Teil A PLANZEICHNUNG

Lage: Gemarkung Silberhausen

- Flur 6 Flurstücke 1345/139, 1175/136, sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153, 1351/154

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO)
- SD,PD,FD — Satteldach, Pultdach, Flachdach (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- E o DH o — Einzel– u. Doppelhaus (max. 2WE/Haus bzw. Haushälfte) in offener Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- DN 2°-48° — Grad der Dachneigung
- Grenze des Geltungsbereiches des B.–Planes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Grünflächen – öffentlich für Graben Flurst.–Nr.: 866
- Verkehrsflächen, Wohnstraße mit Parkbuchten längs, einschl. Wendehammer und Mülltonnenplatz
- Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) (Abstand der Böschungskanten 3m, Flurst. 866, Graben)
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung; (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- A — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB) A = Ortsrandabschluss 5m breit, 400m2 B = Uferböschungsbereich 5m breit, 675m2

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	
Grundflächenzahl	
Dachform	Bauweise
Grad der Dachneigung	

Sonstige Planzeichen

- Flurstücksgrenze (mit Abmarkung)
- Flurstücksgrenze (ohne Abmarkung)
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- 88/9 — Flurstücknummer

Höhenbezugspunkte

- GH=320,50 — vorh. Höhe Schachtdeckel m ü. NN
- vorh. Höhe Nivellement IBZ m ü. NN
- Vorschlag Anordnung Baugrundstücke
- ③ — Vorschlag Baugrundstücks–nummerierung (1–6)
- Wohngebäude (laut LiKA)
- Wirtschaftsgebäude (laut LiKA)
- Gebäude (andere Quelle, Befliegung)

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) werden festgelegt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 1 BauGB; §§ 1-15 BauNV)

- Im Plangebiet gelten die Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete des § 4 BauNVO, ausschließlich Anlagen für sportliche Zwecke i. S. § 4 (2) 3 BauNVO.

- Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1-5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO), Festsetzung Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)

- Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50m, als Bezugspunkt gilt die in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberfläche.

- Die maximale Firsthöhe beträgt 11,50m, gemessen von der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

1.3 Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB; § 22 BauNVO; § 4 ThürBO)

- Es wird eine offene Bauweise festgesetzt nach § 22 (2) der BauNVO.

1.4 Stellplätze und Garagen in Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO; § 9 (1), 4 BauGB; § 49 ThürBO

- Garage, Carports und Stellplätze können zugelassen werden.

- Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Baugrenzen (§ 9 (1), 3 u. 10 BauGB; §§ 17 u. 23 BauNVO)

- Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50m für Erker oder ähnliche Bauteile überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnete Bauwerksteile darstellen (die Länge dieser Gebäudeteile darf nicht mehr als 30% v. H. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen).

1.6 Freiflächen / Grünflächen / Verkehrsflächen (§ 9 (1), 10+11 BauGB; § 9 ThürBO)

Grünordnerische Festsetzungen für die Baugrundstücke:

- Die mit den nachfolgenden Festsetzungen noch fehlenden Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe infolge der Bebauung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, der als Anlage Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist. Es ist die Anpflanzung von 32 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 12/14cm zu sichern.

Anrechenbar sind folgende Baumarten:
– Sommerlinde, – Winterlinde, – Wildkirsche, – Spitzahorn, – Hainbuche, – Feldbeere.

- Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 300 m2 Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

- Anrechenbar sind hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm (geringfügig sind auch Bäume anrechenbar der Wildform heimischer Obstarten und Wallnuss).

- Für die in Planteil A dargestellten Flächen A + B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Hecke 5m breit mit einem Reihenabstand von 1,5m anzulegen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Der Abstand zur Umgrenzung beträgt 1,0m (3 Reihen ergeben 5m Gesamtbreite). Diese Sträucher sind als verpflanzter Strauch H= 0,6m – 1,0m zu pflanzen. Es sind folgende heimische standortgerechte Arten zu verwenden:
– gemeiner Schneeball, – roter Hartriegel, – gemeiner Liguster, – Heckenkirsche, – Heckenrose, – Hasel, – Pfaffenhütchen, – Strauchweide, – Kreuzdorn.
Diese Kompensationsmaßnahme mit der 3-reihigen Hecke ist spätestens 1 Jahr nach dem Inkrafttreten der Satzung durchzuführen.

- Die Gehölzanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang adäquat zu ersetzen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Grünordnerische Festsetzungen für die Verkehrsflächen:
- Für die erforderlichen Befestigungen der Wohnstraße mit Parkbuchten und Mülltonnenplatz sind bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge auszuführen.

1.7 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

1.7.1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Leuchtschilder und Werbung mit wechselnden, bewegten und laufenden Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

1.7.2 Einfriedungen

- Als Abgrenzung der Baugrundstücke voneinander sowie zur Straßenverkehrsfläche sind nur Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig.

- Eine Kombination von Zaun in Höhe von 1,5 m und Hecke ist zulässig.

1.7.3 Dachformen

- Als Dachform sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit Neigung 2° bis 48°

- Auf den Flachdächern sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen nicht zulässig.

1.8 Immissionsschutz (zum Schutz der Wohnungen vor Verkehrslärm)

- In schutzbedürftigen Räumen sind die Anhaltswerte der VDI 2719 – Schall-Dämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen – durch geeignete Maßnahmen in Verbindung mit notwendigen Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

- Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone u. ä.) sind nur auf der 1. /2041 abgewandten Hausseite zulässig und dort wo die Orientierungswerte nach dem Beiblatt der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – eingehalten werden.

- Der Neubau von Wohnhäusern mit vorgesehenen Lüftungseinrichtungen bzw. Lüftungselementen (z. B. "Passivhäuser") könnte als eine geeignete Möglichkeit in Betracht gezogen werden, da diese Variante des Hausbaus (passives) Schallschutz und die notwendige Luftwechselrate (Be- u. Entlüftung) auch unter energetischen Aspekten optimiert.

2. Hinweise

2.1 Vorhandene, festgelegte Schutzgebiete

- Die vollständige Lage des Plangebietes ist in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III.

- Auf den jeweiligen südlichen Teilbereichen der Flurstücke 210/3, 1356/177, 1357/182, 1358/187, 1359/192 und 1360/198 welche südöstlich dargestellt sind beginnt in südlicher Richtung das Überschwemmungsgebiet der Unstrut als Gewässer I. Ordnung. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (§ 9 (1) 12-14 BauGB; §§ 40-42 ThürBO)

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gem. Forderung der zuständigen Träger realisiert.

2.3 Bodendenkmale (§ 16 ThürDSchG / § 1 (5), 5 BauGB)

- Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 16 ThürDSchG) während der Ausführung von Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar unverzüglich zu verständigen.

2.4 Altlasten

- Es ist kein Flurstück des Plangebietes als altlastverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 erfasst.

2.5 Sonstige Hinweise

- Bei allen Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht (Hinweis auf DIN 1998).

- Erdaufschlüsse (Erkundungs- u. Baugrundbohrungen, Grundwasserpegelstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind rechtzeitig anzuzeigen bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, in 07745 Jena zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet. Ebenso wird erbeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschl. der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

- Die Entsorgung sämtlicher Abfälle im Rahmen der Bauausführung hat gemäß der geltenden Rechtsvorschriften zu erfolgen.

GESETZGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz in der jeweils gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01. März 2010
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der jeweils gültigen Fassung
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999 in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr.15, S. 511) zuletzt geändert am 20.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr.13, S. 267).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 in der jeweils geltenden Fassung
- Thüringer Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz – ThürAbfG) vom 15.06.1999 in der jeweils geltenden Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648) in der jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerk:
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 22.06.2015 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 22.06.2015

– Siegel – i.A. Sander
Katasterbereichsleiter

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "über dem Dorfe" wurde vom Gemeinderat Silberhausen in der Gemeinderatssitzung am 07.03.2013/ Beschluss-Nr.:01/01/13 beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich am 20.12.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Silberhausen, den 25.6.15 Bürgermeister

Der Entwurf des B-Planes und die Begründung haben gem. Par. (1) BauGB in der Zeit vom 03.01.2014 bis 05.02.2014 offen ausgelegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt gem. Par. 4 BauGB.

Silberhausen, den 25.6.15 Bürgermeister

Der Entwurf des B-Planes und die Begründung haben gem. Par. 3 (2) BauGB erneut in der Zeit vom 24.102014 bis 28.11.2014 offen ausgelegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanes wurde am 17.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt gem. Par. 4 BauGB.

Silberhausen, den 25.6.15 Bürgermeister

Die Abwägung öffentlicher und privater Belange erfolgte vom Gemeinderat der Gemeinde Silberhausen. Die Abwägung erfolgte gemäß Paragraph 1 Abs. 7 gegeneinander und untereinander gerecht. Die Abwägung wurde gemäß Paragraphen 3 u. 4 BauGB beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 16.04.2015 / Beschluss-Nr.: 01/03/2015
Der Beschluss wurde ortsüblich am öffentlich bekannt gemacht.
Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Silberhausen, den 25.6.15 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde vom Gemeinderat Silberhausen gemäß Par. 10 BauGB und Par. 19 BauGB in Verbindung mit Par. 2 ThürKO, die Satzung beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 16.04.2015 / Beschluss-Nr.: 02/03/2015
Der Beschluss wurde ortsüblich am öffentlich bekannt gemacht.

Silberhausen, den 25.6.15 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan Nr. 3 einschl. Textteil wurde durch die Verfügung vom 25.11.2015 durch die zuständige Verwaltungsbehörde genehmigt. (Az.: 63.5.41.01-004/2015- 63522-102

Silberhausen, den 27.11.2015 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.04.2015 gemäß Par. 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat Silberhausen in seiner öffentlichen Sitzung als Satzung beschlossen und der Inhalt der Begründung gebilligt.
Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Silberhausen, den 27.11.2015 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Silberhausen sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind gemäß Par. 10 Abs. 3 BauGB im "Unstrut-Journal", dem Amtsblatt der VG Dingelstädt, in der Ausgabe vom 18.12.2015 bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln des Bebauungsplanes sowie auf Rechtsfolgen gemäß Par. 214 und 215 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß Par. 44 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Veröffentlichung am 18.12.2015 in kraft getreten.

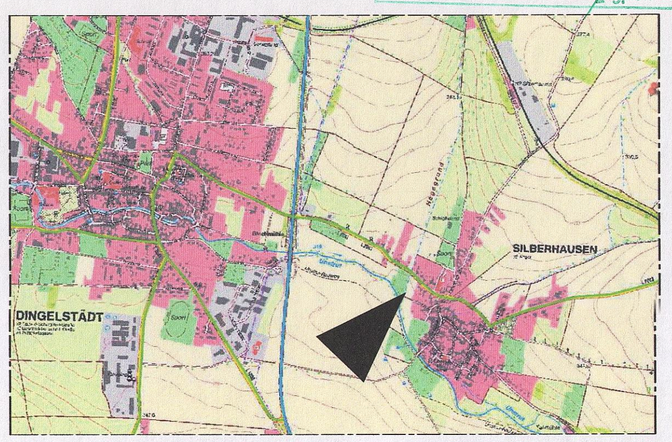
Silberhausen, den 08.03.2016 Bürgermeister

LANDRATSAMT EICHSFELD
Liegenschaftsamt
Zum vorliegenden Plan ist hinsichtlich der Belange nach § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauGB eine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.
(Ch. Wagner)
Heiligenstadt, den 25.11.15

Gemeinde Silberhausen

LANDKREIS - EICHSFELD
FREISTAAT THÜRINGEN

Stand: April 2015



= ORIGINAL =

Bebauungsplan Nr. 3 "Über dem Dorfe"

Gemarkung Silberhausen

- Flur 6 Flurstücke 1345/139, 1175/136, sowie Anteile von: 866, 1346/144, 1347/147, 1348/149, 1349/150, 1350/153, 1351/154

M 1:500

Ingenieurbüro Zimmermann
Keutel 7, 99976 Anrode OT Lengefeld
Tel. 036023/50020 e-mail info@zimmermann-ibz.de