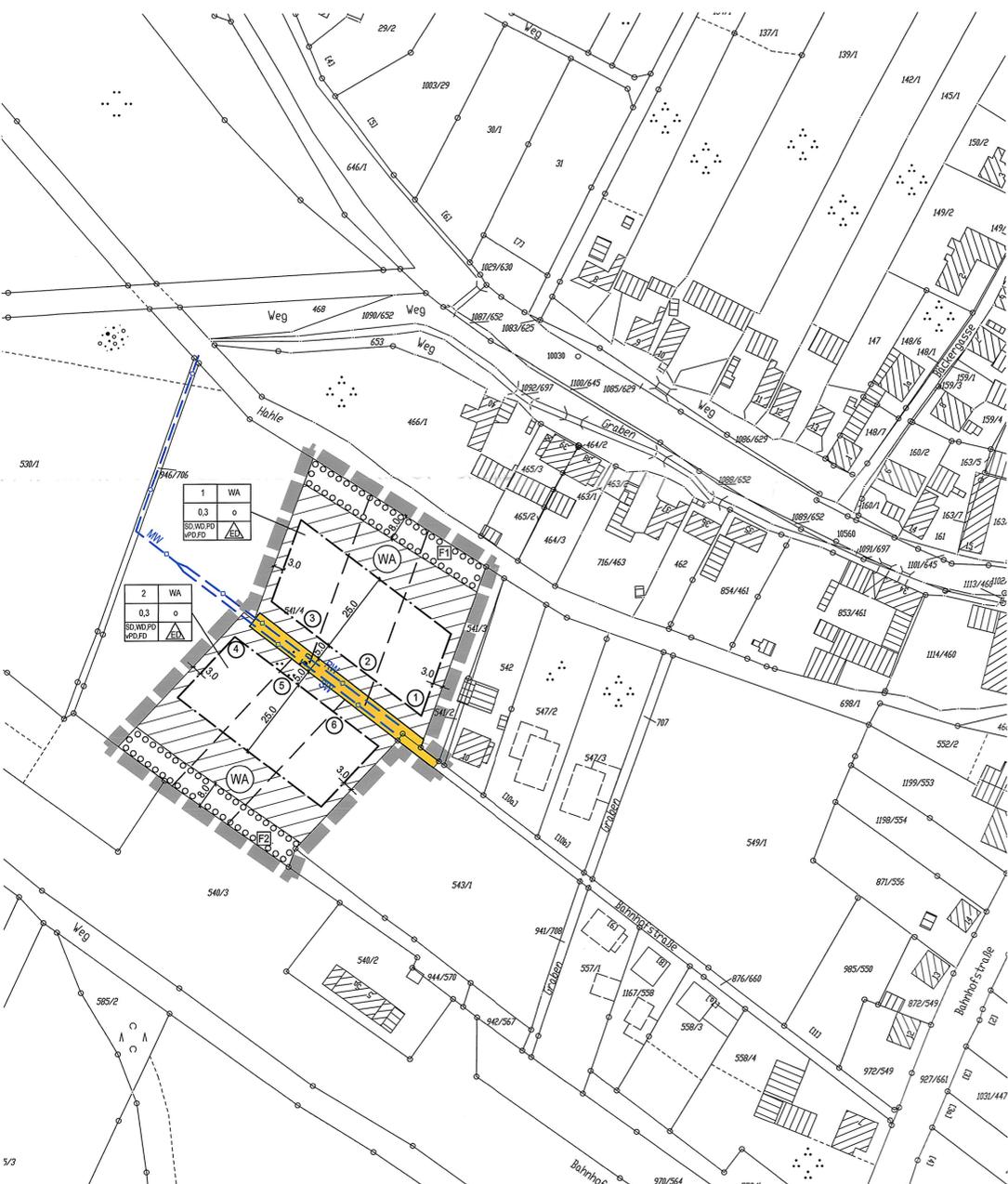


1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" Gemeinde Ferna

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Ferna
Flur: 2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

Nutzungsschablone:

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachformen SD-Satteldach, WD-Walmdach, PD-Pultdach, vPD-versetztes Pultdach, FD-Flachdach	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) - nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Baugrenze offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9(1) BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)3 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Hinweise

Verkehrsflächen § 9(1) BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)3 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

Hinweise

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)

Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)

Baugrundstücknummer (nur als Vorschlag)

ÜBERSICHTSPLAN



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 kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbetriebe

Maß der baulichen Nutzung:
Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.
Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,3 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 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die geplanten Wohnhäuser dürfen maximal einen Abstand von 7 m von der vorderen Baugrenze haben.

1.3 Trauf- und Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Bei Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe maximal als 5,00 m und die Gebäudehöhe maximal 10,00 m betragen. Bei Pultdächern darf die Traufhöhe maximal 7,50 m und die Gebäudehöhe maximal 8,50 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Gebäudehöhe von maximal 8,00 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Gebäudehöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

1.4 Immissionsschutz
Infolge der vorhandenen Verkehrslastbelastungen durch die Bundesstraße 247 und der künftigen Umgehungsstraße B 247n sind Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Räume durch geeignete bauliche Maßnahmen, entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - im Sinne der Einhaltung der in der VDI 2719 geforderten Mittelwertpegel in Wohnräumen von 35 - 40 dB (A), in Schlafräumen von 30 - 35 dB (A) sowie mittlere Maximalpegel in Wohnräumen von 45 - 50 dB (A) und in Schlafräumen von 40 - 45 dB (A) ausreichend sicherstellen.

1.5 Landschaftspflege Ausgleichsmaßnahmen
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.
- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 Auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus Strüchern für Uferbepflanzung anzulegen. Die Strücher sind versetzt im Pflanzverband 2x2m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.
- F2 Auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus Strüchern anzulegen. Die Strücher sind versetzt im Pflanzverband 2x2m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F2 ist auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste
Strücher:
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffel Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche

Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
bevorzugt alle Sorten z. B.
Apfel: - Cox Orange Renette
- Klarapfel
- Ontario
- Boskop
Birne - Gute Luise
- Williams Christ
Kirsche: - Kassins frühe Herzkirschen
- Schattentrollen
Pflaume: - Hauszweitsche
- Wangenheim

Strücher für Uferbepflanzung:
Salix alba - Silberweide
Salix cinerea - Asch-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix caprea - Sal-Weide
Salix elaeagnos - Lavendel-Weide
Salix aurita - Ohr-Weide
Salix caudifolia - spitzblättrige Weide

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Strücher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walmd-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung
Die Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern 35° - 49°, bei Pult- und versetzten Pultdächern 17° - 45°.

2.3 Dacheindeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 Fassaden
Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

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 anzeigespflichtig. 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. Des betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trossierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

3.2 Erdaushub
Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

3.3 Entwässerung
Das anfallende häusliche Abwasser ist in ausreichend bemessenen, vollbiologischen DIN-gerechten Kleinkläranlage (DIN EN 12566) zu behandeln und anschließend in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1609).
- BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
- Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neukanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10. SEP 2013 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 10. SEP 2013

Katasterbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Öffentlichkeitsbeteiligung
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Anhörung und Stellungnahme gegeben.

Ferna, den 18.10.2013
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.06.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 08.07.2013 gegeben.

Ferna, den 18.10.2013
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Ferna hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" in seiner Sitzung am 08.07.2013 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Ferna hat die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ferna, den 18.10.2013
Bürgermeister

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Ferna, den 24.10.2013
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekräftigt.

Ferna, den 24.10.2013
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 27.10.13 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Ferna, den 27.10.2013
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" mit der Urschrift übereinstimmt.

Ferna, den
Bürgermeister Siegel

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung 1. Änderung
BauNVO Nr. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße"
Az.: 2013 - 625000 117
hat vorgelegen.
Haltigen v. d. dem 28.10.2013

Maßstab: 1:1000
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Juni 2013

Plangebietsgröße: ca. 0,66 ha
Plangröße: 890*594
Projekt-Nr.: 04212

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE FERNA

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Verlängerung Bahnhofstraße" Gemeinde Ferna

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