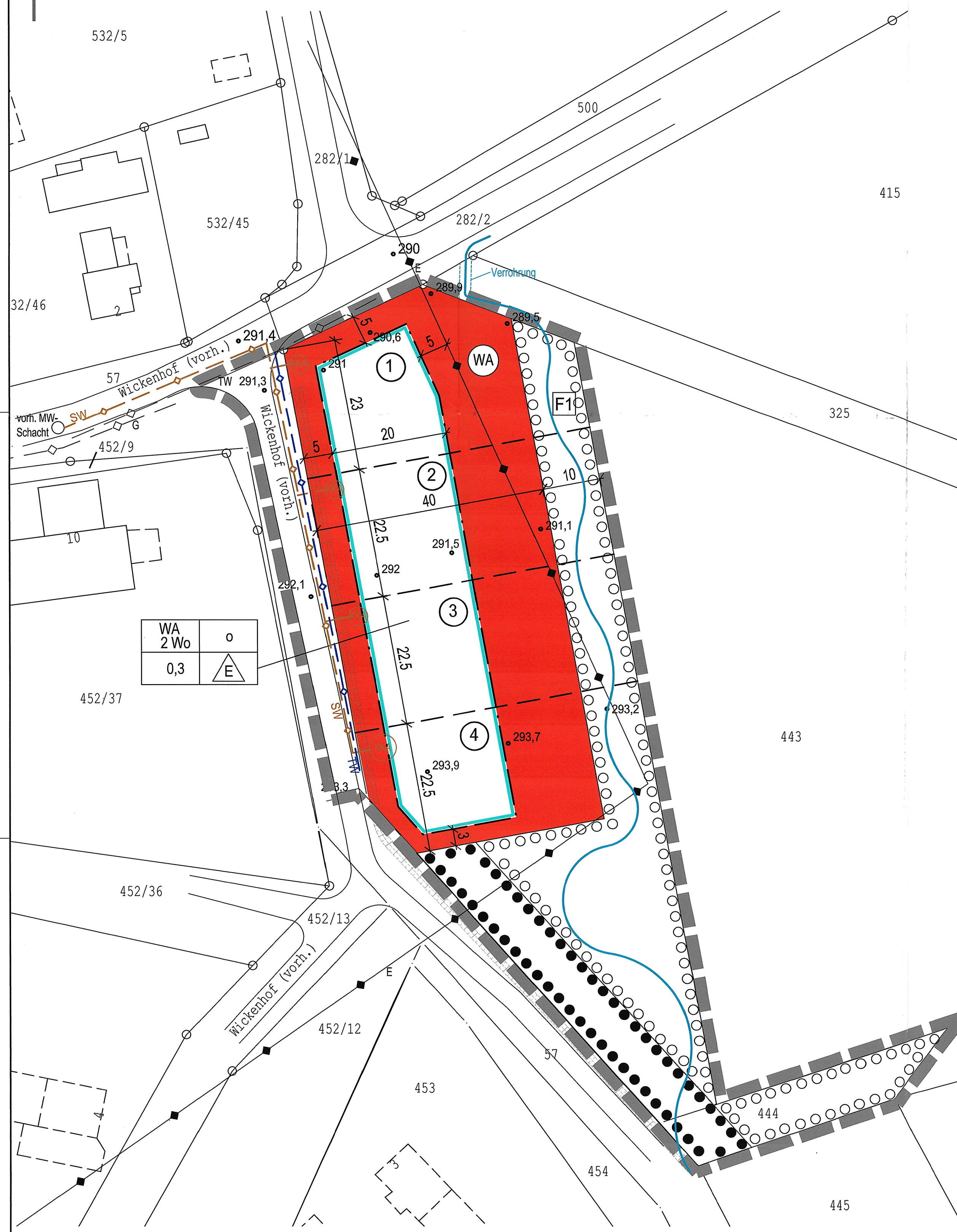


# Satzung BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Am Wickenhof" Gemeinde Wehnde

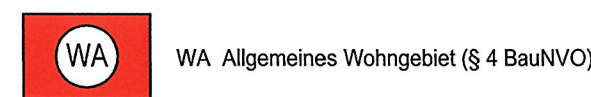
TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Wehnde  
Flur: 3



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

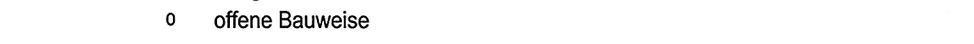
Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB



Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone:	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 2 Wo-Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1)6 BauGB)	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) △ - nur Einzelhäuser
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	

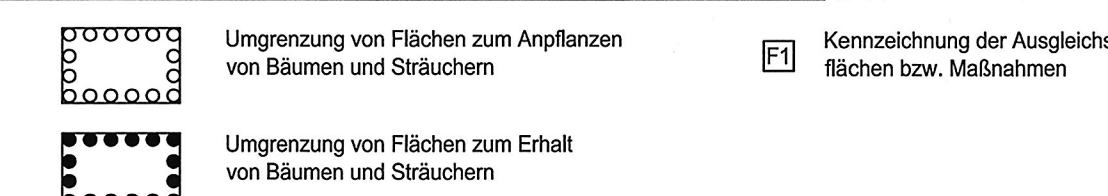
Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1)2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO



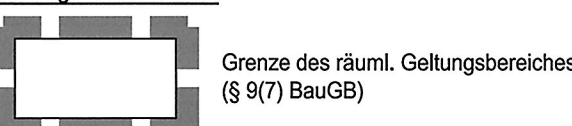
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9(1)3 BauGB



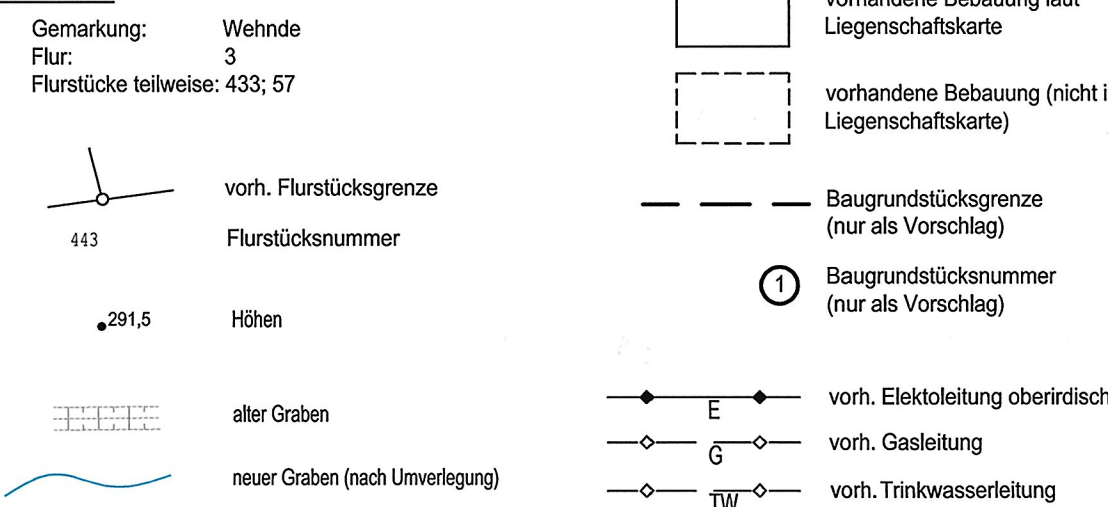
Maßnahmen z. Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft (§ 9(1)20, 25 BauGB)



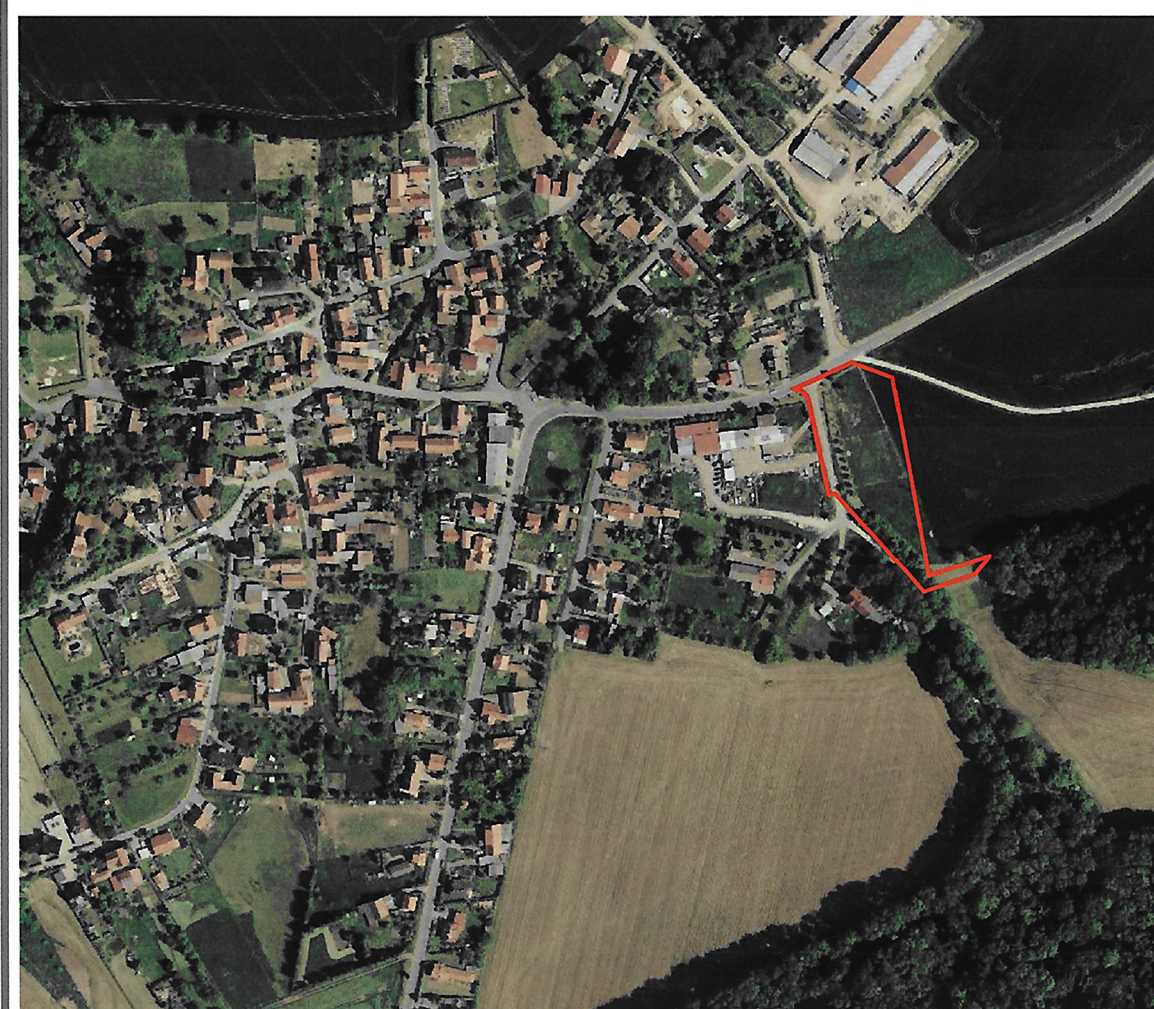
Sonstige Planzeichen



Hinweise



## ÜBERSICHTSPLAN



LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION  
KATASTERBEREICH LEINEFELDE-WORBIS

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25. April 2018 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 25. April 2018



## 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  
können ausnahmsweise zugelassen werden:  
1. Betriebe des Beherbergungswesens  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
3. Anlagen für Verwaltungen  
4. Gartenbaubetriebe  
- Maß der baulichen Nutzung:  
Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§ 9(1)6 BauGB).  
Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,3 festgelegt.  
1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe darf maximal als 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.  
1.3 Immission  
Nur für Baugrundstück 1 wird festgesetzt:  
- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß (R<sub>w</sub>, res) von mindestens 45 dB erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.  
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nach Möglichkeit an den südlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Grundsätzlich sind sie mit geeigneten Belüftungselementen zu versehen, die das Schalldämmmaß des geschlossenen Fensters nicht verschlechtern.  
- Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) ist an der straßenzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Sofern hiervon abgewichen werden soll, ist nachzuweisen, dass dann im Bereich dieser Nutzungen, aufgrund der konkreten Bauausführung, Ausrichtung und Anordnung von Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

### 2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Ausgleichsmaßnahmen  
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.  
- F1 in der Planung wird in diesem Bereich der unverlegte Graben mäandrierend verlaufen. Der naturnah gestaltete Graben wird durch standortgerechte Bepflanzung ergänzt. Die Sträucher sind verteilt in Pflanzgruppen à 7 Sträucher, versetzt im Pflanzverband 2x2m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahmen sind auf Dauer zu erhalten.  
2.2 Pflanzliste  
Sträucher:  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus mas - Kornel-Kirsche  
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Zweiflügeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe  
Rosa canina - Heckenrose  
Salix cinerea - Asch-Weide  
Salix purpurea - Purpurweide  
Salix triandra - Mandelweide  
Salix viminalis - Korbweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Ulmus minor - Feldulme  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Obstbaumhochstämme (Kulturobst):  
Cox Orangen Renette, Klarapfel, Ontario, Boskop  
Gute Luise, Williams Christ  
Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen  
Hauszwetsche, Wangenheim

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 0,60 - 1,00 m haben.

### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

3.1 Dachformen  
Es sind bei Wohnhäusern keine Pultdächer und keine Flachdächer zulässig. Alle anderen Dächer sind zulässig, auch versetzte Pultdächer.  
3.2 Dachneigung  
Die Mindestdachneigung beträgt 15°.  
3.3 Dachelndeckung  
Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.  
3.4 Fassaden  
Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

3.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen  
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.

### 4. Hinweise

4.1 Bodenfunde  
Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalförderung, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThürSchG gilt der Grundstück, 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 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung der Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen  
Die Gestaltungsmaßnahmen (je 500 m<sup>2</sup> ein Obstbaum) sind vom jeweiligen Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahme F1 ist von der Gemeinde zu erbringen. Eine Kostenestimation erfolgt gemäß § 135b 2 BauGB. Verteilungsmaßstab für die Abrechnung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist gem. § 135b Nr. 2 BauGB die zulässige Grundfläche. Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung von dem Investor durchzuführen.  
4.3 Entwässerung  
Die abwässerliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.  
4.4 Niederschlagswasser  
Als Übergangslösung sind ausreichend bemessene, vollbiologische, DIN-gerechten Kleinkläranlage (DIN EN 12566 Teil 2) zu errichten und zu betreiben. Dabei ist zu beachten, dass die Größe dieser Anlage nach den zu erwartenden Einwohnergleichwerten (EGW) gewählt wird.  
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. in den rückwärtigen, unverlegten Graben zu leiten und wird dann in die Vorflut abgeleitet.

## 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)
- Bauabstandsverordnung (BauAV) 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 2013, I, S. 1548;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZ 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 I)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49)
- ThürKO i.d.F. der Neukanntmachung 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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4.08.2016 (BGBl. I, S. 1972)
- Thüringer Wassergesetz (ThürNWG) in der Fassung der Neukanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 12.08.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 11.12.2014 erfolgt.

Wehnde, den 07.05.18  
Siele Bürgermeister

2. Auslegung  
Der Gemeinderat hat am 22.06.2016 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 22.08.-23.09.2016 und vom 14.08.-15.09.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.08.2016 und am 04.08.2017 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wehnde, den 07.05.18  
Siele Bürgermeister

3. Behördenbeteiligung gem. § 4 BauGB  
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 20.11.2014, 11.08.2016 und vom 21.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 BauGB aufgefordert.

Wehnde, den 07.05.18  
Siele Bürgermeister

4. Abwägungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 22.03.2018 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Wehnde, den 07.05.18  
Siele Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss  
Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 22.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wehnde, den 07.05.18  
Siele Bürgermeister

6. Genehmigung  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 22.03.2018 und mit Verfügung (Az. ....) erteilt am ...

Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 24.10.18 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wehnde, den 24.10.18  
Siele Bürgermeister

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 werden bekundet.

Wehnde, den 11.09.2018  
Siele Bürgermeister

8. Inkrafttreten  
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 05.10.18. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Wehnde, den 24.10.2018  
Siele Bürgermeister

LANDKREIS EICHSFELD  
63.5 mol. 007/2017-635000/J  
Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.  
i.H.v. Wagner  
Heilgerstadt, den 1.6.08.18.

Maßstab: 1:500  
Planwurf: Klingebiel  
Planbearbeitung: Klingebiel  
Datum: Juni 2016, Aug. 2017, März 2018  
Plangebietsgröße: ca. 0,69 ha  
Plangröße: 890\*594  
Projekt-Nr.: 01716

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD  
GEMEINDE WEHNDE

Satzung  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
"Am Wickenhof"  
Gemeinde Wehnde

BAULEITPLANUNG  
ORIGINAL

Planung:  
**KWR**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Nordhäuser Straße 30-34  
37339 Worbis / Eichsfeld  
Tel.: 036074 / 385-0  
Fax: 036074 / 385-20  
e.klingebiel@kwr-worbis.de