

# Entwurf

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

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Ferna  
Flur: 2



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 ..... übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den ..... - Siegel - ..... Referatsbereichsleiter

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachformen SD-Satteldach, WD-Walmdach, PD-Pultdach, VPD-versetztes Pultdach, FD-Flachdach	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) ED - nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Baugrenze offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen § 9(1) BauGB

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9(1)13 BauGB

neuer Regenwasserkanal neuer Schmutzwasserkanal neues Einlaufbauwerk

Grünflächen § 9(1)15 BauGB

private Grünfläche öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)  
privater Garten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB) Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1)21 BauGB zugunsten des TzV und AZV "Obere Hand" sowie der TEN

Hinweise

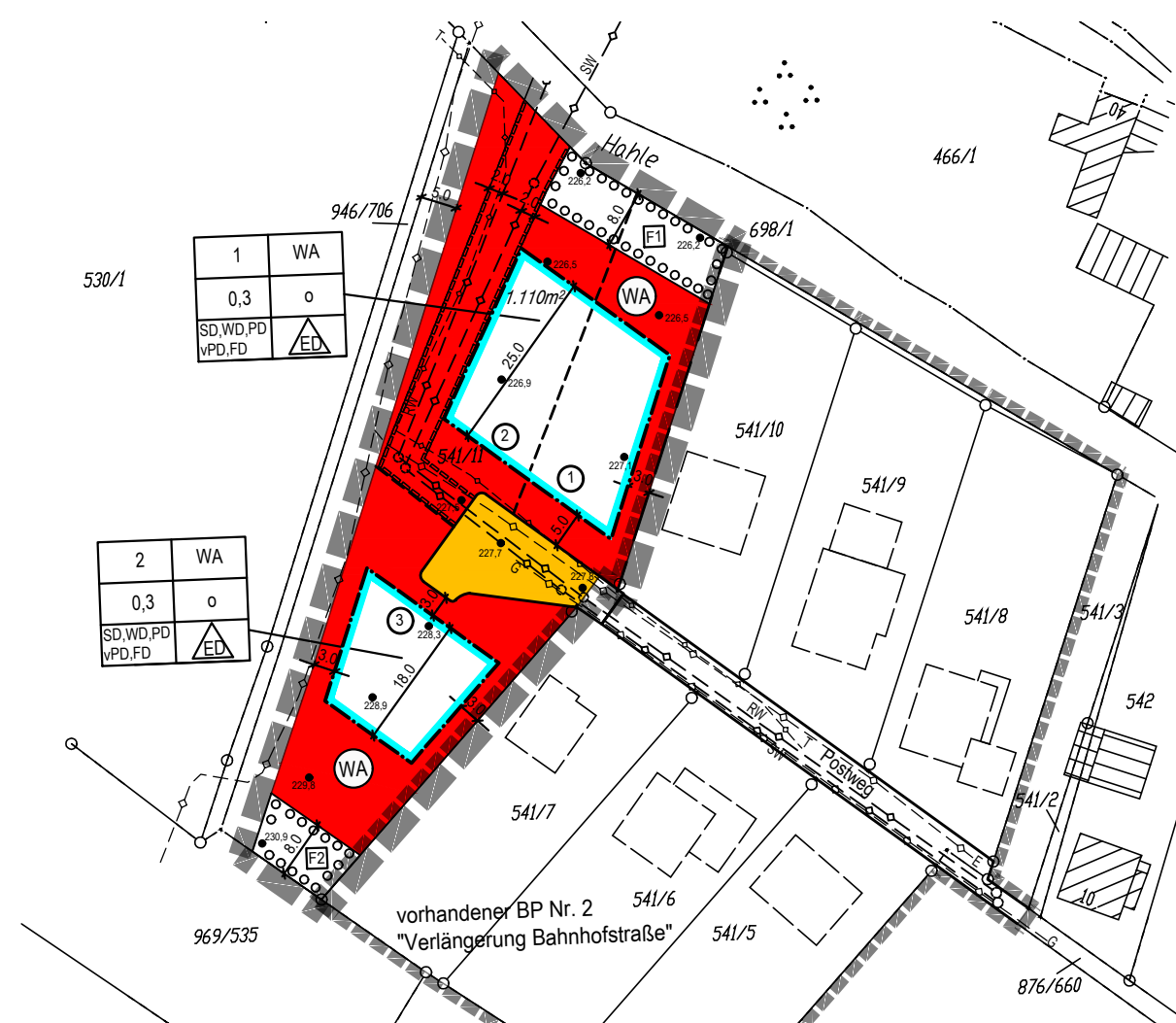
Gemarkung: Ferna  
Flur: 2  
Flurstück: 541/15; 541/17; 541/18; 541/19; 541/20; 541/21  
Flurstücke teilweise: 530/1; 946/706; 541/16  
vorb. Flurstücksgrenze  
541/15 Flurstücknummer  
• 227,7 Höhen

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte  
vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)

Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)  
Baugrundstücknummer (nur als Vorschlag)

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:  
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  
ausnahmsweise können zugelassen werden: nicht zulässig sind:  
1. Tankstellen  
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
4. Anlagen für Verwaltungen  
5. Gartenbetriebe  
- 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.

1.3 Trauf- und Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)  
Bei Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe maximal als 5,00 m (nur im Baugebiet 1 max. 6,50 m) und die Gebäudehöhe maximal 10,00 m 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 Schrittkante 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.  
1.3.1 Immissionsschutz  
Infolge der vorhandenen Verkehrslärmbelastungen 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 und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
Die geplanten Wohnhäuser dürfen maximal einen Abstand von 7 m von der vorderen Baugrenze haben. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen/Carports und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.  
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

2.1 Dachformen  
Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walm-, 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 Dacheindeckung  
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: Gemeiner Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus monogyna - Eingriffel, Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Cornus mas, Kornel-Kirsche, Ligustrum vulgare - Liguster, Prunus spinosa - Gemeine Schlehe, Syringa vulgaris - Flieder, Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball, Carpinus betulus - Hainbuche  
Obstbaumhochstämme (Kulturobst) bevorzugt alle Sorten z. B.: Cox Orangen Renette, Klarapfel, Ontario, Boskop, Güte Luise, Williams Christ, Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen, Hauszwetsche, Wangenheim

#### 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 anzeigespflichtig. 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
- Planzeichenerordnung 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 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- 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.W.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 Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2565), 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 (ThürDSchG) 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 ..... erfolgt.  
Ferna, den ..... Bürgermeister Siegel

**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 ..... bis ..... 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 ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Ferna, den ..... Bürgermeister Siegel

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB**  
Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Ferna, den ..... Bürgermeister Siegel

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

**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 ..... Bürgermeister Siegel

**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 ..... Bürgermeister Siegel

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte am ..... im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenberg/Eichsfeld. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Postweg" ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.  
Ferna, den ..... Bürgermeister Siegel

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

### ÜBERSICHTSPLAN



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

### LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE FERNA

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

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

### BAULEITPLANUNG