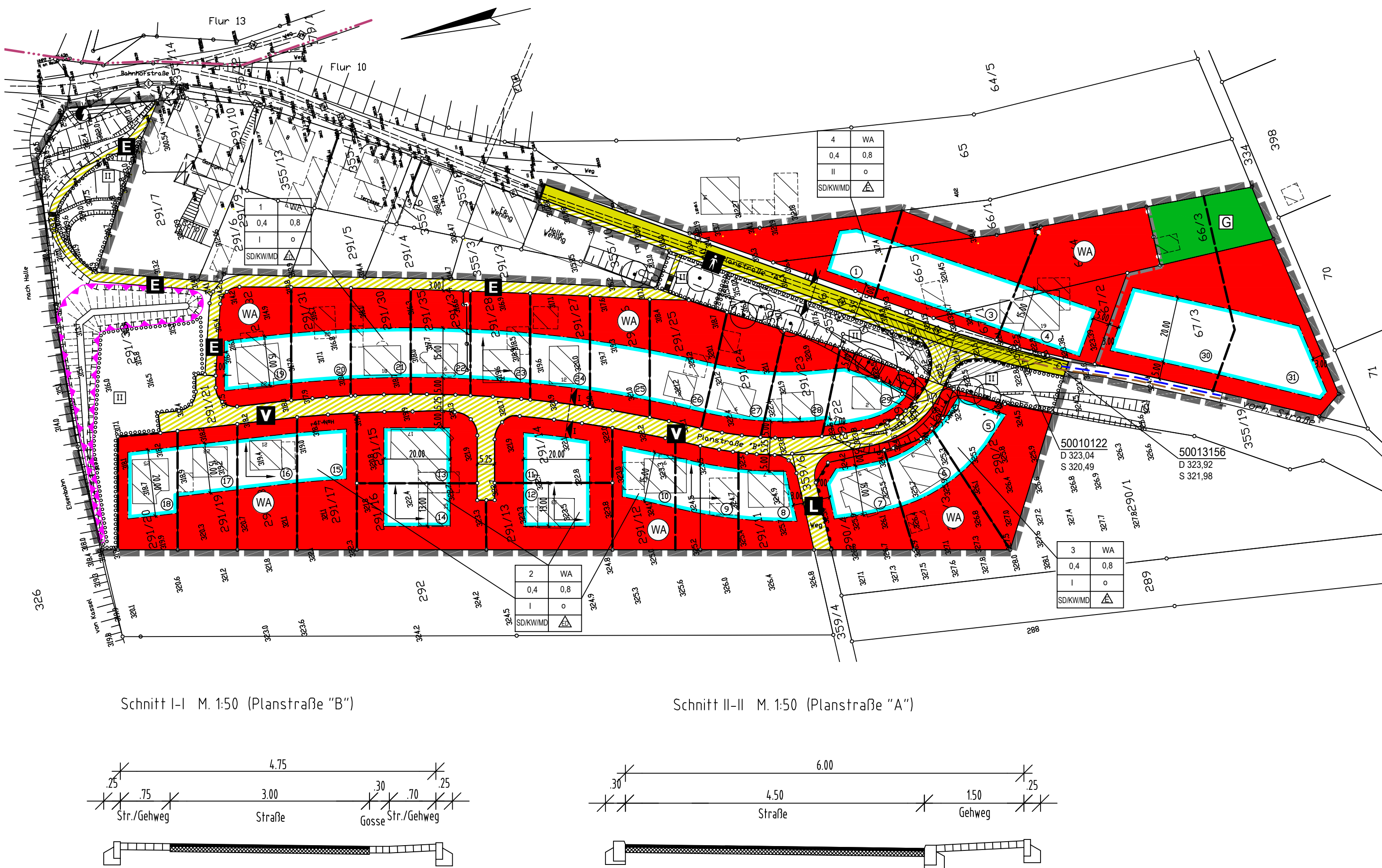


# Vorentwurf

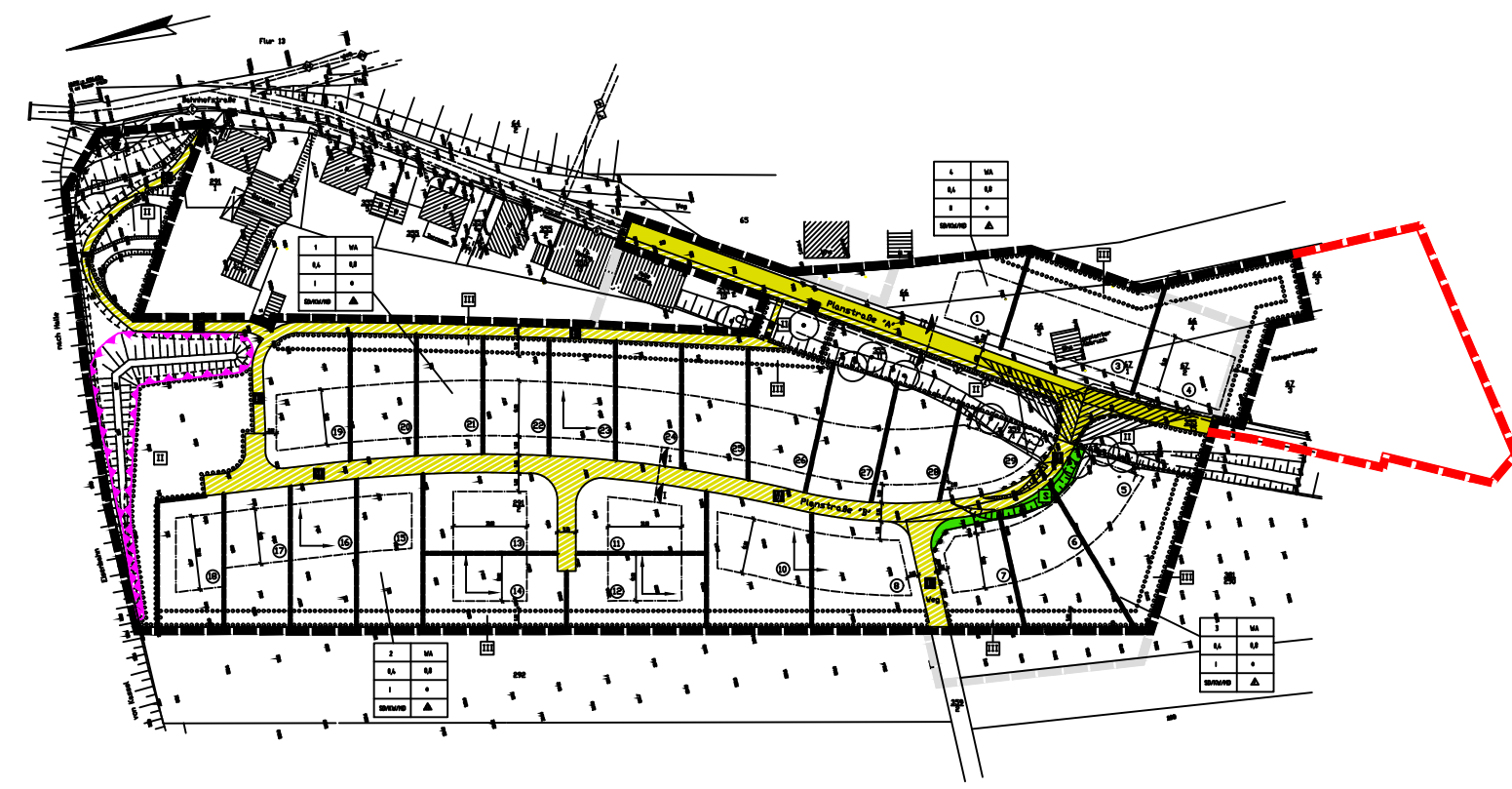
## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Allg. WA "Auf der Philippsburg" Gemeinde Wingerode

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500

Gemarkung: Wingerode  
Flur: 10



### AUSZUG genehmigte 1. Änderung BP "Auf der Philippsburg" mit Kennzeichnung der neuen Änderung M. 1:2000



### THÜRINGER LANDESAMT FÜR BODEN-MANAGEMENT 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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauutzungsverordnung (BauVO) 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 (Planzeichnungsverordnung - 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 2016 (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 vom 19.06.2020
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung vom 11.06.2020
- 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)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBL. I S. 905)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA** Allg. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung WA Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Baugebiet Nr. unterschiedliche Nutzung	GFZ Geschossflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse I eingeschossig II zweigeschossig	Bauweise (§ 20(2) BauNVO) o offene Bauweise
zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) zulässige Traufhöhe (§ 18 BauNVO) SD-Satteldach, MD-Mansarddach, KW-Krüppelwalmdach	zulässige Hausform (§ 20(2) BauNVO) o - nur Einzelhaus o - nur Einzel- u. Doppelhaus

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Hinweise

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Höchstzulässige Zahl der WE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Dies sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

**1.2 Geschossflächenzahl** (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)  
Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvoll-geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

**1.3 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen **zulässig sind**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

**nicht zulässig sind**

- Tankstellen

**1.4 Firsthöhe** (§ 18 BauNVO)  
Die Firsthöhe darf bei I-geschoss nicht mehr als 10,00 m und bei II-geschoss nicht mehr als 12,50 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeerbkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

**1.5 Traufhöhe** (§ 18 BauNVO)  
Max. Traufhöhe I-geschossig = 5,00 m, II-geschossig=7,00 m. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachtrauf bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe.

**1.6 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch müssen sie von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Die Traufhöhe beträgt höchst max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 7,00 m.

**1.7 Stellplätze und Garagen** (§ 12 Abs. 1 BauNVO)  
Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch müssen sie von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

**1.8 Landschaftspflege**

**OFFENTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

**I** Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft geschaffen werden. Hier sollen auf je 100 m Festsetzungsfäche entsprechend der Pflanzliste 3 Laubbäume I. Ordnung und 40 Sträucher in gemischter Pflanzung gesetzt werden. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu belassen (nur Pflegeschnitt gestattet) und dauernd zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Aus Schallschutzmaßnahmen muss auf einem Teil dieser Fläche ein Erdwall mit einer mittleren Höhe von 2,50 m angelegt werden. Er soll nicht geradlinig, sondern leicht geschwungen verlaufen und demzufolge eine veränderliche Breite bekommen. Auch die Oberfläche soll wellenförmig mit einigen Senken und Hügelchen geschoben werden.

**II** Diese Ausgleichsflächen sind zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern vorgesehen. Hier sollen je 500 qm Pflanzfläche 2 Laubbäume I. Ordnung und 5 Strauchgruppen mit je 7 Pflanzen gesetzt werden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ansonsten sind diese Flächen als ökologisch wertvolle Wiesenflächen (Landschaftstrassen mit 50 % Kräuteranteilen, 2 malige Mahd pro Jahr) anzulegen. Vor dem Einsetzen muss der nährstoffreiche Boden von den Ackerflächen abgegrenzt werden. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

Das Defizit von -90.950 ökologischer Flächenäquivalente (öFA) soll durch das Ökotoz des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öFA zur Satzung zu schließen.

**PFLANZLISTE**

<b>LAUBBÄUME I. Ordnung (Großbäume)</b>	<b>Laubbäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume)</b>
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Acer campestre - Feldahorn
Quercus robur - Stieleiche	Carpinus betulus - Hainbuche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Prunus avium - Vogelkirsche
Betula pendula - Weißbirke	Juglans regia - Walnuss
Acer platanoides - Spitzahorn	<b>Sträucher</b>
Laubbäume III. Ordnung (Kleinstbäume)	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Malus sylvestris - Wildapfel	Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche	Corylus avellana - Haselnuss
Sorbus aucuparia - Eberesche	Crataegus monogyna - Weißdorn
	Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
	Prunus spinosa - Schlehe
	Rubus fruticosus - Brombeere
	Rosa canina - Hunds-Rose

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:  
Alle Laubbäume sind als Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 x verpflanzt zu pflanzen. Anstelle der Kleinstbäume können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Hierbei sollten die sogenannten "alten Sorten" ihres gesunden, krankheitsfreien Wachstums den Vorrang haben. Die Stammhöhe soll mind. 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz betragen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

**1.9 Sichtfelder**  
Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe sind jedoch zulässig. Dabei muss die Sichtfreiheit zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft gewährleistet werden.

**1.10 Festsetzungen zum Lärmschutz**  
Die Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionschutzwerte erfordert das Anlegen von Schallschutzwällen, in Form von aufgeschobenen Erdwällen mit einer mittleren Höhe von 2,50 m über Oberfläche Gelände.  
Alle Schlaf- und Kinderzimmer müssen Fenster der Schallklasse 2 (ausgenommen zum Süden) erhalten. Das bewerte Bau-Schallmaß im eingebauten Zustand muss R<sub>w</sub> größer/gleich 30 dB betragen. Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungselementen auszurüsten, die diese Schalldämmung nicht verschlechtern. Balkone in den Baufeldern 17 und 18 sind an der Südfassade des Wohngebäudes auszurüsten.

**1.11 Privater Garten**  
Die private Gartenfläche darf nur mit einem Gerätehaus (Gebäudehöhe max. 3,5 m), Zuwegungen oder andere Versiegelungen, wie Befestigungen, Teiche, Holzlager, Terrassen u. ä. von max. 50 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften** nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 ThürBO

**2.1 Dachformen**  
Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern Zelt-, Flach-, fächergiege Dächer, Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Bei untergeordneten baulichen Anlagen sind auch Flachdächer sowie fächergiege Dächer zulässig. Bei Carports und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

**2.2 Dachneigungen**  
Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden bei Zelt-, fächergiegen Dächern, Sattel- und Krüppelwalmdächern 18 - 45°, bei Mansarddächern 60 - 80°.

**2.3 Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune, dunkelgraue und schwarze Dachziegel zulässig. Geeignete Farböne in diesem Sinne sind gemäß Farbtonkarte RAAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8012, 7011, 7015, 7016, 7021, 9004 und 9005.

**Hinweise**

**Gründungen**  
Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

**Bodenfunde**  
Bodenfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen.

**Behandlung des Oberflächenwassers**  
Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

**Behandlung des Abwassers**  
Der Anschluß der Abwasserleitungen erfolgt an das zentrale Abwassernetz.

**Nachrichtliche Übernahme**  
Der gesamte Geltungsbereich des BP liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Wasserfassungen, Beschluss-Nr.: 50-X/85 vom 30.10.1995.

### ÜBERSICHTSPLAN



### VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in ..... erfolgt.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**2. Auslegung**  
Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde begitelt.

Die Entwürfe der 2. 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**3. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte am .....

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (1) BauGB  
Die Träger öffentl. Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

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

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**6. Satzungsbeschluss**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 16.08.1993 als Satzung am ..... beschlossen. Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde begitelt.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**7. Genehmigung**  
Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch die Unteren 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 2. Änderung des Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**8. Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**9. Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am ..... Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

**10. Beglaubigungsvermerk**  
Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planzeichnung (Kopie) der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Wingerode, den ..... Bürgermeister ..... Siegel

Maßstab: 1:500  
Planentwurf: Klingebiel  
Planbearbeitung: Klingebiel  
Datum: Juli 2021

Plangebietsgröße: ca. 3,13 ha  
Plangröße: 985 \* 594  
Projekt-Nr.: 06320

### LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE WINGERODE

Vorentwurf

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Allg. WA "Auf der Philippsburg" Gemeinde Wingerode

Planung: **KWR**  
Planungs- & Ingenieurbüro  
Nordhäuser Straße 30-34  
37339 Worbis / Eichsfeld  
Tel.: 03674 / 385-0  
e.klingebiel@kwr-worbis.de

# BAULEITPLANUNG