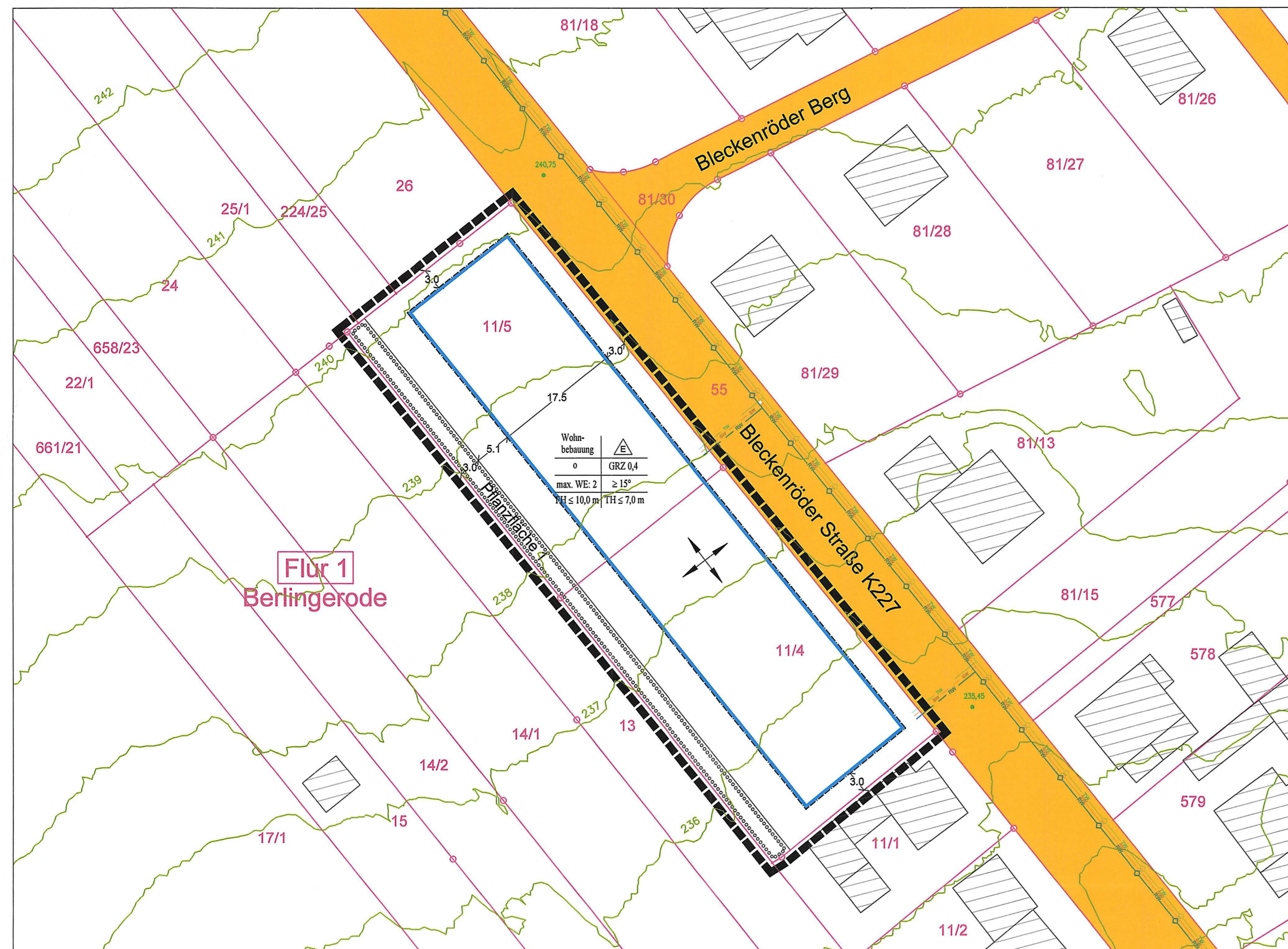
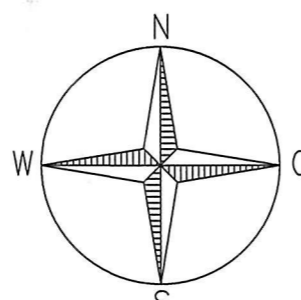


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

## Wohngebiet "Die Sautenbreite" 37339 Berlingerode

Gemarkung: **Berlingerode**  
 Flur: **1**  
 Flurstücke: **11/4; 11/5**

**Teil A**  
**M: 1 : 500**



### Planzeichenerklärung

#### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)  
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Einzelhaus zulässig

##### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Begrenzungslinie Verkehrsfläche

Höhenlage Bestand (z. B. 221,70 m über NHN)

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

221,70

# Teil B

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

• Es sind maximal zwei Wohnhäuser mit entsprechenden dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 Abs. 1 BauNVO)

• 0,3 im gesamten Geltungsbereich

2.2 Höhe der baulichen Anlage, Hauptgebäude (§16, 18 BauNVO)

• Die Firsthöhe FH der baulichen Anlage wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf nicht mehr als 10,00 m betragen.

• Die Traufhöhe TH der baulichen Anlage wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf nicht mehr als 7,00 m betragen.

• Unterer Maßbezugspunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung des Gebäudes ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche (K227).

• Die Gebäudehöhe wird stets zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten (Unterer Maßbezugspunkt) und der Oberkante First bzw. dem oberen Wandabschluss (Oberer Maßbezugspunkt) gemessen.

• Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.

### 3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO

• o = es gilt die offene Bauweise

### 4. Zahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

• Es ist je Grundstück nur ein Einzelhaus zulässig.

• Ein Einzelhaus ist ein alleinst. freistehendes Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten. Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)

#### 5.1 Dachform, Dachneigung

• Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Mansarddächer zulässig. Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer. Die Mindestdachneigung beträgt 15°.

• Als Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegel und Dachsteine zulässig. Dachgauben dürfen mit Zink und Kupfer eingedeckt werden. Die Vorschrift

Die Festsetzung zur Dachform und Farbe gilt nicht für gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Gebäude mit Flachdach sowie für „untergeordnete Bauteile“, wie z. B. Eingangs-, Erker- und Balkonüberdachungen sowie Wintergärten.

• Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

### 6. Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 12 und § 14 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

• Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit gründerische oder bauplanungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Sie müssen jedoch von der Straßengrenzungslinie einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

• Für jede Wohnung sind mindestens 2,0 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

### 7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB

• Die Pflanzfläche 1, die als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist, ist mit einer naturnahen Hecke gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Der vorhandene Bewuchs ist in die Pflanzfläche zu integrieren.

• Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 – 100 (Pflanzabstand 1,25x1,25m, ca)

• Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit der Vorhabenträger des Bebauungsplanes.

• Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen soll spätestens in der auf die Bebauung des Baugrundstückes folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.

• Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Sie sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauerhaft zu erhalten (es gelten DIN 18916 und DIN 18919).

• Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege).

• Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

• Die Pflanzungen und Grünflächen sind intensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verankerungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.

### Pflanzlisten

#### Pflanzliste 1

Sträucher (2 x v. o.B. 60 – 100)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)

Hundstreu (*Rosa canina*)

Hechtrose (*Rosa glauca*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

### Rechtsgrundlagen

Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:

• Baugesetzbuch - BauGB

• Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG

• Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG

• Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG

• Wasserhaushaltsgesetz - WHG

• Raumordnungsgesetz - ROG

• Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV

• Planzeichenverordnung - PlanzV

• Bauutzungsverordnung - BauNVO

• Thüringer Bauordnung - ThürBO

• Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG

• Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG

• Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG

• Thüringer Wassergesetz - ThürWG

### Textliche Hinweise

• Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. 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, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

• Werden bei Erdarbeiten Mumienkörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

• Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

• Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Referat 31, Raumbezugs Höhenwindenstraße 13a 99086 Erfurt E-Mail: afis@lbg.thueringen.de ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

• Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches dieses VB-Planes wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung bautechnikbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

• Zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) ist es erforderlich, im Rahmen vorgesehener Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass bautechnikbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

## Weitere textliche Hinweise

• Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zur Berücksichtigung, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringwertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schlufffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.

- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontalweise in möglichst wenigen Arbeitsschichten und Zwischenbefahrungen einzubauen und einzubeuten. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bautechnisch in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu reaktivieren.

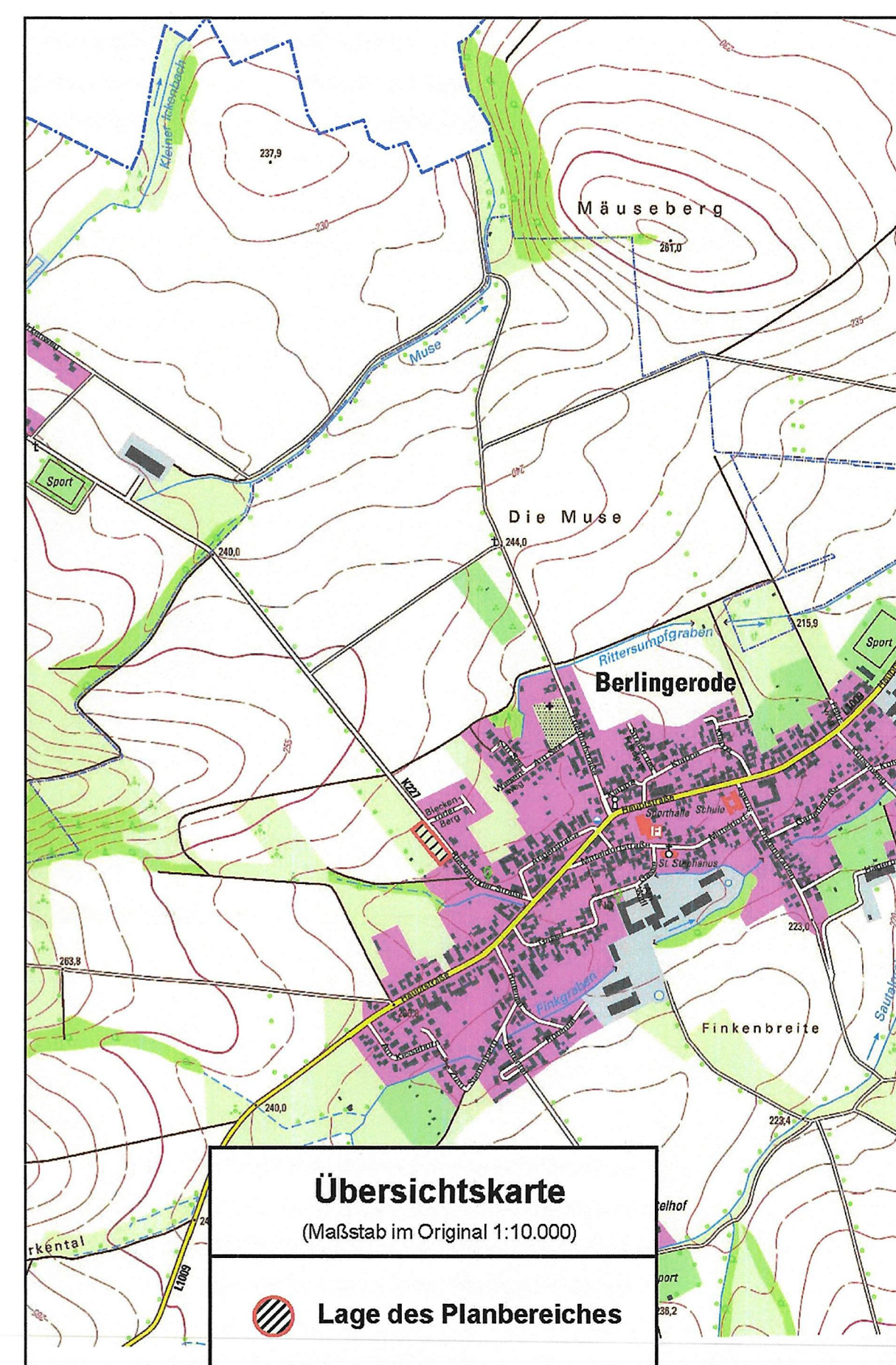
- Es wird auf das Informationsblatt des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: „Boden – mehr als Baugrund“ - Bodenschutz für Bauausführende.

• Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.

• Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern bzw. betrieblich zu nutzen. Das Versickern von Niederschlagswasser sowie des gereinigten häuslichen Abwassers bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen“ zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena). Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unversickerte Niederschlagswasser gedrosselt (5 l/s/ha) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

• Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmmissionen - (AW 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 22:00 bis 7:00 Uhr.

• Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei: VG Lindenbergl/Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen.



### Übersichtskarte

(Maßstab im Original 1:10.000)

Lage des Planbereiches

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung vom 21.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.13 Wohngebiet „Die Sautenbreite“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2021 (Planfassung 10/2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 10/2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 23.12.2021 zu den Sprechzeiten der Verwaltungsgemeinschaft Lindenbergl / Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.2022 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

5. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 Wohngebiet „Die Sautenbreite“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode gemäß § 10 BauGB am 08.09.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister

Berlingerode, den ...

Bürgermeister