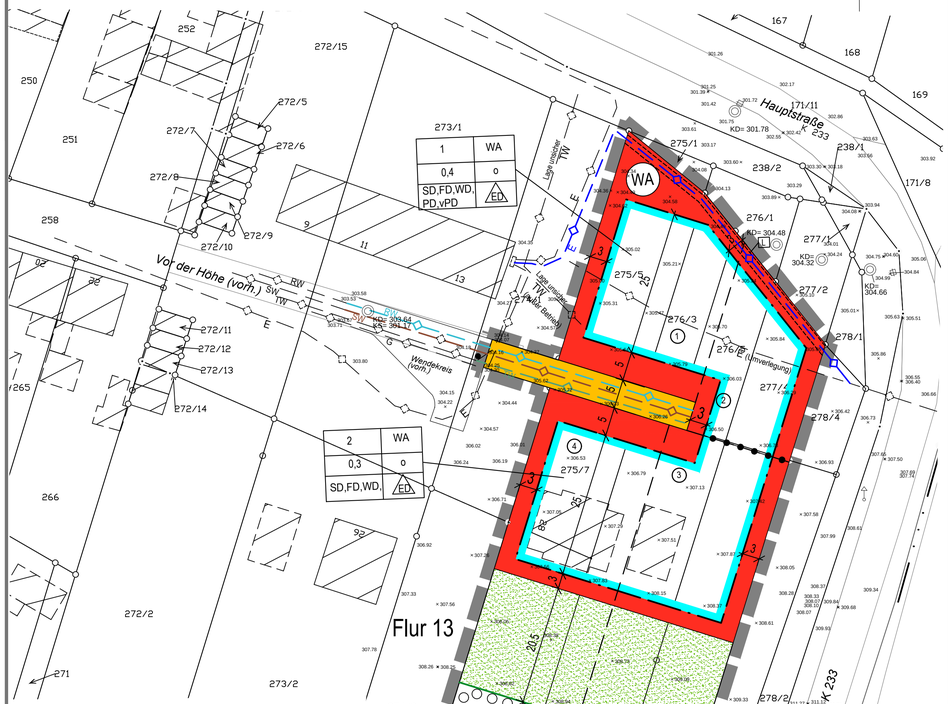
Entwurf

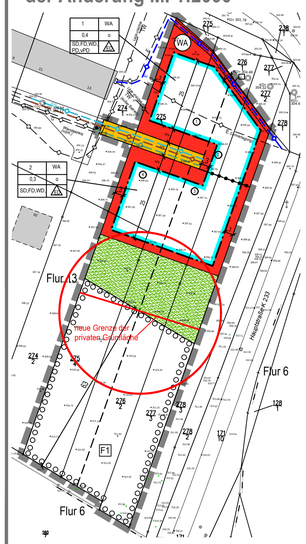
1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Vor der Höhe" Gemeinde Wingerode

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Wingerode
Flur: 13



Auszug genehmigter BP NR. 4 "Vor der Höhe" mit Kennzeichnung der Änderung M. 1:2000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA — WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone:

Baugebiet-Nr.	Art der baulichen Nutzung WA -Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachform(§9(4)BauGB) SD-Satteldach, FD-Flachdach, WD-Walmdach, PD-Pultdach, vPD-versetztes Pultdach	zuzlässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) ED - nur Einzel- und Doppelhäuser

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

Baugrenze
o offene Bauweise
ED - nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen § 9(1)1 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

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

E — Elektroleitung neu
TW — Trinkwasserleitung neu
RW — Regenwasserleitung neu
SW — Schmutzwasserleitung neu

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

privates Grün

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
F1 — Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Der Begünstigte des Leitungsrechts ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH.
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1(4), 16(5) BauNVO)

Hinweise

Gemarkung: Wingerode
Flur: 13
Flurstück: 275/4; 275/5; 275/6; 275;7; 276/3; 276/4; 276/5; 276/6; 277/4; 277/5
Flurstücke teilweise: 274/1;

275/5 — vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
G — vorhandene Gasleitung
TW — vorhandene Trinkwasserleitung
E — vorhandene Elektroleitung
vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
vorhandene Bebauung (unvermessen)
Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
1 — Baugrundstücksnummer (nur als Vorschlag)
×306.29 — Höhen

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Trinkwasserbrunnen des Wasserschutzgebietes „Oberes Leinetal".

ÜBERSICHTSPLAN

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. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:
1. Tankstellen

- Maß der baulichen Nutzung:
Im Baugebiet 1 werden max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zugelassen. Im Baugebiet 2 werden je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen (§9(1)6 BauGB).
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im Baugebiet 1 wird eine GRZ von 0,4 und im Baugebiet 2 eine GRZ von 0,3 festgelegt.

1.2 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Baugebiet 1: Die Traufhöhe darf maximal 7,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

Baugebiet 2: Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

1.3 Immission
- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Zonierung nach Abbildung auf S. 11 der o. g. Prognose) sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß (R'w, res) von mindestens 40 dB erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.
- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (Zonierung nach Abbildung auf S. 11 der o. g. Prognose) sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß (R'w, res) von mindestens 45 dB erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nach Möglichkeit an den westlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Grundsätzlich sind sie mit geeigneten Belüftungselementen zu versehen, die das Schalldämmmaß des geschlossenen Fensters nicht verschlechtern.
- Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) ist an der bahnzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Sofern hiervon abgewichen werden soll, ist nachzuweisen, dass dann im Bereich dieser Nutzungen, aufgrund der konkreten Bauausführung, Ausrichtung und Anordnung von Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

1.4 Privates Grün
Auf der privaten Grünfläche dürfen max. 100 m² befestigt werden. Für je 25 m² befestigte Fläche ist zusätzlich ein Baum zu pflanzen.

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

2.1 Dachformen
Im Baugebiet 1 sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen nur Sattel-, Flach-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Bei Carports und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.
Im Baugebiet 2 sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen nur Sattel-, Flach- und Walmdächer zulässig. Bei Carports und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

2.2 Dachneigung
Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 24° - 38°, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern 18°- 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 und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Ausgleichsmaßnahmen
- Je Baugrundstück ist ein Obstbaumhochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
- F1 Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen (40 Stück) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Der Abstand der Baumreihen soll 8,00 m betragen. Der Abstand der Bäume untereinander soll ebenfalls 8,00 m betragen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

3.2 Pflanzliste
Obstbaumhochstämme (Kulturobst)
bevorzugt alte Sorten z. B.
Apfel: Cox Orangen Renette, Klarapfel, Ontario, Boskoop
Birne: Gute Luise, Williams Christ
Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen
Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim

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.

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, Bergung oder auch Dokumentation.

4.2 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung der Gestaltungs und Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahme F1 ist vom Investor zu erbringen und sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung durchzuführen.

4.3 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen darf nur durch eine Leerlaufzisterne mit einen vorgeschriebenen Überlauf von max. 10 l/s dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden. Die Bemessung des Sammelbehälters wird durch den § 16 Abs. 12 der Entwässerungssatzung des WAZ vom 18.12.2003 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2010 bestimmt. Danach sind je 100 m² Dachfläche/befestiget Fläche mindestens 1,00 m³ Rückhaltevolumen vorzuhalten. Alternativ ist eine zentrale Regenrückhaltung möglich.

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

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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)
4. 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)
5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
6. 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
7. 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)
8. 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
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)
10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am ..... erfolgt.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Auslegung
Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... und vom .....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 ..... und ..... im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belage
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

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

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat 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 ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Genehmigung
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am ..... und mit Verfügung (Az:.....) erteilt am ..... .
Die Genehmigungsverfügung der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am ..... . Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Beglaubigungsvermerk
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Wingerode, den ....
Bürgermeister Siegel

Siegel

Maßstab:	1:500	Plangebietsgröße:	ca. 0,67 ha
Planentwurf:	Klingebiel	Plangröße:	890*594
Planbearbeitung:	Klingebiel	Projekt-Nr.:	02920
Datum:	Sept. 2020		

LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE WINGERODE

Entwurf

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Vor der Höhe" Gemeinde Wingerode

BAULEITPLANUNG

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