

Satzung VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 "An der Flachsröste" im OT Kreuzebra gem. § 13b BauGB

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Kreuzebra
Flur: 16



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Nutzungsschablone	
Wohnhaus-Nr.	
Bauweise (§ 22 BauNVO)	GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)
o - offene Bauweise	
zulässige Dachform (§9(4) BauGB)	zulässige Anzahl der Wohnungen (§9(1) BauGB)
mit zulässigen Höhen (§ 18 BauNVO)	WE - Wohneinheit
FD-Flachdach, WD-Walmdach, SD-Satteldach, WD-Walmdach, TH-Traufhöhe, FH-Firsthöhe,	

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

- Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- SW neu - neuer Schmutzwasserkanal
- RW neu - neuer Regenwasserkanal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 BauNVO)

Hinweise

- Gemarkung: Kreuzebra
- Flur: 16
- Flurstück: 289
- Flurstück teilw.: 288
- vorh. Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhen ü. NHN
- vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
- vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
- vorhandene Straßenverkehrsfläche
- vorhandene öffentliche Grünfläche
- vorhandene Schmutzwasserleitung
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Elektroleitung

ÜBERSICHTSPLAN



Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
Az.:
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, den

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung
Az.:
erfolgte unter
mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es ist nur zwei Wohnhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Es sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1) BauGB).

Es wird eine offene Bauweise (§9(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO). 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 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Bei Walmdach und Satteldächern sind eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Beim Flachdach ist eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig. 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 vorhandene Straße vor Gebäudemitte.

1.4 Immission

Passive Schallschutzmaßnahmen:

- Erforderliches Bauschalldämmmaß (R_{w, ges}) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle Fassaden) ≥ 35 dB. Die daraus resultierenden erforderlichen (Einzel-)Bauschalldämmmaße für die Wände, die Fenster bzw. Türen sind beim konkreten Bauvorhaben entsprechend zu ermitteln und umzusetzen.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nicht an der nördlichen Gebäudesseite anzuordnen. Ist dies aber nicht möglich, sind die entsprechenden Fenster mit geeigneten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, die das o.g. Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u.ä.) sind nur an der Westseite möglich und zulässig.

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

2.1 Dachformen

Es sind bei den Wohnhäusern nur Flachdächer bzw. Walmd- und Satteldächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 35°.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen/Carports, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

3. Hinweise

3.1 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, Bergung oder auch Dokumentation.

3.2 Entwässerung

Das anfallende häusliche Abwasser ist an das zentrale Abwassernetz (Trennsystem) anzuschließen. Die Einleitung des unverschlussten Niederschlagswassers in die Ebra muss gedrosselt erfolgen. Eine private Rückhaltung auf den Grundstücken wird vorgeschrieben. Die Einleitmenge darf 10l/s/ha nicht überschreiten. Bei einer geplanten Versickerung des Oberflächenwassers ist eine entsprechende Berechnung und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Eichsfeld“. Es gelten die Regelungen der Beschlüsse des Kreistages Heiligenstadt Nr. 47-10/75 vom 04.12.1975 und Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 in Verbindung mit den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der TGL 24348 Blatt 2 (vom April 1970, verbindlich ab 01.01.1971), die sich im Beschluss wiederfinden sowie den Inhalten der TGL 24348/02 (vom Dezember 1979, verbindlich ab 01.09.1980).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - 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 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. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neukonzeption vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neukonzeption vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

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 22. Feb. 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 22. Feb. 2021

i. d. F.
- Siegel -
Referatsbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 22.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 10.01.2021 erfolgt.

Dingelstädt, den 10.03.2021

Bürgermeister

Auslegung

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 und vom 13.11.2020 bis 15.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.06.2020 und 06.11.2020 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dingelstädt, den 10.03.2021

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.06.2020 und 12.11.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Dingelstädt, den 10.03.2021

Bürgermeister

Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 09.02.2021 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Dingelstädt, den 10.03.2021

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am 09.02.2021 beschlossen. Die Begründung wurde geteilt.

Dingelstädt, den 10.03.2021

Bürgermeister

Genehmigung

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 15.02.2021 und mit Verfügung (Az. 4581-6.250.000.43) erteilt am 16.03.2021.

Dingelstädt, den 10.03.2021

Bürgermeister

Die Genehmigungsvorgänge der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.05.2021 bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Dingelstädt, den 18.05.2021

Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Dingelstädt, den 10.05.2021

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 14.05.21. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Dingelstädt, den 18.05.2021

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Dingelstädt, den 10.05.2021

Bürgermeister

Maßstab:

1:500

Planentwurf:

Klingebiel

Planbearbeitung:

Klingebiel

Datum:

Mai 2020, Nov. 2020, Feb. 2021

Plangebietsgröße: ca. 0,354 ha

Plangröße: 890*500

Projekt-Nr.: 01120

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD
STADT DINGELSTÄDT
Satzung
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN Nr. 6
"An der Flachsröste"
im OT Kreuzebra gem. § 13b BauGB

Planung:

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

BAULEITPLANUNG