

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Mischgebiet "Hägerburg", Gemeinde Berlingerode

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Änderungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am 01.11.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" beschlossen.

Berlingerode, den 01.11.2012  
Bürgermeister

**Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.11.2012 bis zum 30.11.2012. Den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 16.01.2013 bis zum 18.02.2013 Gelegenheit gegeben, ihre Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwidlung abzugeben.

Berlingerode, den 01.03.2013  
Bürgermeister

**Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am 05.11.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" hat in der Zeit vom 17.02.2014 bis zum 18.03.2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung des Beschlusses über den Entwurf ist durch Abridruck im Amtsblatt der VG Lindenberger Eichsfeld am 17.04.2014 erfolgt.

Berlingerode, den 01.03.2014  
Bürgermeister

**TÖB - Beteiligung**  
Die Träger öffentlicher Belange erhielten gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.02.2014 Gelegenheit bis zum 18.03.2014 ihre Stellungnahme abzugeben.

Berlingerode, den 01.03.2014  
Bürgermeister

**Abwägungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.2014 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Berlingerode, den 01.03.2014  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" nach § 10 BauGB als Satzung am 28.03.2014 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Berlingerode, den 01.03.2014  
Bürgermeister

**Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO**  
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" wurde am 28.03.2014 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Berlingerode, den 21.03.2014  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Berlingerode, den 21.03.2014  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte am 25.07.2016 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberger Eichsfeld. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Berlingerode, den 25.07.2016  
Bürgermeister

**Bescheinigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.07.2016 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 25. Juli 2016  
Katasterbereichsleiter

## HINWEISE

**Nr. 1 Alllasten**  
Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Landkreis Eichsfeld angezeigt.

**Nr. 2 Denkmalschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzuzeigen sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürSchG 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, Bergungen oder auch Dokumentationen.

**Nr. 3 Bodenordnung**  
Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich wird ggf. ein Bodenneuordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Denkmalschutz**  
Im Baugebiet 1 sind alle Neubauten dem vorhandenen Kulturdenkmal (Wohnhaus des ehemaligen Rittergutes "Hägerburg") in Farbauswahl, Formgebung, baulicher Höhe und Gesamtgestaltung unterzuordnen. Bei Baumaßnahmen in den Baugebieten 1 und 2 ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen (Umgebungsschutz).  
Der Baubeginn ist dem Thüringischen Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege anzuzeigen.

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt.  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Geschäfts- und Bürogebäude  
- sonstige Gewerbebetriebe  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,6 festgelegt. Eine Überschreitung der GRZ ist grundsätzlich nicht zulässig.

2.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)  
Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude bezieht sich auf die Geländeoberfläche. Die Bezugsebene bezieht sich auf die Höhenangabe ist die Firsthöhe der baulichen Anlagen. Diese wird im Baufeld 1 für das Baudenkmal auf max. 13,50 m, im restlichen Baufeld 1 auf max. 9,00 m, im Baufeld 2 auf max. 12,50 m, im Baufeld 3 auf max. 12,70 m und im Baufeld 4 auf max. 12,50 m festgesetzt.

2.3 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe ist die Schnittante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene bezieht sich auf die Geländeoberfläche. Die Traufhöhe darf im Baufeld 1 für das Baudenkmal 7,35 m, für das restliche Baufeld 1 max. 4,50 m, für die Baufelder 2 und 4 max. 5,50 m und für das Baufeld 3 max. 6,50 m nicht überschreiten.

3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgelegt, Gebäudehöhen über 50 m sind im Baugebiet 3 zulässig. Im Baugebiet 1 ist eine Einzelhausbebauung zulässig. In den Baugebieten 2 und 4 ist eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig.

4 Gestaltungsvorschriften  
4.1 Dächer  
4.1.1 In allen Baugebieten sind Dächer mit roter Dacheindeckung, mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.  
4.1.2 In allen Gebieten sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer von 30 - 45° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten wie Gaupen sind zulässig.  
4.1.3 Glänzende Oberflächen für Dacheindeckungen mit Ausnahme von Sonnenkollektoren werden ausgeschlossen.

4.2 Oberflächenbefestigung  
Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig.

5 Grünordnerische Festsetzungen  
5.1 In den privaten Grünflächen sind keine Nebengebäude zulässig.

5.2 Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

5.3 In den Baufeldern 2 und 4 sind jeweils 5 hochstämmige Obstgehölze mit einem Stammumfang von 12/14 cm, 2 x v. mit Ballen zu pflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Standort und Sortenwahl sind frei verfügbar.

5.4 Kompensationsfläche I  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ca. 200 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v. mit Ballen, als Hecke zweireihig versetzt, freiwachsend entsprechend dem Pflanzschema I als 5 m breiter und 40 m langer Streifen anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I.

5.5 Kompensationsfläche II  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind insgesamt 5 Erlen (*Alnus glutinosa*) anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Schrägpflahl). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst.

5.6 Kompensationsfläche III  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind insgesamt 8 Erlen (*Alnus glutinosa*) und ca. 260 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v. mit Ballen als 5 m breite und ca. 60 m lange Hecke zweireihig versetzt, freiwachsend entsprechend dem Pflanzschema II anzulegen. Die anzupflanzenden Bäume sind als Heister, 100-150 cm, 2 x v. mit Ballen im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Schrägpflahl). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste II.

5.7 Kompensationsfläche IV  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ca. 587 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v. mit Ballen als 6 - 11 m breiter und 70 m langer Pflanzstreifen, freiwachsend entsprechend dem Pflanzschema III anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste III.

5.8 Kompensationsfläche V  
Auf der im Plan "Geltungsbereich 2" festgesetzten Kompensationsfläche V zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ca. 4.097 m<sup>2</sup> Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v. mit Ballen, als insgesamt 1.024 m langer, und 4 m breiter Pflanzstreifen, zweireihig versetzt, freiwachsend (ungeschlitten) entsprechend dem Pflanzschema IV entlang des landwirtschaftlichen Weges anzulegen. Die einzelnen Pflanzabschnitte sind vor Ort unter Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer sowie dem Landwirtschaftlicher (Pächter) festzulegen, um Lage und Größe der erforderlichen Feldzufahrten zu gewähren. Die Bäume sind als Hochstamm 16-18 cm, 2 x v. mit Ballen im Abstand von 9 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Dreibock). Die Pflanzungen sind in den jeweiligen Abschnitten mit einem 1,50 m hohen Windschutzzaun einzufrieden. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste IV.

6 Abwasser  
Die anfallenden Abwässer sind über den abwassersseitigen Kanal der zentralen Kläranlage Duderstadt zu entsorgen. Bis zu einer Erschließung der Baufelder durch den AZV "Obere Hahle" innerhalb der nächsten 10 Jahre sind die anfallenden Abwässer der geplanten Wohnbebauung der Baufelder 2 und 4 in einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil 2 im Flurstück 60/30 zu entsorgen. Die Kläranlage wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Die bestehenden Kleinkläranlagen der Baugebiete 1, 2 und 3 bleiben bis zur Erschließung des Geltungsbereiches durch den AWZ nach den anerkannten Regeln der Technik weiter in Betrieb.

## TEIL A PLANZEICHNUNG GELTUNGSBEREICH 1



## NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (GRZ)
BAUWEISE	FIRSTHÖHE (FH) ÜBER OBERKANTE GELÄNDE MITTIG ZUM GEBÄUDE ALS HÖCHSTMASS
HAUSFORMEN	TRAUFGHÖHE (TH) ÜBER OBERKANTE GELÄNDE MITTIG ZUM GEBÄUDE ALS HÖCHSTMASS

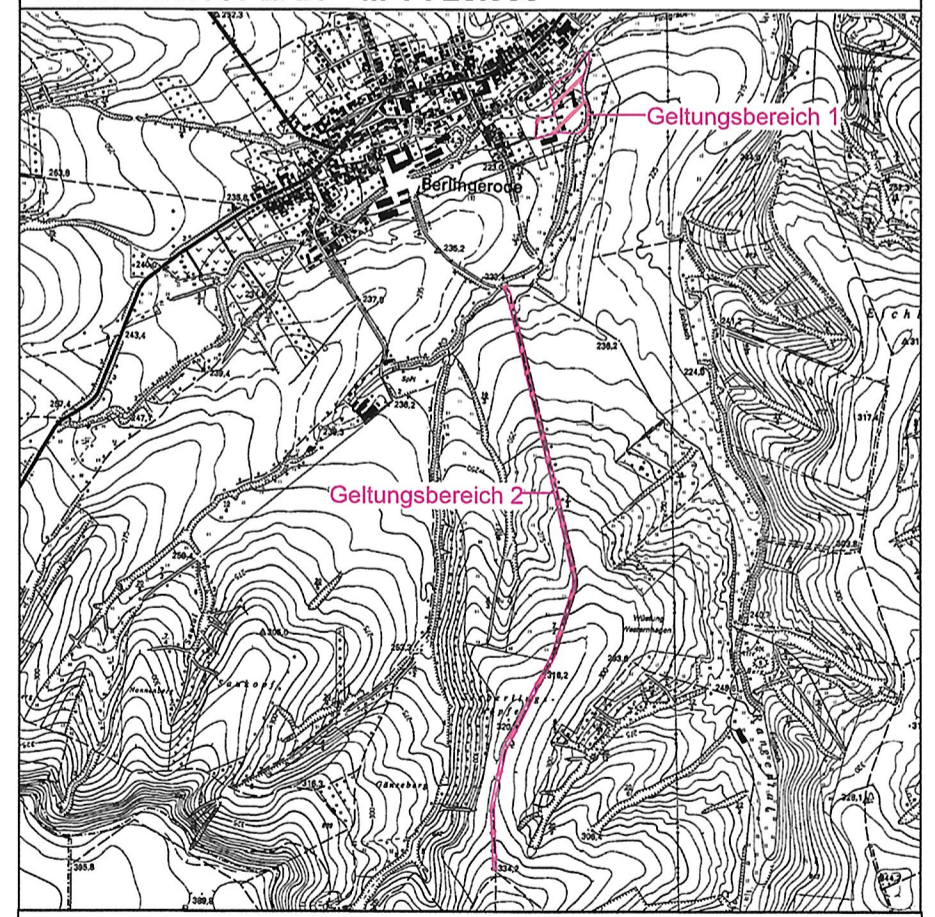
## STANDORTANGABE ZU FLURSTÜCKEN

Land Freistaat Thüringen  
Landkreis Eichsfeld  
Gemeinde Berlingerode  
Gemarkung Berlingerode  
Flur 007

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Nr. 3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Einzel- oder Doppelhausbebauung  
Einzelhausbebauung  
offene Bauweise
- Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche
- Nr. 5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 Abs. 6 BauGB)  
Versorgungsanlage, Zweckbestimmung Elektrizität  
Abwasser, hier vollbiologische Kleinkläranlage
- Nr. 6 Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
unterirdische Abwasserleitung
- Nr. 7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
private Grünfläche
- Nr. 8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
zu erhaltende Bepflanzung  
zu pflanzende Bäume und Sträucher  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Bezeichnung der Kompensationsfläche
- Nr. 9 Regelungen für die Staderhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)  
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Nr. 10 Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Abgrenzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Nr. 11 Ergänzende Planzeichen  
bestehendes Gebäude  
Flurstücknummer  
Flurstücksgrenze  
Höhenpunkt (m HN)  
Einzelstelle Mischwasserkanal

## ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



## GEMEINDE BERLINGERODE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "HÄGERBURG"

AUFTRAGGEBER		GEMEINDE BERLINGERODE	
AUFTRAGNEHMER			
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER	Freier Landschaftsarchitekt	Datum	Zeichen
Knickhagen 16a	37308 Heilbad Heiligenstadt	bearbeitet: 07 / 2015	Ko / Eb
Tel. 03606 - 601603	Fax. 03606 - 601605	gezeichnet: 11 / 2010	Kr
geprüft: i.a. k. t. 2017		Ort Datum, Unterschrift	
PLANINHALT		Maßstab	1 : 1.000
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Hägerburg", Geltungsbereich 1		Datum	21.07.2015

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
Planzsichensverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 558), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014  
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010  
Thür. Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) vom 11.12.2012

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)  
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)  
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)  
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15 S. 511), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 287, 276)  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)  
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. 592), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)  
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, 83)

**Bemerkung:**  
Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit dem Plan "Geltungsbereich 2" zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hägerburg", Gemeinde Berlingerode, der Begründung und dem "Bestands- und Konfliktplan".

Landkreis Eichsfeld  
Landratsamt  
Die Satzung  
Bau-Plan Nr. 4 in Hägerburg 1. Änd.  
Az.: 2016-635/000/112  
hat vorgelegen.  
Heiligenstadt, den 14.10.2016 Ch. Köhnen