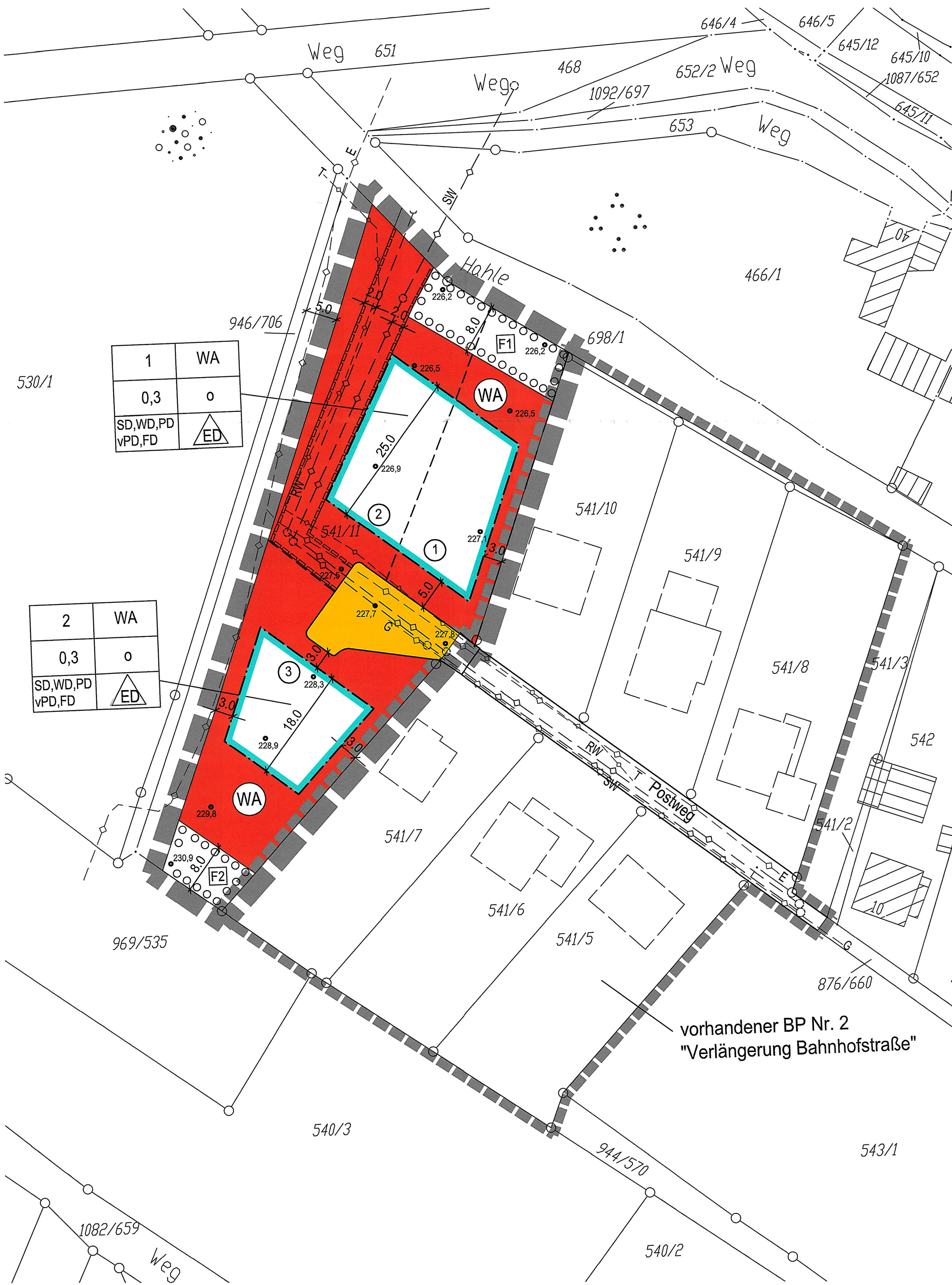


Satzung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Postweg" Gemeinde Ferna gemäß § 13b BauGB

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

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)1 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

Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB

Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft (§ 9(1)20, 26 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Hinweise

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte

vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)

Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)

Baugrundstückszahl (nur als Vorschlag)

vorh. Regenwasserkanal

vorh. Schmutzwasserkanal

vorh. Gasleitung

vorh. Elektroleitung

vorh. Telekomleitung

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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

- 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.

1.3 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 Schmittkante 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.

1.3 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 VO 2719 geforderten Mittelwertregel 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.

1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die geplanten Wohnhäuser dürfen maximal einen Abstand von 7 m von der vorderen Baugrenze haben.
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.

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

2.1 Dachform
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walml-, 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 Dachdeckung
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 Fassaden
Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungsmaßnahmen

- Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstammiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1 auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus Sträuchern für Uferbepflanzung anzulegen. Die Sträucher 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 Sträuchern anzulegen. Die Sträucher 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.

3.2 Pflanzliste

Sträucher:	Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel	bevorzugt alte Sorten z. B.
Corylus avellana - Hasel	- Cox Orangen Renette
Crataegus monogyna - Eingefr. Weißdorn	- Klarapfel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	- Ontario
Cornus mas - Kornel-Kirsche	- Boskop
Ligustrum vulgare - Liguster	- Gute Luise
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe	- Williams Christ
Rosa canina - Heckenrose	- Kassins frühe Herzkirschen
Syringa vulgaris - Flieder	- Schattenmorellen
Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball	- Pfäume
Carpinus betulus - Hainbuche	- Hauszweitsche
	- Wangenheim

3.3 Straucher 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 acutifolia - 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 Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

4. Hinweise

4.1 Bodennutzung
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 Grundstücksträger 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.

4.2 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - 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)
- 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)
- 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 u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2016 (GVBl. S. 113)
- 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
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubeschließung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubeschließung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubeschließung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

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 04. April 2019 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 04. April 2019

Referatsbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 16.07.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 07.12.2018 erfolgt.

Ferna, den 20.05.2019 Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2018 bis 21.01.2019 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 07.12.2018 im Amtsblatt örtlich bekanntgemacht worden.

Ferna, den 20.05.2019 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
Der Behörden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 08.11.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferna, den 20.05.2019 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Ferna hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" in seiner Sitzung am 26.03.2019 nach § 27 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Gemeinderat der Gemeinde Ferna hat die vorgebrachten Anregungen geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Ferna, den 20.05.2019 Bürgermeister

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Postweg" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Ferna, den 18.07.2019 Bürgermeister

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bescheinigt.

Ferna, den 18.07.2019 Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 02.08.19 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Leinefelde-Worbis. Der Bebauungsplan Nr. 4 "Postweg" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Ferna, den 21.08.2019 Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Beschriftung (Kopie) des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" mit der Urschrift übereinstimmt.

Ferna, den 24.06.2019 Bürgermeister

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
"Bebauungsplan Nr. 4 'Postweg'"
Az.: 2019-635.000.070
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 24.06.2019 Bürgermeister

Maßstab: 1:500
Plangebietsgröße: ca. 0,27 ha
Planentwurf: Klingebiel
Plangröße: 890'550
Planbearbeitung: Klingebiel
Projekt-Nr.: 03118
Datum: September 2018,
Februar 2019

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
GEMEINDE FERNA

Satzung
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"Postweg"
Gemeinde Ferna

Planung:
 KWR
Planungs- & Ingenieurbüro

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

BAULEITPLANUNG