

Satzung 1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Postweg" Gemeinde Ferna

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Ferna
Flur: 2



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

WA 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

o Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB

■ Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)3 BauGB

— RW — neuer Regenwasserkanal
— SW — neuer Schmutzwasserkanal

Grünflächen § 9(1)15 BauGB

■ G private Grünfläche
■ Gg öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)

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

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

Hinweise

Gemarkung: Ferna
Flur: 2
Flurstück: 541/15; 541/17; 541/18; 541/19; 541/20; 541/21
Flurstücke teilweise: 530/1; 946/706; 541/16

• 227,7 Höhen

□ vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
□ vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)

○ vorh. Regenwasserkanal
○ vorh. Schmutzwasserkanal
○ vorh. Gasleitung
○ vorh. Elektroleitung
○ vorh. Telekomleitung

AUSZUG GENEHMIGTER BP "POSTWEG"



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:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Biberbergsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- 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.

Bei Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe im Baugebiet 1 max. 6,50 m, im Baugebiet 2 max. 5,00m und im Baugebiet 3 nur max. 4,00 m betragen.

Die Gebäudehöhe darf im Baugebiet 1 und 2 max. 10,00 m, im Baugebiet 3 max. 7,00m 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 Schnittkante 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 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die geplanten Wohnhäuser dürfen maximal einen Abstand von 7 m von der vorderen Baugrenze haben.

1.5 Privater Garten

Die private Gartenfläche darf nur mit einem Gerätehaus (Gebäudehöhe max. 3,5 m), Zuwegungen oder andere Versiegelungen, wie Befestigungen, Teiche, Holzlager, Terrassen u. ä. von max. 150 m² bebaut werden. Für jede angefangene 25 m² versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.

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

2.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Waln-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei Sattel- und Walmdächern 22° - 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 hochstämmiger 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 und F3: Auf dieser Fläche ist ein Feldgehölz aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 2x2m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Flächen sind eigenständig und dürfen nicht überbaut werden. Diese Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.

- F4: Der 3 m breite Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten und extensiv zu pflegen (max. 2-schürige Mahd).

3.2 Pflanzliste

Sträucher:
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartrieel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffl. 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 Orangen Renette
- Klarapfel
- Ontario
- Boskop
Birne: - Gütle Luise
- Williams Christ
Kirsche: - Kassins frühe Herzkirschen
- Schattenmorellen
Pflaume: - Hauszweitsche
- Wangenheim

Sträucher für Uferbepflanzung:
Salix alba - Silberweide
Salix cinerea - Asch-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix caprea - Sal-Weide
Salix eleagnos - 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 Bodenfunde
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 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.

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 gedrosselt (5 l/s) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

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
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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
- Planzeichenverordnung 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 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- 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.V.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 Wasserhaushalts (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 Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 15.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 11.05.2021 erfolgt.

Ferna, den 17.02.2021



Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.06.2021 bis 13.08.2021 und vom 13.09.2021 bis 15.10.2021 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 11.06.2021 und 03.09.2021 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ferna, den 17.02.2021



Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.06.2021 und 09.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferna, den 17.02.2021



Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ferna hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" in seiner Sitzung am 22.11.2021 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde geteilt. Der Gemeinderat der Gemeinde Ferna hat die vorgebrachten Anregungen geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Ferna, den 17.12.2021



Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Ferna, den 03.03.2022



Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Ferna, den 03.03.2022



Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte am 11.03.22 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Ferna, den 18.03.22



Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" mit der Urschrift übereinstimmt.

Ferna, den



ÜBERSICHTSPLAN



Maßstab: 1:500
Plangröße: ca. 0,779 ha
Plangröße: 890*550
Planbearbeitung: Klingebiel
Projekt-Nr.: 01121
Datum: Mai 2021, Sept. 2021
Nov. 2021

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE FERNA

Satzung

Planung:

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Postweg" Gemeinde Ferna



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

BAULEITPLANUNG

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. Dez. 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 15. Dez. 2021

Siegel:

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung
erfolgte unter
Az.: ...
mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 16.02.2022