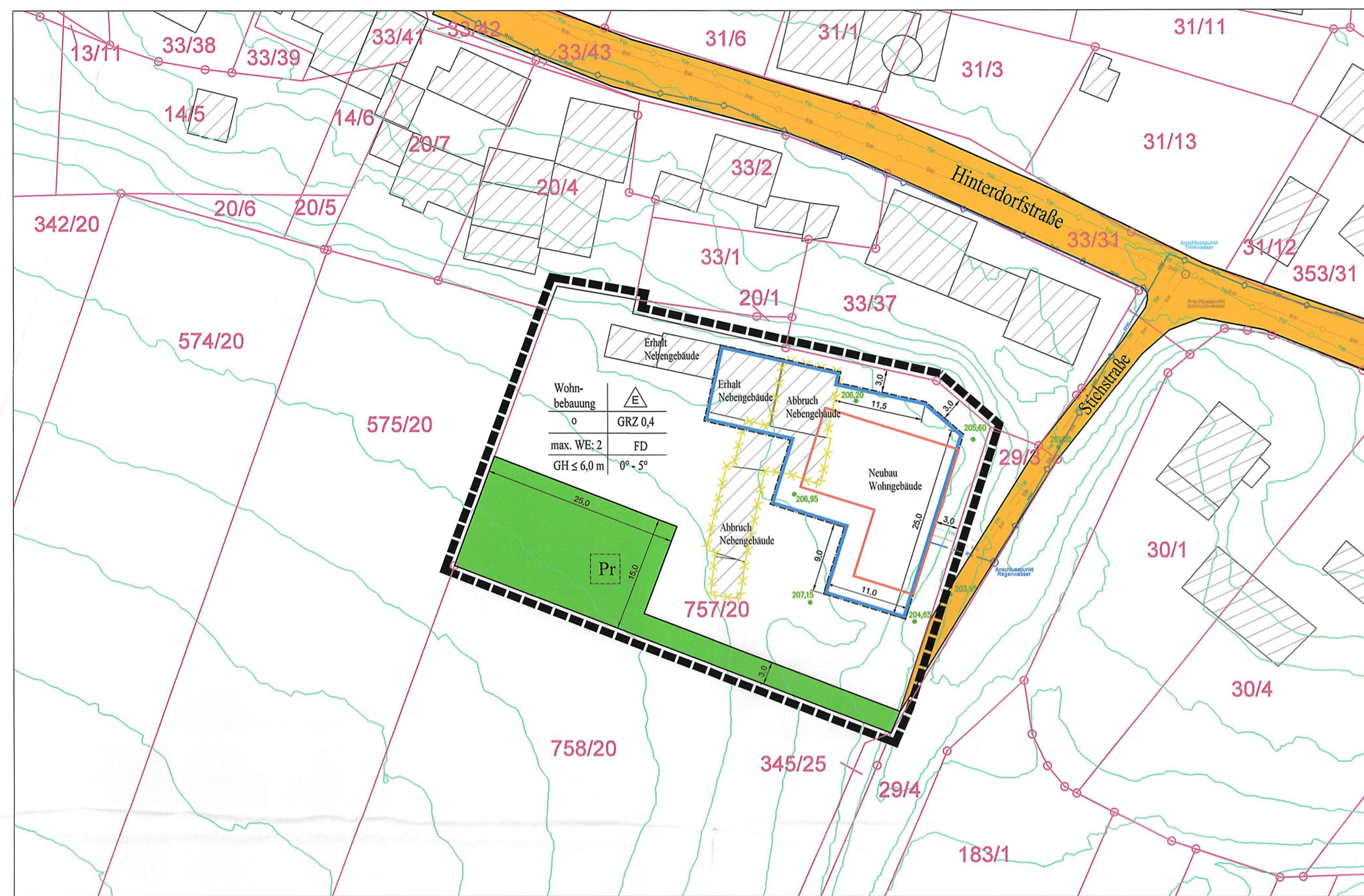
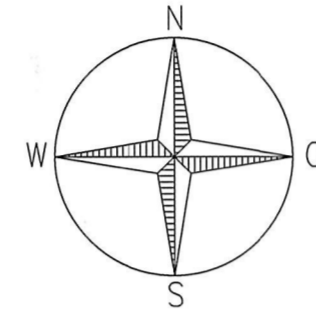


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

"Selnau" 37339 Ecklingerode

Gemarkung: Ecklingerode
Flur: 3
Flurstücke: 757/20
(teilweise berührtes Flurstück)

Teil A
M: 1 : 500

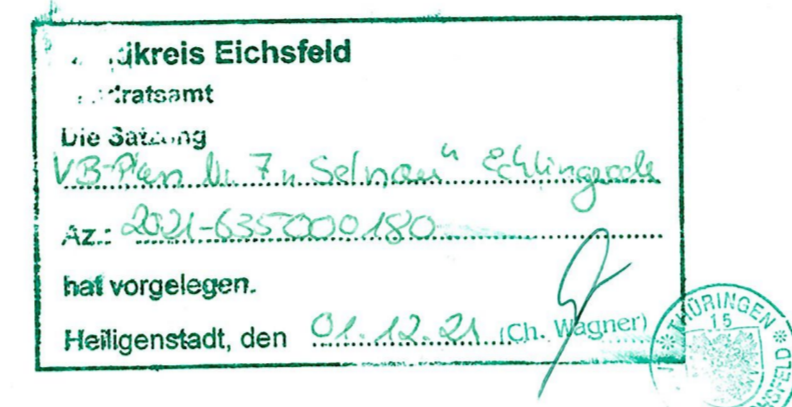


Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Ecklingerode hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2021 (Planfassung 07/2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 07/2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16.08.2021 bis zum 15.09.2021 zu den Sprechzeiten der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg / Eichsfeld, Hauptstraße 17, 37339 Teistungen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Ecklingerode hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.2021 geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.
- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Ecklingerode gemäß § 10 BauGB am 06.10.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“, wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom erteilt.

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Ecklingerode, den 21
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Nr. 7 „Selnau“, 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 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22 in Kraft getreten.
Ecklingerode, den 22
Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Ecklingerode, den
Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Ecklingerode, den
Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan integriert den Vorhaben- und Erschließungsplan. Er wird mit dieser Planurkunde dokumentiert.
Ecklingerode, den
Bürgermeister



Planzeichenerklärung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
GH ≤ 6,0 m Gebäudehöhe (für gepl. Wohngebäude)
- 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 NNH)

- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche
Privater Erholungsgarten

- #### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO
FD Flachdach (für gepl. Wohngebäude)
0°-5° Dachneigung (für gepl. Wohngebäude)

- #### III. Eintragungen in die Plangrundlage
- 29/6 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bestandsgebäude (überlagernde Darstellung)
Höhenlinien Bestand (NHN)
Schmutzwasserleitung (Bestand)
Regenwasserleitung (Bestand)
Trinkwasserleitung (Bestand)
Schmutzwasserleitung (Planung)
Regenwasserleitung (Planung)
Trinkwasserleitung (Planung)

- #### IV. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
x 5,0 x Längenangaben in Meter
Erschließungsstraße (Hinterdorfstraße)
Gebäudeabbruch
Grundriss geplanter Neubau

- #### V. Weitere Darstellungen
- SW — Schmutzwasserleitung (Bestand)
— SW — Regenwasserleitung (Bestand)
— TW — Trinkwasserleitung (Bestand)
— SW — Schmutzwasserleitung (Planung)
— RW — Regenwasserleitung (Planung)
— TW — Trinkwasserleitung (Planung)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Zul. Haustyp
Bauweise	Grundflächenzahl
Max. Wohneinheiten (Wohngebäude)	Dachform (Wohngebäude)
Max. Gebäudehöhe (Wohngebäude)	Dachneigung (Wohngebäude)

Verfahrensvermerk:
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 15. Okt. 2021 übereinstimmen.
Leinefelde Worbis, den 15. Okt. 2021
Referatsbereichsleiter

Teil B

Textliche Festsetzungen

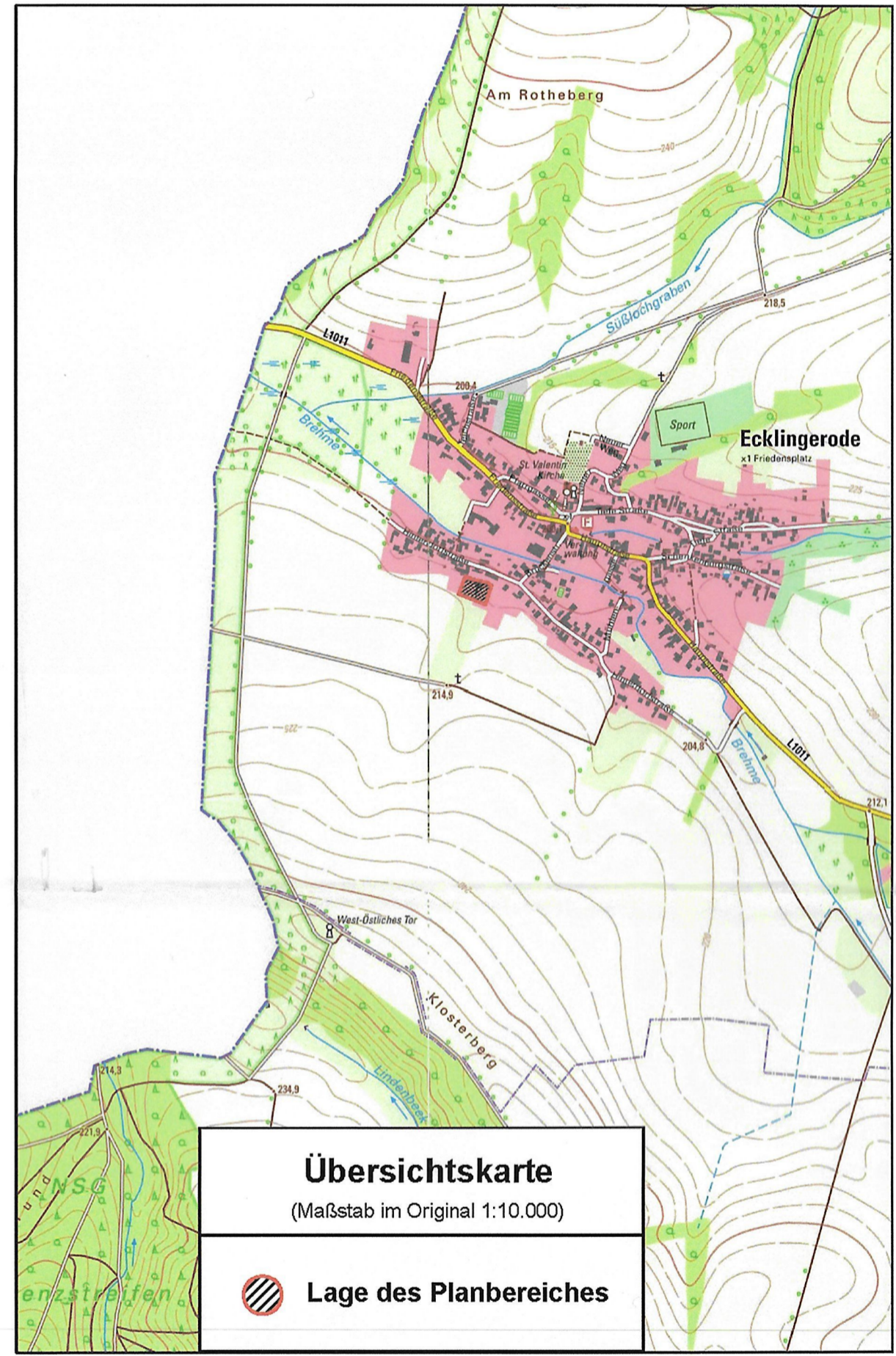
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Es ist 1 Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.
 - Innerhalb des Baufensters ist die Nutzung der Bestandsgebäude bzw. der nach Teilabbruch verbleibenden Gebäudeteile als Nebenanlagen zulässig.
 - Für die verbleibenden Gebäude (Nebenanlagen) ist die Sanierung, der Umbau bzw. Ausbau 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)
- 0,4 im gesamten Geltungsbereich
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage, Hauptgebäude (§16, 18 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe des Wohngebäude darf max. 6,0 m betragen.
 - Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen des Wohngebäudes ist die durchschnittliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte (Schwerpunkt).
- #### 3. Bauweise
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO
- o = es gilt die offene Bauweise
 - Es ist nur ein Einzelhaus zulässig
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig, soweit gründerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- #### 4. Zahl der Wohnungen
- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Ein Einzelhaus ist ein alleinst. freistehendes Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten. Für das geplante Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- #### 5. Örtliche Bauvorschriften
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)
- 5.1 Dachform, Dachneigung
- Die Dachform für das Wohngebäude ist als Flachdach zulässig. Die Dachneigung wird auf den Bereich von 0° - 5° festgesetzt.
 - Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO
 - Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.
- 5.2 Stellplätze
- Für jede Wohnung sind mindestens 2,0 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- 5.3 Abfallentsorgung
- Die Abfallentsorgung für den Vorhabenträger erfolgt über die Bereitstellung der Mülltonnen im Hauswegbereich der Kreuzung „Hinterdorfstraße“ an dem der Anlieger an den Abfuhrterminen die Hausmülltonnen, Blaue Tonnen und Gelben Säcke bereitstellt.
- 5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

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 Munitionskörper 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 Umweltverträglichkeit 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 Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt E-Mail: afis@tlbg.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 baubetrieblicher Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Ausbuh einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassen 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 baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermänsungen, 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.
- Zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens sind folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen, während der Bau durchzuführen 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. schüttfähiger, 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 horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebren. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
 - Die baulich 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 unverschmutzte 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 - Geräuschimmissionen - (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 20:00 bis 7:00 Uhr.

Rechtsgrundlagen

- Es gelten die folgenden rechtlichen und gesetzlichen Grundlagen in den jeweiligen gültigen Fassungen:
- Baugesetzbuch - BauGB
 - Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
 - Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG
 - Wasserhaushaltsgesetz - WHG
 - Raumordnungsgesetz - ROG
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV
 - Planzielenverordnung - PlanZV
 - Baunutzungsverordnung - BauNVO
 - Thüringer Bauordnung - ThürBO
 - Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG
 - Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG
 - Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG
 - Thüringer Wassergesetz - ThürWG



01	Eintragungen aus Trägerbeteiligung	09/2021	C. Vogler
Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Selnau“	Datum: 09/2021	Name: C. Vogler
Bearbeitet:	09/2021	C. Vogler
Gezeichnet:	09/2021	C. Vogler
Geprüft:		
Hinweis: - Satzung -		
Vorhabenenträger: Dirk Eberhardt Hinterdorfstraße 29 37339 Ecklingerode	Maßstab: 1 : 500	
Planinhalt: Planzeichnung und textliche Festsetzungen Stand 09/2021	Proj.-Nr.:	Plan-Nr.: 1

KVU AI GmbH
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

Straße der Einheit 85 37318 Uder
Tel.: 036083472-0 Fax: 036083472-18 PC-Fax: 036083472-30
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de http://www.ai-gmbh-kvu.de