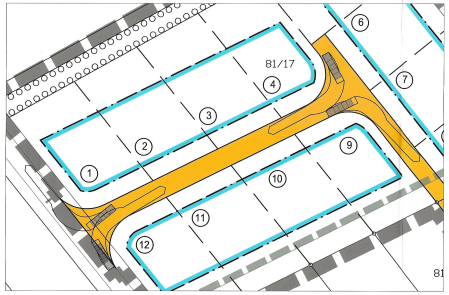
Satzung

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Bleckenröder Berg" gemäß § 13b BauGB
Gemeinde Berlingerode

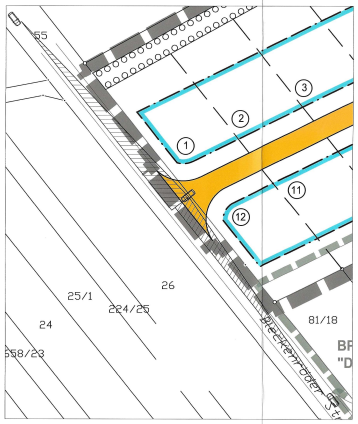
Gemarkung: Berlingerode
Flur: 1

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

DETAIL FAHRKURVE o. M.



DETAIL SICHTDREIECK o. M.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

Baugebiet-Nr.	
Art der baulichen Nutzung WA Allg. Wohngebiets (§ 4aBauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 v. § 19(1) BauNVO)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) E/D - nur Einzel- und Doppelhäuser

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o — Baugrenze
offene Bauweise
E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

RW — neuer Regenwasserkanal
SW — neuer Schmutzwasserkanal
TW — neue Trinkwasserleitung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

F1 — Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

Gemarkung: Berlingerode
Flur: 1
Flurstück: 81/17
Flurstücke teilweise: 55; 81/30

vorh. Flurstücksgrenze

81/17 — Flurstücksnummer

85,3 — Höhen

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)

Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)

1 — Baugrundstücksnummer (nur als Vorschlag)

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
B-Plan Nr. 8 „Bleckenröder Berg"
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 16.05.2021

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 zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:
1. Tankstellen

- Maß der baulichen Nutzung:
Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 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.

1.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Bei Satel-, Walm- und versetzten Pultdächern eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine max. Traufhöhe von 7,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine max. Gebäudehöhe (höchster Punkt des Daches oder Attika) von 8,00 m zulässig.
Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante 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 der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

2. Grünordnerische Festsetzungen/Landschaftspflege
2.1 Ausgleichsmaßnahmen für WA "Dettenswiese"
- F1: Auf dieser Fläche ist ein extensives Grünland (2malige Mahd/Jahr) mit einer Reihe Obstbaumhochstämmen anzulegen. Die Obstbaumhochstämme sind untereinander im Abstand von ca.8 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

- Pflanzliste
Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
bevorzugt alte Sorten z. B.
Apfel: - Cox'Orangen Renette
- Klarapfel
- Ontario
- Boskop
Birne - Gute Luise
- Williams Christ
Kirsche: - Kassins frühe Herzkirschen
- Schattenmorellen
Pflaume: - Hauszwetsche
- Wangenheim

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronensatz zu pflanzen.
- Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung
Die Ausgleichsmaßnahme F1 ist von der Gemeinde zu erbringen. Eine Kostenerstattung erfolgt gemäß §135b 2 BauGB. Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135b Nr. 2 BauGB die zulässige Grundfläche.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

2.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Mansarddächer zulässig. Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.
2.2 Dachneigung
Die Mindestdachneigung beträgt 15°.
2.3 Dacheindeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
2.4 Fassaden
Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.
2.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, 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 evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Traessierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
3.2 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
7. Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThüNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. 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 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 18.06.2019 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 02.10.2020 erfolgt.

Berlingerode, den 05.04.21 — Bürgermeister

Auslegung
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2020 bis 27.11.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.10.2020 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Berlingerode, den 05.04.21 — Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.09.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Berlingerode, den 05.04.21 — Bürgermeister

Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 11.02.2021 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Berlingerode, den 05.04.21 — Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der 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 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am 11.02.2021 beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Berlingerode, den 05.04.21 — Bürgermeister

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Bebauungsplan wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Berlingerode, den 24.05.21 — Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Berlingerode, den 24.05.21 — Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 11.6.21. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Berlingerode, den 08.09.21 — Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Berlingerode, den ..... — Bürgermeister — Siegel

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22. Feb. 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 22. Feb. 2021 — - Siegel - — Referatsbereichsleiter

Maßstab:	1:1000	Plangebietsgröße:	ca. 1,04 ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	890*594
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	03220
Datum:	Aug. 2020, Feb. 2021		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
GEMEINDE BERLINGERODE

Satzung
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Bleckenröder Berg"
gemäß § 13b BauGB
Gemeinde Berlingerode

BAULEITPLANUNG

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