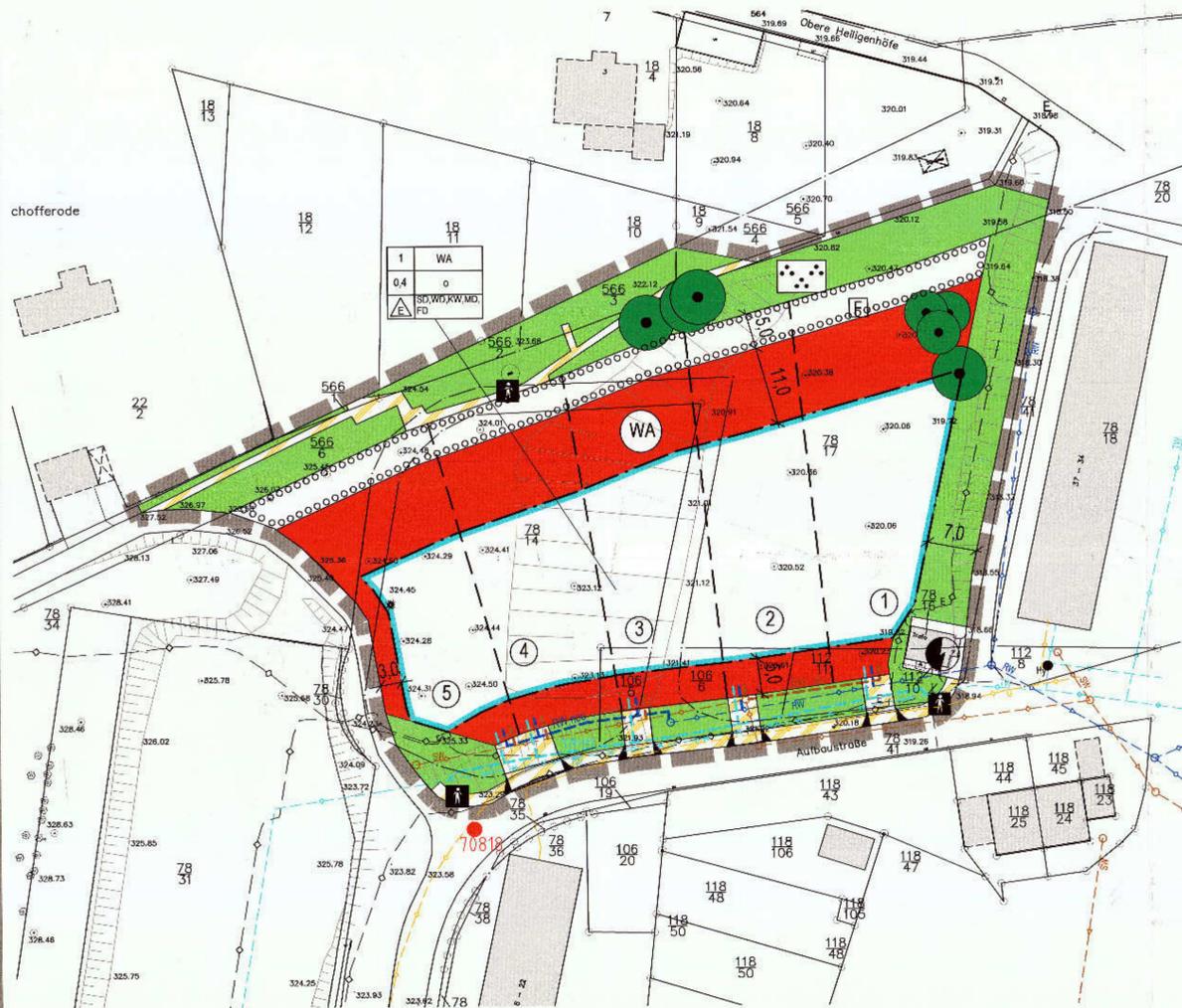


Satzung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Aufbaustraße" Gemeinde Am Ohmberg/OT Bischofferode

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Bischofferode
Flur: 7



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

WA WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 16 BauNVO

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 10(2) u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Hausformen	zulässige Dachformen SD-Satteldach, WD-Walmdach, KW-Krüppelwalmdach, MD-Mansarddach, FD-Flachdach

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9(1) BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
o Gehweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

RWneu Regenwasserleitung neu
SWneu Schmutzwasserleitung neu
TWneu Trinkwasserleitung neu

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliches Grün (vorhanden)
Zweckbestimmung:
o Parkanlage

Maßnahmen z.Schutz,zur Pflege u.zur Entwicklung d. Landschaft (§9(1)20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)
Erhalten: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Hinweise

Gemarkung: Bischofferode
Flur: 7
Flurstück:
Flurstücke teilweise:

vorm. Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flurstücknummer
vorhandener Hydrant
Höhen
Höhepunkt für nivellische Überwachung des Senkungsgeschehens über dem Grubenfeld des Betwerkes Bischofferode

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)
Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
Baugrundstücknummer (nur als Vorschlag)
vorn. Trafostation
vorn. Elektroleitungen
vorn. Trinkwasserleitungen
vorn. Schmutzwasserleitungen
vorn. Regenwasserleitungen
vorn. Gasleitungen

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.
zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
1. Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung:
Die GRZ wird auf 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnanheiten (WE) zulässig.

1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
Bei einer modernen Dachneigung von 15 - 25°, Sattel- und Walmdächer, ist eine maximale Traufhöhe von 7 m erlaubt. Bei der steileren DN von 26 - 46° ist nur eine Traufhöhe von 6,50 m für Sattel-, Weim- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Oberkante Attika von max. 8,00 m zulässig.
Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Sparrenende der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Ausgleichsmaßnahmen
- F Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 1,5 x 2 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F ist auf Dauer zu erhalten.

2.2 Pflanzliste

Sträucher
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartbriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Pinus spinoza - Gemeine Schlehe
Rosa carolina - Heckenrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche

Bodendecker:
Achemilla mollis - Großblättriger Frauenmantel
Euphorbia polychroma - Gold-Wolfmilch
Vinca minor 'Alba' - Weißblühendes Immergrün
Vinca major 'Variegata' - Buntblättriges Immergrün
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Potentilla 'Kobold' - Fingerstrauch 'Kobold'
Potentilla 'Red Ace' - Fingerstrauch 'Red Ace'

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:
Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

3.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Weim-, Krüppelwalm- und Flachdächer zulässig.
3.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern beträgt 15° - 48°. Für Krüppelwalmdächern sind Dachneigungen von 26° - 48° erlaubt und bei Flachdächern sind Dachneigungen ≤ 12° zulässig.
3.3 Dachdeckung
Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
3.4 Fassaden
Es sind keine reinen Blockhakenhäuser zulässig.
3.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.
3.6 Stellplätze
Je Wohninheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4. Hinweise

4.1 Bodenfunde
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
4.2 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Netz.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 07.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 21.12.2016 erfolgt.
Am Ohmberg, den 19.01.2018

2. Auslegung
Der Gemeinderat hat am 07.12.2016, 17.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde begitelt.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.02.2017 bis 10.03.2017 und vom 11.09.2017 bis 20.10.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.01.2017 und am 31.08.2017 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht worden.
Am Ohmberg, den 19.01.2018

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 16.02.2017 und vom 06.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.
Am Ohmberg, den 19.01.2018

4. Abwägungsbeschluss
Die Behörde hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 05.12.2017 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
Am Ohmberg, den 19.01.2018

5. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 05.12.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde begitelt.
Am Ohmberg, den 19.01.2018

6. Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 19.01.2018 und mit Verfügung (Az. 2018-635-000010) erteilt am 20.03.2018.
Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 26.04.2018 bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Am Ohmberg, den 03.05.2018

7. Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 26.04.18. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.
Am Ohmberg, den 03.05.2018

Hat vorgelesen zum Vorgang
63.5.Mor.004
2018 - 63500010
LANDKREIS EICHSFELD
Untere Bauaufsichtsbehörde
20.03.18
Datum / Unterschrift

Maßstab: 1:500
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Jan. 2017, Juli 2017, Dez. 2017

Plangebietgröße: ca. 0,63 ha
Plangröße: 1000*594
Projekt-Nr.: 04616

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1722)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I. S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I. S. 1548;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509, 1510 f.)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49)
- ThürBO i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I. S. 148) geändert worden ist
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2009/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.08.2016 (BGBl. I. S. 1972)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

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 18. Dez. 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 18. Dez. 2017
Katasterbereichsleiter

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE AM OHMBERG

Satzung
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
WA "Aufbaustraße"
Gemeinde Am Ohmberg/
OT Bischofferode

Planung:
KWR
Planungs- & Ingenieurbüro
Nordhäuser Straße 30-34
37339 Worbis / Eichsfeld
Tel.: 036074 / 385-0
Fax: 036074 / 385-20
e.klingebiel@kwr-worbis.de