

Vorentwurf

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

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Ferna
Flur: 2



3	WA
0,3	o
SD,WD,PD	ED
VPD,FD	

1	WA
0,3	o
SD,WD,PD	ED
VPD,FD	

2	WA
0,3	o
SD,WD,PD	ED
VPD,FD	

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 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) 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

RW neuer Regenwasserkanal	neues Einlaufbauwerk
SW neuer Schmutzwasserkanal	

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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9(1)25a BauGB	

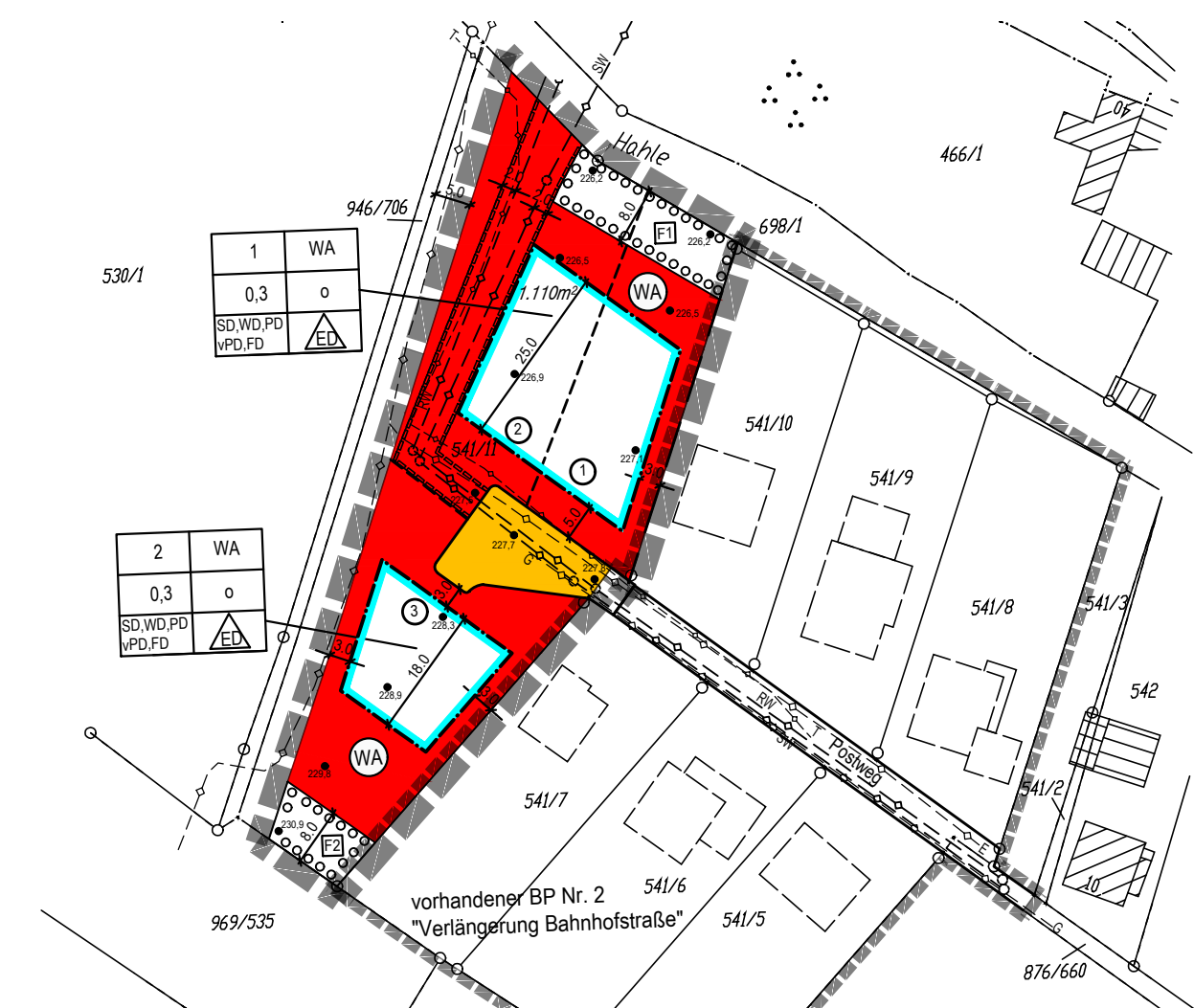
Sonstige Planzeichen

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

Hinweise

Gemarkung: Ferna	vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
Flur: 2	vorhandene Bebauung (nicht in Liegenschaftskarte)
Flurstück: 541/15; 541/17; 541/18; 541/19; 541/20; 541/21	
Flurstücke teilweise: 530/1; 946/706; 541/16	
541/15 vorh. Flurstücksgrenze	Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
541/15 Flurstücknummer	Baugrundstücknummer (nur als Vorschlag)
227,7 Höhen	
	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:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. 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 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 Gartensfläche 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
3.1.1 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.
3.2 Pflanzliste
Sträucher:
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartnigel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffel, Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus mas - Kornel-Kirsche
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
Rosa canina - Heckenrose
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum opulus - Gewöhnl. Schneeball
Carpinus betulus - Hainbuche
Obstbaumhochstämme (Kulturobst):
bevorzugt alle Sorten z. B.
Apfel: - Klarapfel
- Ontario
- Boskop
Birne - Gute Luise
- Williams Christ
Kirsche: - Kassins frühe Herzkirschen
- Schattenmorellen
Pflaume: - Hausweitsche
- Wangenheim

Sträucher für Uferbepflanzung:
Salix alba - Silberweide
Salix cinerea - Asch-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix caprea - Sal-Weide
Salix eleagnos - Lavendel-Weide
Salix aurita - Ohr-Weide
Salix acutifolia - spitzblättrige Weide
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 verpfählt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

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 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, Baurung 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 in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 u. Landschaft (ThürNatG) in der 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. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.V. 28.01.2018
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz 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)

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 berufenen 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
Plangröße: 890*550
Projekt-Nr.: 01121

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE FERNA

Vorentwurf

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

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