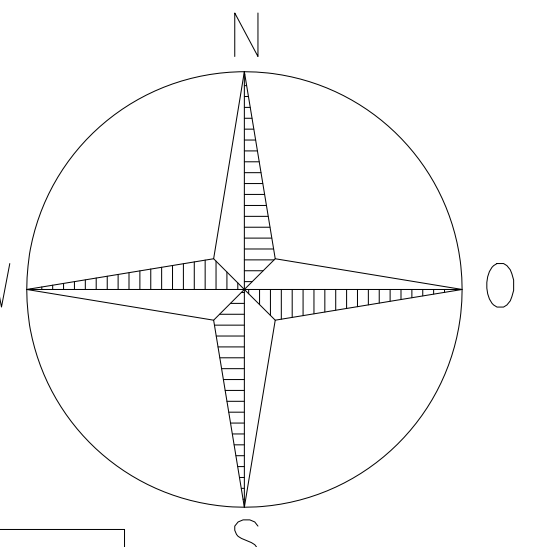


# Bebauungsplan Nr. 6

## Wohngebiet „Am Klusstieg“ 1. Erweiterung 37308 Reinholterode, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Reinholterode,  
Flur 14: Flurstücke: 3/10\*; 59\*; 70\*  
(\*anteilig)



**Teil A** M.1:500



### Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6. Wohngebiet „Am Klusstieg“ 1. Erweiterung in der Gemeinde Reinholterode gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom ..... bis ..... sowie im Rahmen einer Anhörungsversammlung am ..... statt. Im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die von der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung und haben in der Zeit (Stand ..... ) vom ..... bis zum ..... zu den Sprechzeiten der Verwaltungsgemeinschaft Leinefelde, Hauptstraße 73, 37308 Bodenrode-Westhausen, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung am ..... geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt worden.

6. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 6. Wohngebiet „Am Klusstieg“ 1. Erweiterung bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) (Stand ..... ) nach § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung und des Umweltberichtes begiligt.

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

### 7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplananzug wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom ..... erteilt.

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

8. Ausgefertigt

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind der Zeit vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Reinholterode, den .....

Bürgermeister .....

### Rechtsgrundlagen

(in den jeweiligen gültigen Fassungen)

Baugesetzbuch - BauGB  
Bundensnaturschutzgesetz - BNatSchG  
Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG  
Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG  
Wasserhaushaltsgesetz - WHG  
Raumordnungsgesetz - ROG  
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV  
Planzeichenverordnung - PlanZV  
Baumutzungsverordnung - BauNVO  
Thüringer Bauordnung - ThürBO  
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft - ThürNatG  
Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG  
Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - ThürVermGeoG  
Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAnV  
Thüringer Wassergesetz - ThürWG

## Planzeichen

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl (GRZ)  
GH< 10 m Gebäudehöhe

**Bauweise, Baulinien, Baumgrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
Baugrenze  
Einzelhaus zulässig  
Fistrichtung

**Grünflächen**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche  
R Rasenweg

**Verkehrsflächen**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche  
Begrenzungslinie Verkehrsfläche

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

III = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109; (passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textl. Festsetzungen)

**Planzonen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

SD Satteldach  
WD Waln- und Krüppelwalmdach  
FD Flachdach

**III. Eintragungen in die Plangrundlage**

29/6 Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurgrenze  
Bestandsgebäude  
Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)

— TW — Trinkwasserleitung (Bestand)  
— RW — Regenwasserleitung (Bestand)  
— SW — Schmutzwasserleitung (Bestand)  
— TW — Trinkwasserleitung (Planung)  
— SW — Schmutzwasserleitung (Planung)  
— RW — Regenwasserleitung (Planung)

**IV. Sonstige Planzeichen**

— Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
— mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (überlagernde Festsetzung)  
— Geplante Flurstücksteilung  
— — — — — Geplante Flurstücksteilung

**Planungsziele**

— — — — — Geplante Flurstücksteilung

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Bauweise Dachform  
Dachneigung Gesamtbauhöhe  
Grundflächenzahl (GRZ) Hausform

Verfahrensvermerk:  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbezirk 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

Katasterbezirksleiter

**V. Nachrichtliche Übernahme**  
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze Bebauungsplan Nr. 1 Wohngebiet „Hilleborn“ und Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Klusstieg“

**VI. Weitere Darstellungen**

**Metrische Angaben**

— — — — — Längenangaben alle in Meter

**Planungsziele**

— — — — — Geplante Flurstücksteilung

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Bauweise Dachform  
Dachneigung Gesamtbauhöhe  
Grundflächenzahl (GRZ) Hausform

## Teil B

### Textliche Festsetzungen

**I. Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet – WA gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Nebenanlagen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

**Ausnahme: Folgende sind nicht zulässig:**

- nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**II. Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§19 Abs. 1 BauNVO)

- 0,4 im gesamten Wohngebiet

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Hauptgebäude (§16, 18 BauNVO)

- Die Gebäudehöhe GH der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf nicht mehr als 10,00 m betragen.
- Unterer Maßbezugsfußpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante Randbord bzw. Randstein der senkrecht zur Gebäudemitte liegenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die Gebäudehöhe wird stets zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten (Unterer Maßbezugsfußpunkt) und der Oberkante First bzw. dem oberen Wandabschluss/ Attikaabschluss (Oberer Maßbezugsfußpunkt) gemessen.
- Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden.

2.3 Höhe Nebenanlagen (§16, 18 BauNVO)

- Die Traufhöhe für die Nebengebäude wird auf max. 3,5 m begrenzt.
- Sie wird als Abstandsmaß zwischen dem Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt.

**3. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

3.1 Einfriedigungen:

- Straßenseitig haben feste Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Gesamthöhe darf max. 100 cm betragen.

3.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

- Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur Dachneigungen von 30°-45° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für begrünzte Dächer, Garagen und Nebengebäude.
- Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Neben den Dachformen der Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.
- Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

3.3 Stellplätze

- Für jede Wohnung sind mindestens 2,0 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- Nicht überdachte Stellflächen sind nur in wasserdurchlässiger Form zu befestigen

**4. Nebenanlagen**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO

- Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit gründerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Nebengebäude haben straßenseitig einen Abstand von mindestens 75 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
— Schallschutz

Gem. nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Lageplan gekennzeichneten Bereiche sind besondere planerische und bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie Lärmimmissionen vorgeschrieben.

Es werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind der Tabelle 8 zu entnehmen.

Folgende Mindest-Schalldämmmaße R<sub>w,ext</sub> sind einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	ausgehender Außendämmmaß	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R <sub>w,ext</sub> in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Bemerkungen und Erläuterungen
[-]	dB(A)	dB(A)	dB(A)
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In den Lärmpegelbereichen II und III sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden.

Eine Verminderung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bzw. auch an die Lage von Terrassen und Gärten in Folge einer akustisch effektiven Bebauung wird ermöglicht, indem später im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Nachweiseführung nach DIN 4109 erfolgt.

**6. Gründerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a BauGB

- Die Pflanzflächen I bis 3, die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind mit einer naturnahen Strauchhecke gemäß Planzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die vorhandenen Gehölzbepflanzung ist in die Strauchhecke zu integrieren und zu erhalten.
- Bei den Anpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher Str. 2 x v. o.B. 60 – 100
  - Heister Hei. 2 x v. o.B. 100 – 150
- Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers des Bebauungsplanes.
- Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflicht). Die Pflanzungen und Grünflächen sind intensiv zu unterhalten und gem. den Grundsätzen des Natur- und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wachstumsform zu belassen. Notwendige Verjüngung oder Verkleinerungsmaßnahmen erfolgen gemäß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. März an frostfreien Tagen durchzuführen.

Pflanzliste	
Sträucher	Heister
Kornelrösche ( <i>Cornus mas</i> )	Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
Hartnuss ( <i>Cornus sanguinea</i> )	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Eingrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Hainbuche ( <i>Coronilla varia</i> )
Rothbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
Pflaumenhain ( <i>Elaeagnus angustifolia</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Schlehe ( <i>Quercus robur</i> )
Schwarzweide ( <i>Salix nigra</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Wilde Stachelbeere ( <i>Ribes uva-crispa</i> )	Elsbere ( <i>Sorbus torminalis</i> )
Handrose ( <i>Rosa canina</i> )	Feldulme ( <i>Ulmus carpinifolia</i> )
Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	

**Textliche Hinweise**

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (THDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03643/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. 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.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdingliche Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen. Die DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial – sowie die DIN 18915 – Bodenarbeiten – ist zu beachten.
- Für den Fall, dass Meliorationsanlagen berührt werden, ist deren Funktion uneingeschränkt wieder herzustellen. Auch die Funktion von vorhandenen Gräben darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die Durchführung der gründerischen Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren zu kontrollieren (Monitoring). Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.
- Nach besonderer Festlegung des Zweckverbandes darf Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen nur durch einen Sammelbehälter (Leertank) unterhalb der Überlauf- und Leerlauf (max. 40 mm Durchmesser) versehen ist, dem Kanal zugeleitet werden. Der Behälter muss so groß sein, dass auf je 100 m² Dachfläche und befestigte Flächen (im Grundriss gemessen) mindestens ein Nutzungsinhalt von 1 m³ entfällt.
- Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone). Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wasserführenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAnV).
- Bei der Verlegung von Abwasserleitungen sind die Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes AT-V-DWK-M 146 zu beachten. Für im Wasserschutzgebiet vorgesehene Straßengruben sind die Richtlinien für Baumaßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiS/WaG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan, der Bestandteil der Satzung ist, wurde diese Thematik bearbeitet.



Übersichtskarte  
Gemeinde Reinholterode  
M 1:10.000 (im Original)  
Lage des Planbereiches

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:

Bauvorhaben/Objekt:	Bezeichnet:	Datum:	Name:
<b>Bebauungsplan Nr. 6</b> <b>Wohngebiet „Am Klusstieg“ 1. Erweiterung</b> <b>37308 Reinholterode, LK Eichsfeld</b>	Bearbeitet:	06/2017	C. Vogler
	Gezeichnet:	06/2017	C. Vogler
	Geprüft:		
Auftraggeber: Gemeinde Reinholterode Schulgasse 75 37308 Reinholterode	Hinweis:	<b>Entwurf</b>	
Planmaß:	Maßstab:	1:1.000	
<b>Planzeichnung und</b> <b>textliche Festsetzungen (Stand 06/2017)</b>	Proj.-Nr.:		
	Plan-Nr.:	1	

**KVU AI GmbH**  
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

AI GmbH KVU  
Straße der Einheit 85  
97316 Uder

Tel.: 036083/472-0  
Fax: 036083/472-18  
e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de