

Bebauungsplan Nr. 1 "Bei dem Glockenborne", Gemeinde Wehnde

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat in seiner Sitzung am 13.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bei dem Glockenborne" beschlossen.
Die Bekanntmachung des Beschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenberg/ Eichsfeld mit Bekanntmachung der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 05.11.2009 erfolgt. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 16.11.2009 bis zum 30.11.2009 statt.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

Bescheinigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.11.2009 übereinstimmen.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Katasterbereichsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.2009 nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung beteiligt.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Der von der Gemeinde Wehnde in seiner Sitzung am 05.08.2010 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bei dem Glockenborne" sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorgelegenen Stellungnahmen haben vom 28.10.2010 bis zum 29.11.2010 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

TÖB - Beteiligung
Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 29.09.2010 Gelegenheit bis zum 11.11.2010 ihre Stellungnahme abzugeben.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat den Bebauungsplan Nr. 1 "Bei dem Glockenborne" in seiner Sitzung am 16.06.2011 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat die vorgebrachten Änderungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Bei dem Glockenborne" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

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

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2011 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Wehnde, den 24. FEB. 2011
Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause) des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bei dem Glockenborne" mit der Urschrift übereinstimmt.

Wehnde, den
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58, BGBl. III 213 1-5)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)

Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Thür. Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 15.05.2007 (GVBl. Nr. 4 S. 45)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.12.2007 (GVBl. S. 267)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) m.W.v. 15.12.2004

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15 S. 511), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), Inkrafttreten am 01.03.2010

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 244)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, ber. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2010 (GVBl. S. 113)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

1.3 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die vorhandene Geländeoberfläche mittig vor dem geplanten Gebäude. Die maximale Traufhöhe darf nicht mehr als 4,50 m betragen.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im gesamten Baugebiet wird eine offene Bauweise festgelegt. Es ist eine Einzel- und Doppelhausbauweise zulässig.

1.5 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

1.6 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Bis zum Anschluss der Gemeinde an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage sind die Abwässer aller Grundstücke im Geltungsbereich in je einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 (Teil 2) auf dem jeweiligen Grundstück zu entsorgen. Über einen Kanal kann das Pflanzgebiet an das bestehende Mischsystem in der Glockenbornstraße angeschlossen werden. Der Standort der Kleinkläranlagen ist vom Grundstückseigentümer auf dem jeweiligen Grundstück selbst festzulegen.

2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

2.1 Baubeginn und Erschließungsarbeiten
Die Bauarbeiten zur Erschließung, insbesondere die Beräumung der belebten Bodenschicht einschließlich Vegetation, müssen zwischen dem 01. November und dem 31. März erfolgen.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.2.1 Kompensationsmaßnahme I
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche sind insgesamt auf einer Fläche von 508 m² 168 St. Sträucher als 3 m breiter Streifen zu pflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40 - 60 cm, 2 x v. mit Ballen im Abstand von 1,0 x 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Sortenauswahl und Pflanzqualität sind dem Maßnahmenblatt zu entnehmen. Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Maßnahme liegt beim Bauherrn. Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme ist im Anschluss an die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

2.2.2 Kompensationsmaßnahme II
In dem Flurstück 922/218 sind auf einer Fläche von 950 m² 12 Stk. Obstgehölze im Abstand von 8,0 m versetzt neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung. Als Arten sind vorzugsweise Apfel, Birne und Pflaume mit regionaltypischen Sorten zu verwenden. Die Anteile der vorgenannten Arten sind frei wählbar. Die Neuanpflanzungen sind mit einem Pfahlreißbock zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen.

2.2.3 Kompensationsmaßnahme III
In dem Flurstück 851/227 sind auf einer Fläche von 424 m² 5 Stk. Obstgehölze im Abstand von 8,0 m versetzt neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. (Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung.) Als Arten sind vorzugsweise Apfel, Birne und Pflaume mit regionaltypischen Sorten zu verwenden. Die Anteile der vorgenannten Arten sind frei wählbar. Die Neuanpflanzungen sind mit einem Pfahlreißbock zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen. Als Unternutzung ist Beweidung bzw. zweimahlige Mahd pro Jahr zuzulassen.

2.2.4 Kompensationsmaßnahme IV
In den Flurstücken 227/5 und 227/6 sind auf einer Fläche von 430 m² pro Grundstück jeweils 3 Stk. Obstgehölze im Abstand von 8,0 m versetzt neu anzupflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme und mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Als Arten sind vorzugsweise Apfel, Birne und Pflaume mit regionaltypischen Sorten zu verwenden. (Die Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzperiode nach der Erschließung.) Die Anteile der vorgenannten Arten sind frei wählbar. Die Neuanpflanzungen sind mit einem Pfahlreißbock zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen. Als Unternutzung ist Beweidung bzw. zweimahlige Mahd pro Jahr zuzulassen.

2.2.5 Kompensationsmaßnahme V
Bei der Beseitigung von Laub- und Obstbäumen zwecks Bebauung sind jeweils die doppelte zusätzliche Anzahl an standortgerechten Bäumen innerhalb der Baugrundstücke zu pflanzen. Sortenauswahl und Pflanzqualität sind dem Maßnahmenblatt zu entnehmen. Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Maßnahmen liegt beim Bauherrn. Die Kompensationsmaßnahme kann erst nach Errichtung der baulichen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen und ist in der folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

3.1 Dächer

3.1.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°-49° für die Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise sind Mansardendächer mit vorgeannter Dachneigung des Sattels zulässig.
Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

3.1.2 Die Dachdeckung ist zulässig mit Ziegeln in Rot-, Braun- und Anthrazitönen.

3.1.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 49°.

3.2 Oberflächenbefestigung
Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigem Material zulässig.

3.3 Einfriedungen
Die Grundstücke sind mit einer 3m breiten Strauchhecke zum Außenbereich abzugrenzen.

HINWEISE

Nr. 1 Denkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen 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 eventuell notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergungen oder auch Dokumentationen.

Nr. 2 Altlasten
Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Nr. 3 Brandschutz
Zur Löschwasserentnahme steht ein Unterflurhydrant vor dem Haus Nr. 9 in der Glockenbornstraße in ca. 80 m Entfernung zur Verfügung.

TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

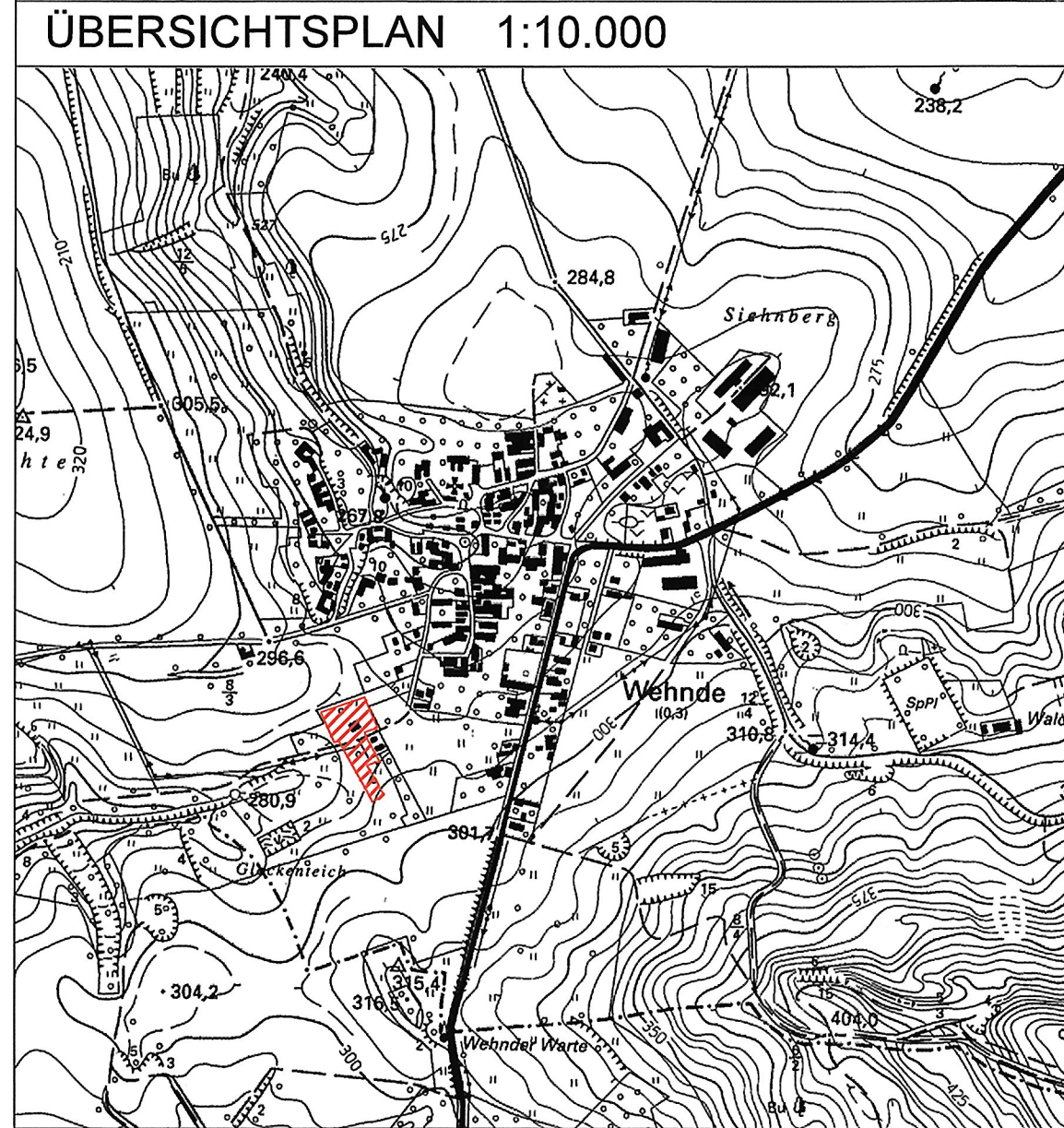
Nr. 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
O offene Bauweise
Einzel- oder Doppelhausbauweise
Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Straßenverkehrsfläche

Nr. 5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung von Sträuchern
Anpflanzung von Bäumen
Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen
zu erhaltendes Einzelgehölz

Nr. 6 Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung unterschiedlicher Kompensationsmaßnahmen

Nr. 7 Ergänzende Planzeichen
844/218 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung
Höhenlinie (m HN) (nachrichtliche Übernahme)
Grenze der Ergänzungssatzung
Baulinie der Ergänzungssatzung



GEMEINDE WEHNDE
Bebauungsplan Nr. 1 "Bei dem Glockenborne"

AUFTRAGGEBER
GEMEINDE WEHNDE
Hauptstraße 17
37339 Teilstungen
Tel. 038071 - 845
Fax. 038071 - 96258

AUFTRAGNEHMER
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel. 03606 - 601603
Fax. 03606 - 601605

PLANINHALT
Maßstab 1 : 500
Datum 01.02.2011