BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HONIGÄCKER II" GEM. § 13B BAUGB - LANDGEMEINDE AM OHMBERG - OT HAURÖDEN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 17.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Honigäcker II" (OT Hauröden) der Landgemeinde Am Ohmberg im Beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der Landgemeinde Am Ohmberg am ..... erfolgt.

Am Ohmberg, den 24.04.2023 ..... Bürgermeister — Siegel

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Honigäcker II" (OT Hauröden) der Landgemeinde Am Ohmberg hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.05.2022 an den Verkündungstafeln sowie am 24.05.2022 im Amtsblatt der Landgemeinde Am Ohmberg ortsüblich bekannt gemacht.

Am Ohmberg, den 24.04.2023 ..... Bürgermeister — Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.05.2022 Gelegenheit ihre Stellungnahme abzugeben.

Am Ohmberg, den 24.04.2023 ..... Bürgermeister — Siegel

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.2022 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Am Ohmberg, den 24.04.2023 ..... Bürgermeister — Siegel

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Landgemeinde Am Ohmberg hat den Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II" (OT Hauröden) der Landgemeinde Am Ohmberg in seiner Sitzung am 27.10.2022 zur Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Am Ohmberg, den 24.04.2023 ..... Bürgermeister — Siegel

Ausfertigung
Den Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II" (OT Hauröden) der Landgemeinde Am Ohmberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Am Ohmberg, den 27.10.2022 ..... Bürgermeister — Siegel

Inkrafttreten
Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II" (OT Hauröden) der Landgemeinde Am Ohmberg, 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, ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landgemeinde am Ohmberg..... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.06.2023 in Kraft getreten.

Am Ohmberg, den 03.01.2023 ..... Bürgermeister — Siegel

Bescheinigung des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Bestand vom 22. Feb. 2023 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 22. Feb. 2023 - Siegel - ..... Referatsbereichsleiter

HINWEISE

(1) Behandlung des Oberflächenwassers
Es sind die Richtlinien zur Beseitigung des Niederschlagswassers der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie zu berücksichtigen. Das gesamte anfallende Abwasser ist in den Kanal zur zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Großbodungen" des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel" einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. 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 unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (≤5 l/sha) in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

(2) Altlasten und Bodenfunde
Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen. Beim Auftreten weiterer Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen. Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt.

(3) Denkmalschutz
Kulturdenkmale gemäß § 2 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind von der Planung nicht betroffen. Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

(4) Erschließung / Ver- und Entsorgungsanlagen
Die Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung obliegt dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" (WAZ). Das Bebauungsplangebiet ist durch einen öffentlichen Schmutzwasserkanal und eine öffentliche Trinkwasserleitung erschlossen. Es sind zusätzliche Hausanschlüsse zu schaffen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Für eine Versickerung über Anlagen (z.B. Sickerschacht, Rigole) ist die wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld zu beantragen. Zur Rückhaltung von eventuell anfallendem Außengebietswassers sind geeignete Rückhaltvorkehrungen vorzusehen. Träger für die Energieversorgung im Plangebiet ist die Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Versorgung für die Wohnbauzwecke kann über eine Erweiterung der vorhandenen Netze gewährleistet werden. Die Versorgungsstrassen sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich verlegt werden. Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Eichsfeld. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern in den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen, ordnungsgemäß zu entsorgen.

(5) Wiedereinsatz Mutterboden/Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn an in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (mit Baupisten, Baggermatten) und Vergeudung zu schützen. Für das Schutzgut Boden sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und die DIN 19731:1998-05 sowie der §2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG zur Wahrung der Bodenfunktion während der Bauphase sind einzuhalten. Bei allen Erdarbeiten sind Mutter- und Unterboden getrennt auszuheben und zu lagern. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Landgemeinde Am Ohmberg hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse sowie die Erkundungsdaten und die Lagepläne sind nach Abschluss der Bohrarbeiten durch die Bohrfirma dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übermitteln. Größere Baugruben sind dem TLUNB rechtzeitig anzuzeigen.

(6) Munitionsfunde
Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die zuständigen Ordnungsbehörden, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

(7) Abstände Kabeltrassen und Leitungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Leitungen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen sowie der Verlegung von Neuleitungen zu beachten und mit dem betreffenden Versorgungsträger abzustimmen (Unfallverhütungsvorschriften, freier Bauraum, geordnete Kabelverlegung). Bestandsleitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen. Die Kabeltrassen sind mit der entsprechenden Mindestüberdeckung auszuführen.

(8) Brand- und Katastrophenschutz
In den Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, die als Rettungswege von Aufenthaltsräumen dienen, einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder sind fachgerecht anzubringen und zu warten. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ThürBKG durch die Gemeinde sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung kann über normgerechte Löschwasserentnahmestellen realisiert werden. Sofern die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden soll, ist eine entsprechende Vereinbarung mit dem Trinkwasserversorger abzuschließen. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 i.V.m. der gemeinsamen Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" von AGBF, DFV und DVGW zu dimensionieren. Die erste Wasserentnahmestelle ist im Abstand von maximal 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche sicher zu stellen. Die Einsatzgrundzeit der Feuerwehr gemäß § 1 Absatz 1 ThürFwOrgVO ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sicherzustellen. Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen sie den folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (l30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaikanlagen" vom Februar 2012).

(9) Gehölzbeseitigung
Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10- 28.02. durchzuführen. Zum Ausschluss von Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG sind die Gehölze vor der Beseitigung auf Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

(10) Geodätische Festpunkte
Geodätische Festpunkte sind entsprechend des ThürLVermG besonders zu schützen. Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt (afis@tlbg.thueringen.de) zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird dieses vom TLBG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der Thüringer Verwaltungskostenordnung für das amtliche Vermessungswesen vom 29.01.2010 für den Auftraggeber der Baumaßnahmen kostenpflichtig.

(11) Immissionsschutz
Es sind die Schallschutzrichtwerte nach DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" einzuhalten.
AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.
12. BImSchV Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

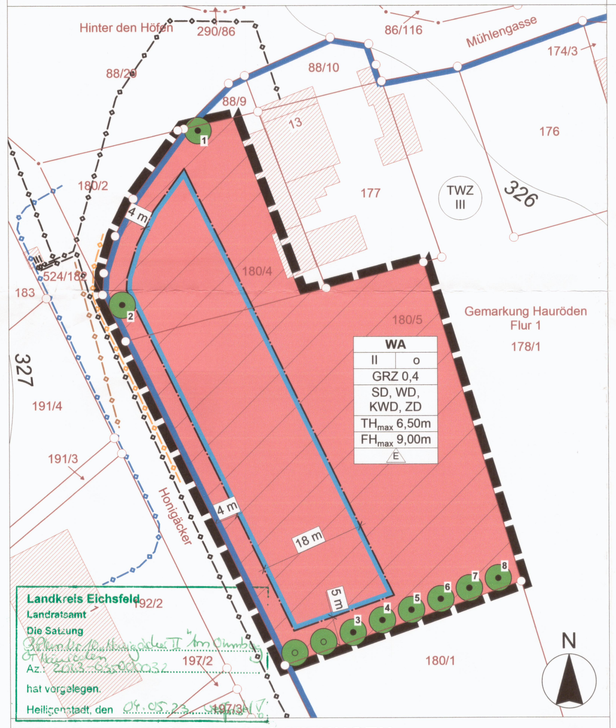
(12) Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung
Die Planungsfläche Honigäcker II, wie auch die Planungsfläche Honigäcker, befinden sich im südwestlichen Randbereich der Ortslage Hauröden im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Buntsandsteins, im petrographischen Sinne eine Abfolge von grauen, violetten und rotbraunen Ton-, Schluff- bzw. Mergelsteinen mit Anhydrit- und Gipseinlagerungen sowie untergeordnet fein- bis grobkörnigen Sand- und Dolomitsteinen. Durch das Auftreten mächtiger sulfatischer Einlagerungen ist das Gebiet ca. 400m westlich und nordwestlich des Standortes durch eine Vielzahl erfasster Subrosionsstrukturen (Erdfälle bzw. senkungen) gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um den Randbereich eines Erdfallgebietes mit aktiver Subrosion, in dem Subrosionserscheinungen vergleichsweise häufig auftreten. Die Existenz weiterer älterer Strukturen, auch unmittelbar im Plangebiet, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit als Hohlform nicht mehr erkennbar sind, kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. **Im Rahmen der Sorgfaltspflicht sind die Bauherren darauf hinzuweisen, dass im Plangebiet eine erhebliche Gefährdung betreffs der Möglichkeit des Entstehens weiterer Subrosionserscheinungen (Erdfälle oder senken) besteht.** Von Wichtigkeit ist, dass die wenig mineralisiertenm Oberflächenwässer der Dach- und Freiflächenentwässerung versickerungsfrei abgeleitet werden. Eine konzentrierte Versickerung dieser Wässer kann die Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen und so ggf. zu Bauschäden führen. Im Rahmen der Baugrunderkundung ist die Bebaubarkeit der Fläche nachzuweisen. Dabei, wie auch bei der Herstellung des Planums und der Gründung, sollte auch auf lokal erhöhte Lockergesteinsmächtigkeiten, insbesondere auf organogone Einlagerungen, geachtet werden. Hierbei könnte es sich möglicherweise um ältere, verfüllte Erdfälle handeln, Vor einer Bebauung der Fläche sollten dann eine Klärung der Ursachen und gegebenfalls eine spezielle ingenieurgeologische Begutachtung erfolgen. Im Ergebnis könnten konstruktive Sicherungen der Bauwerke erforderlich sein.

(13) Hydrogeologie / Grundwasserschutz / Trinkwasserschutz
Die Planungsfläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Nr. 85 „Hauröden". Der ca. 1.400 m in ESE Richtung entfernte, 70m tiefe Trinkwasserbrunnen fördert Grundwasser aus den geklüfteten Sandsteinen des Mittleren und Unteren Buntsandsteins (Kluft-Poren-Grundwasserleiter). Der Grundwasserabfluss erfolgt in Richtung Trinkwasserbrunnen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (nach HÖLTING et al.) entspricht der ungünstigsten Kategorie 1 mit Sickerwasserverweilzeiten von wenigen Tagen bis max. ein Jahr. Im WSG gelten die Regelungen, die mit Beschluss des Kreistages Worbis Nr. 50 - XI/85 vom 30.10.1985 festgesetzt wurden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regleungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO) zu beachten. Die besonderen Anforderungen für Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten nach Arbeitsblatt DWA-A 142 sind zu beachten. Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserpumpanlagen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 WHG der unteren Wasserbehörde.

(14) Bergwerkseigentum / Senkungen
Der Planbereich liegt im Bergwerkseigentum "Bischofferode-Nord", welches der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH) gehört. Die bergmännisch geschaffenen Holräume wurden durch Steinsalzversatz und Salzlösungen stabilisiert und die Senkungen der Oberfläche alle 4 Jahre durch ein Nivellement kontrolliert. Es wird empfohlen, bezüglich erforderlicher Anpassungen und Sicherungsmaßnahmen, eine markscheiderische Stellungnahme bei dem o.g. Rechtsinhaber der Bergbauberechtigung einzuholen.

(15) Bodenordnung
Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

TEIL A PLANZEICHNUNG



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Im räumlichen Geltungsbereich wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO um 50% ist zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im räumlichen Geltungsbereich werden folgende maximale Höhen für die baulichen Anlagen festgesetzt:
Maximale Traufhöhe TH_{max} = 6,50m Maximale Firsthöhe FH_{max} = 9,00m
Als Höhenbezugspunkt wird die Fahrbahnmitte der Straße "Honigäcker" vor der Mitte des Gebäudes festgesetzt.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan wird im Teil A, der Planzeichnung, durch Baugrenzen festgesetzt.
3.2 Im räumlichen Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3.3 Im räumlichen Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Die Bäume Nr. 1-8 innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte für die Bäume 1 und 2 können bei Abgang den örtlichen Anforderungen angepasst werden, müssen jedoch innerhalb des Geltungsbereichs liegen.
4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind auf den festgesetzten Standorten (Planzeichen 13.2) zwei Obstgehölze zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen folgenden Bestimmungen entsprechen:
Art: Malus domestica in heimischen Sorten
Pflanzqualität: 12/14cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Dachformen
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind für die Hauptgebäude folgende Dachformen zulässig:
SD = Satteldach; WD = Walmdach; KWD = Krüppelwalmdach; ZD = Zeltdach
Die Dachformen von Nebengebäuden und Gauben können von dieser Festsetzung abweichen.

RECHTSGRUNDLAGEN

-Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
-Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*
-Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)*
-Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)*
-Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*
-Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)*
-Thüringer Wassergesetz (ThürWG)*
-Baugesetzbuch (BauGB)*
-Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
-Planzeichenverordnung (PlanzV)*
-Thüringer Bauordnung (ThürBO)*
-Raumordnungsgesetz (ROG)*
-Wasserhaushaltsgesetz (WHG)*

** in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	
zulässige Anzahl der Vollgeschosse	II	o
maximal zulässige Traufhöhe	GRZ 0,4	
	SD, WD, ZD	
	TH_{max} 6,50m	
Bauweise	FH_{max} 9,50m	
	E	

Bauweise
zulässige Grundflächenzahl
zulässige Dachformen für Hauptgebäude
maximal zulässige Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH_{max} 6,50m — Traufhöhe als Höchstmaß
FH_{max} 9,00m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22f BauNVO)
o — offene Bauweise
SD, WD, KWD, ZD — zulässige Dachformen für die Hauptgebäude
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

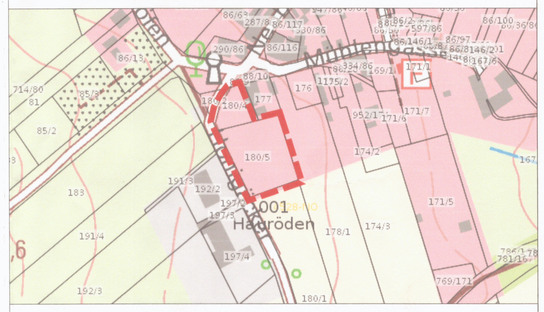
4. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Gasleitung — EW Eichsfeldgas
Schmutzwasserkanal — WAZ Eichsfelder Kessel
Trinkwasserleitung — WAZ Eichsfelder Kessel
Elektrokabel — Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG

5. 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)
Erhaltung von Bäumen mit Nummer 1-2: Juglans regia, 3-8: Malus domestica
Neupflanzung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

7. Ergänzende Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen
TWZ III — Wasserschutzgebiet Zone III
5 — Bestandsgebäude gem. ALKIS mit Hausnummer
Flurstücksgrenze abgemarkt / nicht abgemarkt
178/1 — Flurstücksnummern
327 — Höhenlage des Bestandgeländes in m über Normalnull

Übersichtskarte, unmaßstäblich



LANDGEMEINDE AM OHMBERG
Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II"

LANDGEMEINDE AM OHMBERG
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg, OT Großbodungen

Großbodungen, den
Ort, Datum, Unterschrift

PLANUNG
ZIEGLER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
E-Mail: info@la-ziegler.de
Tel. 03606 - 601603 Fax. 03606 - 601605

	Datum	Zeichen
bearbeitet:	08/2022	Ziegler
gezeichnet:	04/2022	Ziegler
geprüft:		

Heilbad Heiligenstadt, den 27.06.2022
Ort, Datum, Unterschrift

PLANINHALT
Bebauungsplan Nr. 10 "Honigäcker II"

Maßstab 1: 500
Datum 27.08.2022