

Satzung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Neues Wohngebiet" Gemeinde Tastungen

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Tastungen
Flur: 2



Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
8. Plan Nr. 4, Neues Wohngebiet
A7: 2017 - 635.000.114
Haltigenstadt, den 08.08.2017

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)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) △ - nur Einzelhäuser

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

Baugrenze
o offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9(1) BauGB

Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

RW neuer Regenwasserkanal
SW neuer Schmutzwasserkanal
KKA vollbiologische Kleinkläranlage (als Übergangslösung)

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Straßenbegleitgrün (öffentlich)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Hinweise

Gemarkung: Tastungen
Flur: 2
Flurstück: 88/5; 88/6; 88/7; 88/8
Flurstücke teilweise: 88/11; 88/13; 88/14; 88/15

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I, S. 1548;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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, 1510.1)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49)
- ThürKO i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I, S. 148) geändert worden ist
- 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 Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION KATASTERBEREICH LEINFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1.5. Aug. 2017 übereinstimmen.

Leinfelde-Worbis, den 15. Aug. 2017

Katasterbereichsleiter

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:
Allgemeines 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
- Gartenbaubetriebe

ausnahmsweise zulässig sind:
1. Tankstellen

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 im Baugebiet 1 nicht zulässig, nur im Baugebiet 2 ist eine Überschreitung zulässig.

1.2 Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,0 m. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

1.3 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
Die max. Traufhöhe beträgt 6,0 m. Die Traufhöhe bezieht sich auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Im Baugebiet 1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.5 Landschaftspflege
1.5.1 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.
- Straßenbegleitgrün: Auf dieser Fläche sind Bodendecker gemäß Pflanzliste im Pflanzverband 0,4x0,4m zu pflanzen.
- F1: Auf dieser Fläche ist eine 2-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 1,5x1,5m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Das vorh. Nebengebäude (Bauwagen), welches sich in dieser Fläche befindet, muss entfernt werden. Diese Fläche ist einseitig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

- externe Ausgleichsmaßnahme
Das Defizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme durch die Gemeinde erbracht. Dieses wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Eichsfeld vereinbart. Der Vertrag ist Bestandteil der Satzung.

1.5.2 Pflanzliste
Sträucher
Cornus sanguinea - Gemeiner Haindorn
Corylus avellana - Hasel
Crataegus mollis - Weißdorn
Eunonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche

Obstbaumhochstämme (Kulturbosch)
bevorzugt alle Sorten z. B.
Apfel: Cox Orange Renetta, Klarapfel, Ontario, Boskop
Birne: Gode Luss, Williams Christ
Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen
Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim

Bodendecker:
Alchemilla mollis - großblättriger Frauenmantel
Euphorbia polychroma - Gold-Wollmilch
Vinca minor 'Alba' - weißblühendes Immergrün
Vinca major 'Variegata' - buntblättriges Immergrün
Hedera helix - gemeiner Efeu
Potentilla 'Kobold' - Fingerstrauch 'Kobold'
Potentilla 'Red Ace' - Fingerstrauch 'Red Ace'

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

1.5.3 Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung
Die Ausgleichsmaßnahme F1 und das Straßenbegleitgrün sind von der Gemeinde zu erbringen. Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung von der Gemeinde durchzuführen. Die Pflanzung der Obstbäume ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird durch die Gemeinde erbracht. Dieses wird vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Eichsfeld vereinbart. Der Vertrag ist Bestandteil der Satzung.

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

2.1 Dachformen
Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Flachdächer zulässig. Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.

2.2 Dachneigung
Die Mindestneigung beträgt 15°.

2.3 Dachindeckung
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 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.

3.2 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz. Als Übergangslösung ist das anfallende häusliche Abwasser in ausreichend bemessenen, vollbiologischen DIN-gerechten Kleinkläranlage (DIN EN 12566 Teil 2) zu behandeln und anschließend in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Oberflächen- und Sickerwasser
Eine Versickerung der Baugrundstücke ist voraussichtlich nicht möglich, wenn trotzdem eine Versickerung durch einen Bauwerber geplant wird, ist dies mit dem Bauantrag entsprechend zu beantragen. Ansonsten wird das Oberflächenwasser in das neue Trennsystem, in den Regenwasserkanal, eingeleitet und gelangt übergangsweise dann in den bestehenden Mischwasserkanal.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 13.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 17.04.2014 erfolgt.

Tastungen, den 31.08.2017

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 23.04.2014 bis 09.05.2014 gem. § 3(1) BauGB durchgeführt.

Tastungen, den 31.08.2017

3. Auslegung
Der Gemeinderat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2016 bis 17.05.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.04.2016 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tastungen, den 31.08.2017

4. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 27.05.2014 und vom 07.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.

Tastungen, den 31.08.2017

5. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 03.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Tastungen, den 31.08.2017

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

Tastungen, den 31.08.2017

7. Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bekannt.

Tastungen, den 31.08.2017

8. Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 16.08.2017. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Tastungen, den 31.08.2017

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

Tastungen, den 31.08.2017

Maßstab: 1:500
Planentwurf: Klingebiel
Planbearbeitung: Klingebiel
Datum: Januar 2016
März 2017

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE TASTUNGEN

Satzung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Neues Wohngebiet" Gemeinde Tastungen

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