Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Bauphase durchzuführen einhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenmanagement richten sich nach DIN 19731:
- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Übersichtung mit geringerverwertem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfördernder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubetrieblicher Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf die 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. schiffsfähiger, 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.
- 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 Arbeitsschritten und Zwischenbefahrungen einzubringen und umgehend einzuweisen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengerüsts hinzuwirken.
- Die baubetrieblich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu reaktivieren.

- Das anfallende unverwertete Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO - vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverwertete Niederschlagswasser gesondert (5 l/s/h) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
- Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: Landgemeinde Am Ohmberg, Fleckenstraße 49, 37345 Am Ohmberg.
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baufällm - Geräuschimmissionen - (AVV Baufällm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsgrenzwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

- Baugesetzbuch - BauGB
- Bodenschutzgesetz - BNatSchG
- Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
- Wasserhaushaltsgesetz - WHG
- Raumordnungsgesetz - ROG
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
- Planzielenverordnung - PlanzV
- Bauordnungsverordnung - BauNVO
- Thüringer Bauordnung - ThürBO
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
- Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen - AwSV
- Thüringer Wassergesetz - ThürWG
- Thüringer Waldgesetz - ThürWaldG



Index	Art der Änderung	Datum	Name
02	Eintragungen aus Beiträgen nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	04/2022	C. Vogler
01	Eintragungen aus frühzeitiger Beteiligung	01/2022	C. Vogler

Bauverfahrens-Objekt:	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „An der Steinfurt“ 37345 Am Ohmberg, OT Neustadt Landkreis Eichsfeld	Datum:	Name:
Bearbeitet:	04/2022	C. Vogler	
Gezeichnet:	04/2022	M. Gries	
Geprüft:			
Planungsträger:	Landgemeinde Am Ohmberg Fleckenstraße 49 37345 Am Ohmberg	Hinweis:	Satzung
Plan-Nr.:	Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 04/2022)	Maßstab:	1:500
Proj.-Nr.:		Proj.-Nr.:	
Plan-Nr.:	1	Plan-Nr.:	1

AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

Al GmbH KVV
Straße der Einheit 85
37