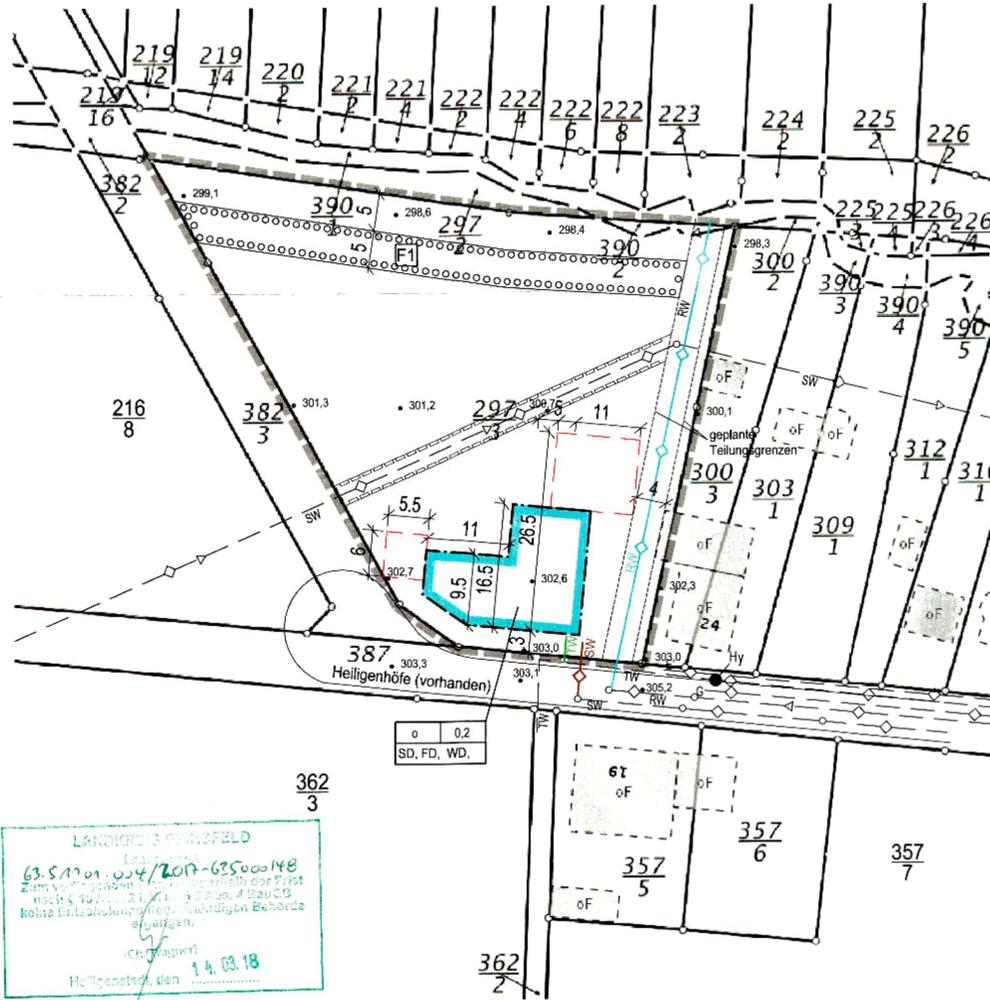


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "Heiligenhöfe" Gemeinde Am Ohmberg OT Bischofferode

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Bischofferode  
Flur: 2  
Flurstück: 297/3



LANDKREIS EICHSFELD  
Landratsamt  
63.5 Mon. 004/2017-635000148  
Zum Vorhaben Nr. 5 im Bereich der Flur  
nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 Abs. 4 BauGB  
keine Einreichung an die zuständige Behörde  
erfolgt.  
-Ch.-Kraus  
Heiligenhöfe, den 14.03.18

GEPLANTES BAUVORHABEN M. 1:500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB, § 18 BauNVO

Nutzungskategorie	
Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise	GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)
zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) SD-Satteldach, FD-Fachdach, WD-Walmdach	

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



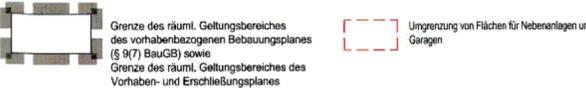
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



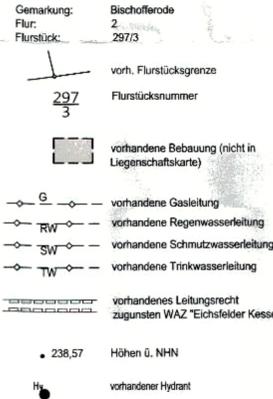
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Sonstige Planzeichen



Hinweise



## ÜBERSICHTSPLAN



## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**  
Es ist nur 1 Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.  
**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):**  
- Es sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.  
- Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,2 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.  
- Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO):  
Bei Satteldächern darf die Traufhöhe maximal als 5,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Bei Walmdächern darf die Traufhöhe maximal 7,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Bei Flachdächern darf die Gebäudehöhe maximal 7,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die First- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

**1.3 Nebenanlagen und Garagen**  
Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 25 m², diese sind auch außerhalb der Umgrenzung zulässig.  
Für das geplante Nebengebäude von ca. 100 m² Bruttofläche soll eine Grenzbebauung von 10 m zulässig werden und eine mittlere Gebäudehöhe von 6,00 m erlaubt sein.

### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

**2.1 Dachformen**  
Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Waln- bzw. Flachdächer zulässig.  
**2.2 Dachneigung**  
Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 35°-45° und bei Walmdächern 17°-24°.  
**2.3 Dachbedeckung**  
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.  
**2.4 Fassaden**  
Es sind keine reinen Blockbauweisehäuser zulässig.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

**3.1 Ausgleichsmaßnahmen**  
- 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.  
- F1: Auf dieser Fläche ist eine Gehölzhecke anzulegen. Die Sträucher sind untereinander im Abstand von ca. 1,50 m gemäß Planziele zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.  
- Das verbleibende Kompensationsdefizit von 3.050 ökologischer Flächenäquivalente (öFA) soll durch das Ökoto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öFA zur Satzung zu schließen.

### 3.2 Pflanzliste

Sträucher für Uferbepflanzung  
Salix alba - Silberweide  
Salix cinerea - Asch-Weide  
Salix purpurea - Purpur-Weide  
Salix caprea - Sal-Weide  
Salix elaeagnos - Lavendel-Weide  
Salix aurita - Ohr-Weide  
Salix acutifolia - spitzblättrige Weide

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und an die Pflanzungen:  
Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpfälzt sein und eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.  
**3.3 Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung**  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu finanzieren und durchzuführen.  
Die Pflanzmaßnahmen sind zeitlich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung von dem Investor durchzuführen. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung des genehmigten Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

### 4. Hinweise

**4.1 Bodenfunde**  
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund- und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 THDSchG 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. Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage einzuleiten.  
Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Bei Einleitung in die nahegelegene Vorflut ist eine grundstücksbezogene Rückhaltung (1 m³ Rückhaltung pro 100 m² neu befestigte Fläche) zwingend vorzusehen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung 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 11.08.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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)
- ThürKO i.d.F. der Neufassung 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 2008/2009 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 Neufassung 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 23. Okt. 2017 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 23. Okt. 2017



## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 31.01.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 23.02.2017 erfolgt.  
Am Ohmberg, den 20.11.2017  
Bürgermeister

**Auslegung**  
Der Gemeinderat hat am 31.01.2017 und 07.06.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.  
Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2017 bis 05.04.2017 und vom 07.07.2017 bis 07.08.2017 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 23.02.2017 und 29.06.2017 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Am Ohmberg, den 20.11.2017  
Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.03.2017 und 05.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Am Ohmberg, den 20.11.2017  
Bürgermeister

**Abwägungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 16.10.2017 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.  
Am Ohmberg, den 20.11.2017  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. 446) als Satzung am 16.10.2017 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Am Ohmberg, den 20.11.2017  
Bürgermeister

**Genehmigung**  
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 05.12.2017 und mit Verfügung (Az.: 2017-635000148) erteilt am 14.03.2018.  
Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 21.03.2018 bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Am Ohmberg, den 20.11.2017  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Die Bekanntmachung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.  
Am Ohmberg, den 09.04.2018  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte am 09.03.18 im Amtsblatt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.  
Am Ohmberg, den 09.04.2018  
Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**  
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.  
Am Ohmberg, den 09.04.2018  
Bürgermeister

**Maßstab:** 1:500  
**Plangebietsgröße:** ca. 0,315 ha  
**Planentwurf:** Klingebiel  
**Plangröße:** 890\*500  
**Planbearbeitung:** Klingebiel  
**Projekt-Nr.:** 06915  
**Datum:** Jan. 2017, Juni 2017  
Okt. 2017

**LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD  
GEMEINDE AM OHMBERG**

Satzung  
**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
"Heiligenhöfe"**  
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**

**BAULEITPLANUNG**  
ORIGINAL