

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

VERFAHRENSVERMERKE

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der VG Lindenberg / Eichsfeld vom 04.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 12.09.2011 gegeben.

Wehnde, den 27.11.11
Bürgermeister *Sieber* Siegel

TÖB - Beteiligung
Die betroffenen Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 20.07.2011 Gelegenheit bis zum 29.08.2011 ihre Stellungnahme abzugeben.

Wehnde, den 27.11.11
Bürgermeister *Sieber* Siegel

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Wehnde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bei dem Glockenborne" in seiner Sitzung am 05.10.2011 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 27.11.11
Bürgermeister *Sieber* Siegel

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

Wehnde, den 03.01.2012
Bürgermeister *Sieber* Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung 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 03.01.2012
Bürgermeister *Sieber* Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte am 12.07.2012 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Wehnde, den 23.02.2012
Bürgermeister *Sieber* Siegel

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 13.01.2011 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 13.01.2011
Katasterbereitsleiter *St. Pünting* Siegel

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

Wehnde, den 23.02.2012
Bürgermeister *Sieber* Siegel

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 1-6)

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 (ThürLPlG) 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 28.11.2010 (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)

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
B-Bau-Nr. 1 u. 2a am Glockenborne 1. Änderung
Az: 2011-65-000024
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den 20.12.2011
[Signature]

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)
1.3.1 Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die vorhandene Geländehöhe 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 Doppelhausbebauung zulässig.

1.5 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen 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 Plangebiet an das bestehende Mischsystem in der Glockenbornstraße angeschlossen werden. Der Standort der Kleinkläranlagen ist vom Grundstückseigentümer auf dem jeweiligen Grundstück selbst festzulegen.

2 GRÜNÖRDNERISCHE 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 Stk. 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 Erschließungsmaßnahme 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 Neupflanzungen sind mit einem Pfahldreieck zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen.

2.2.3 Kompensationsmaßnahme III
In dem Flurstücken 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 Neupflanzungen sind mit einem Pfahldreieck zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen. Als Unternutzung ist Beweidung bzw. zweimalige Mahd pro Jahr zuzulassen.

2.2.4 Kompensationsmaßnahme IV
In den Flurstücken 227/6 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 Neupflanzungen sind mit einem Pfahldreieck zu sichern und mit Wickelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Fläche ist einzuzäunen. Als Unternutzung ist Beweidung bzw. zweimalige 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-, Waln- 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 Löschwasserversorgung steht ein Unterflurhydrant vor dem Haus Nr. 9 in der Glockenbornstraße in ca. 80 m Entfernung zur Verfügung.

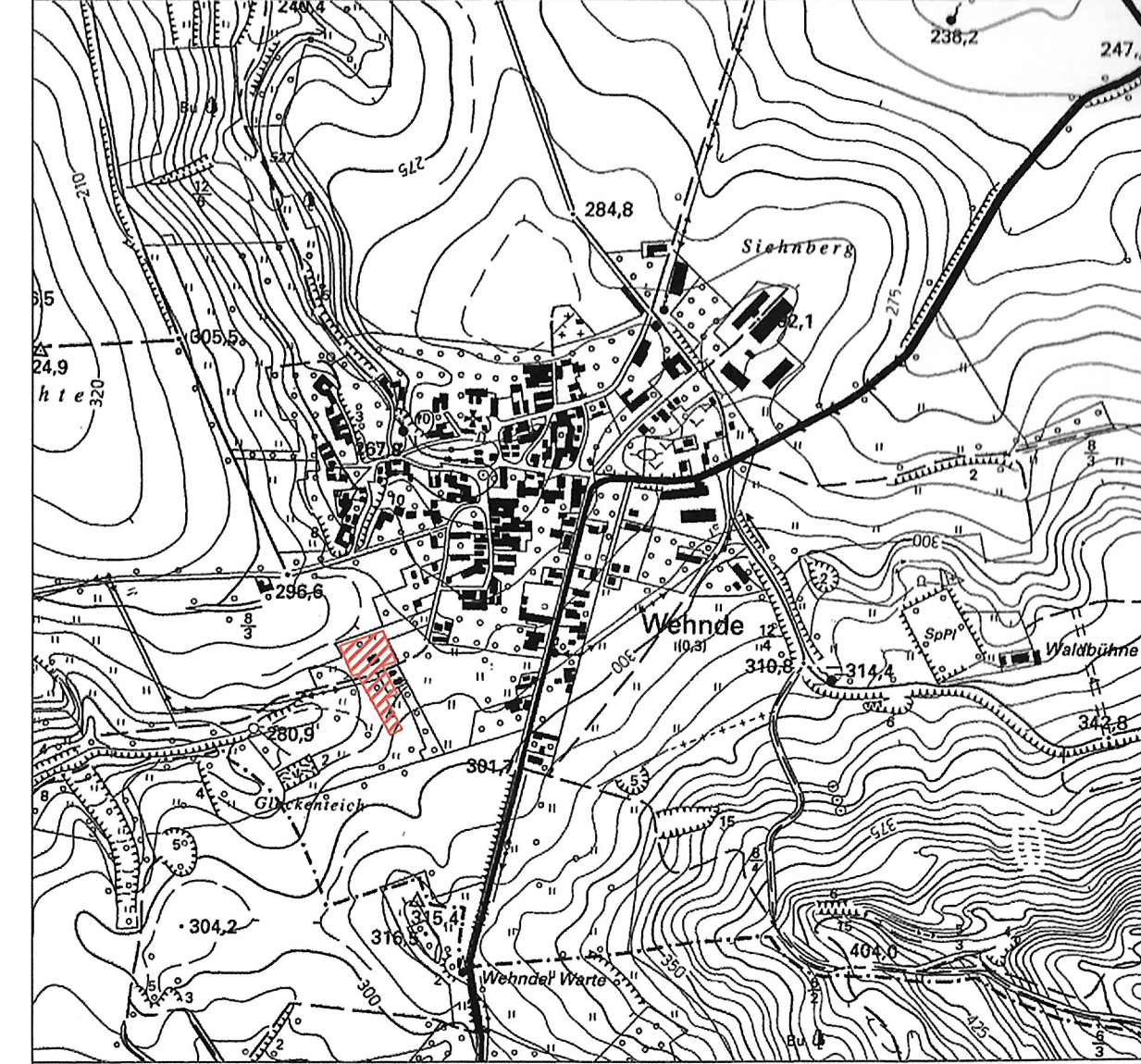
TEIL A PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 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)**
 offene Bauweise
 Einzel- oder Doppelhausbebauung
 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**
 Flurstücksnummer
 Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung
 Höhenlinie (m NN) (nachrichtliche Übernahme)
 Grenze der Ergänzungssatzung
 Baulinie der Ergänzungssatzung

ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



GEMEINDE WEHNDE

1. Änderung 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. 03806 - 801803
Fax. 03806 - 801805

PLANINHALT
Maßstab 1:500
Datum 05.10.2011