

Satzung Bebauungsplan Nr. 9 "Piepenwiese" in Ecklingerode gemäß § 13b BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Ecklingerode
Flur: 1 und 3



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

WA WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Nutzungsschablone		Baugebiet-Nr.
Art der baulichen Nutzung	BAUWEISE (§ 22(2) BauNVO)	
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o - offene Bauweise	
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO)	
	▲ nur Einzelhäuser	
zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) mit zulässigen Höhen (§ 18 BauNVO) und Dachneigungen		
SD-Satteldach, WD-Walmdach:		
TH-Traufhöhe, FH-Firsthöhe, DN-Dachneigung		

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

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

- neuer Regenwasserkanal
- neuer Schmutzwasserkanal
- neue Trinkwasserleitung

Grünflächen § 9(1)15 BauGB

G Garten privat

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen


- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9(1)10 BauGB - Uferbereich)

Hinweise

- Gemarkung: Ecklingerode
- Flur: 1
- Flurstück: 589/304, 371/2
- Flur: 3
- Flurstück: 464/12, 11
- Abgemerkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhen ü. NNH
- HP Höhenbezugspunkt
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandene Regenwasserleitung
- vorhandene Schmutzwasserleitung
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Elektroleitung TEN
- Baum (Pflanzung gem. Baugenehmigung Nr. 2019-63300429)
- Feldhecke (Pflanzung gem. Baugenehmigung Nr. 2019-633000429)

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 **02. Juni 2022** übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den **02. Juni 2022**

 Referatsleiter

ÜBERSICHTSPLAN



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9(1)1 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung:
 Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- ausnahmsweise können zugelassen werden: nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Tankstellen
 - Gartenbaubetriebe

- Maß der baulichen Nutzung:**
 Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§ 9(1)6 BauGB).
 Es wird eine offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO).
 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 First- und Traufhöhe** (§ 18 BauNVO)
 Baugebiet 1:
 Bei Sattel- und Walmdächern ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 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 fertige Straße vor Gebäudemitte.
- Baugebiet 2:
 Bei Sattel- und Walmdächern ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 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 der Höhenbezugspunkt 202 m NNH.

- 1.3 private Gartenfläche**
 Die private Gartenfläche darf nur mit einem Gerätehaus (Gebäudehöhe max. 3,5 m), Zebungen oder andere Versiegelungen, wie Befestigungen, Teiche, Holzlager, Terrassen u. ä. von max. 100 m² bebaut werden. Für jede angefangene 25 m² versiegelte Fläche ist ein Baum zusätzlich zu pflanzen.
- 1.4 Uferbereich** (§ 9(1)10 BauGB)
 Der Uferbereich ist von Bebauung freizuhalten.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- 2.1 Ausgleichsplantzung**
 Bäume im Baugebiet 1, welche zwingend für die Bebauung entfernt werden müssen, sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.
 F1 Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.
- 2.2 Pflanzliste**
 Sträucher
 Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweigel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Eingriffel. Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenblüchen giftig
 Cornus mas - Kornel-Kirsche
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
 Rosa canina - Heckenrose
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 Carpinus betulus - Hainbuche
- Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
 Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.
- 2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung**
 Die Fläche F1 ist vom Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9(4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO


- 3.1 Dachformen**
 Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 3.2 Dachneigung**
 Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern beträgt 15° - 38°.
- 3.3 Dachbedeckung**
 Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.
- 4. Hinweise**
4.1 Bodenfunde
 Aus dem Umfeld des Plangebietes liegen bereits jungsteinzeitliche Siedlungsreste vor; mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerneste) - Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005), § 2, Abs. 7 - muss daher gerechnet werden.
 Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
 Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 495), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, 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, Trossierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- 4.2 Entwässerung**
 Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz.
- 4.3 Niederschlagswasser**
 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5 l/s) in die Regenwasserkanalisation bzw. gedrosselt (5 l/s) in die Vorflut einzuleiten.
- 4.4 Außengebietswasser**
 Im süd- und westlichen Grenzbereich der privaten Gartenfläche ist eine großzügige Mulden-Rigolen-Anlage zwingend anzulegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

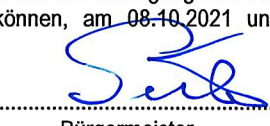
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Baumzangenverordnung (BauZV) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2019 (GVBl. S. 153)
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- 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
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung vom 19.06.2020
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung vom 11.06.2020
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neufassung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905)

VERFAHRENSVERMERKE


Aufstellung
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 20.07.2021. - Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 08.10.2021 erfolgt.

Ecklingerode, den **28.06.22**

 Bürgermeister


Auslegung
 Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 und vom 21.03.2022 bis 22.04.2022 während der Dienstzeiten nach § 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 08.10.2021 und 11.03.2022 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ecklingerode, den **28.06.22**

 Bürgermeister


Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.10.2022 und 08.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ecklingerode, den **28.06.22**

 Bürgermeister


Abwägungsbeschluss
 Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 24.05.2022 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Ecklingerode, den **28.06.22**

 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 24.05.2022 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ecklingerode, den **28.06.22**

 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.

Ecklingerode, den **29.07.22**

 Bürgermeister

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

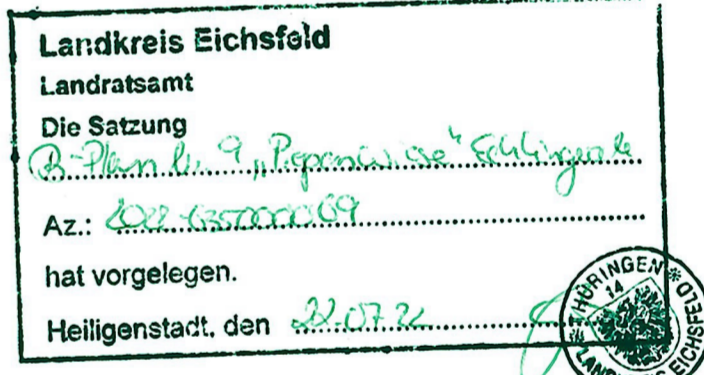
Ecklingerode, den **29.07.22**

 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am **25.08.22**. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Ecklingerode, den **29.08.22**

 Bürgermeister

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

Ecklingerode, den
 Bürgermeister



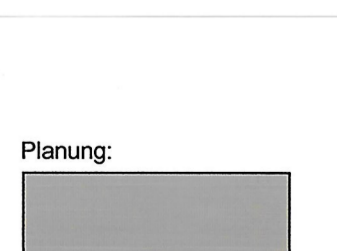
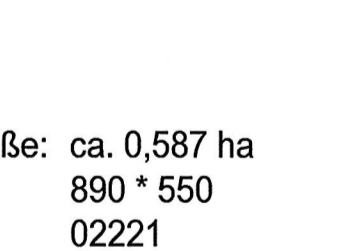
Maßstab: 1:500
 Planentwurf: Klingebiel
 Planbearbeitung: Klingebiel
 Datum: Okt. 2021, März 2022, Mai 2022


Plangebietsgröße: ca. 0,587 ha
 Plangröße: 890 * 550
 Projekt-Nr.: 02221

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE ECKLINGERODE

Satzung Bebauungsplan Nr. 9 "Piepenwiese" in Ecklingerode gemäß §13b BauGB

BAULEITPLANUNG



Planung:

 Nordhäuser Straße 30-34
 37339 Worbis / Eichsfeld
 Tel.: 036074 / 385-0
 e.klingebiel@kwr-worbis.de