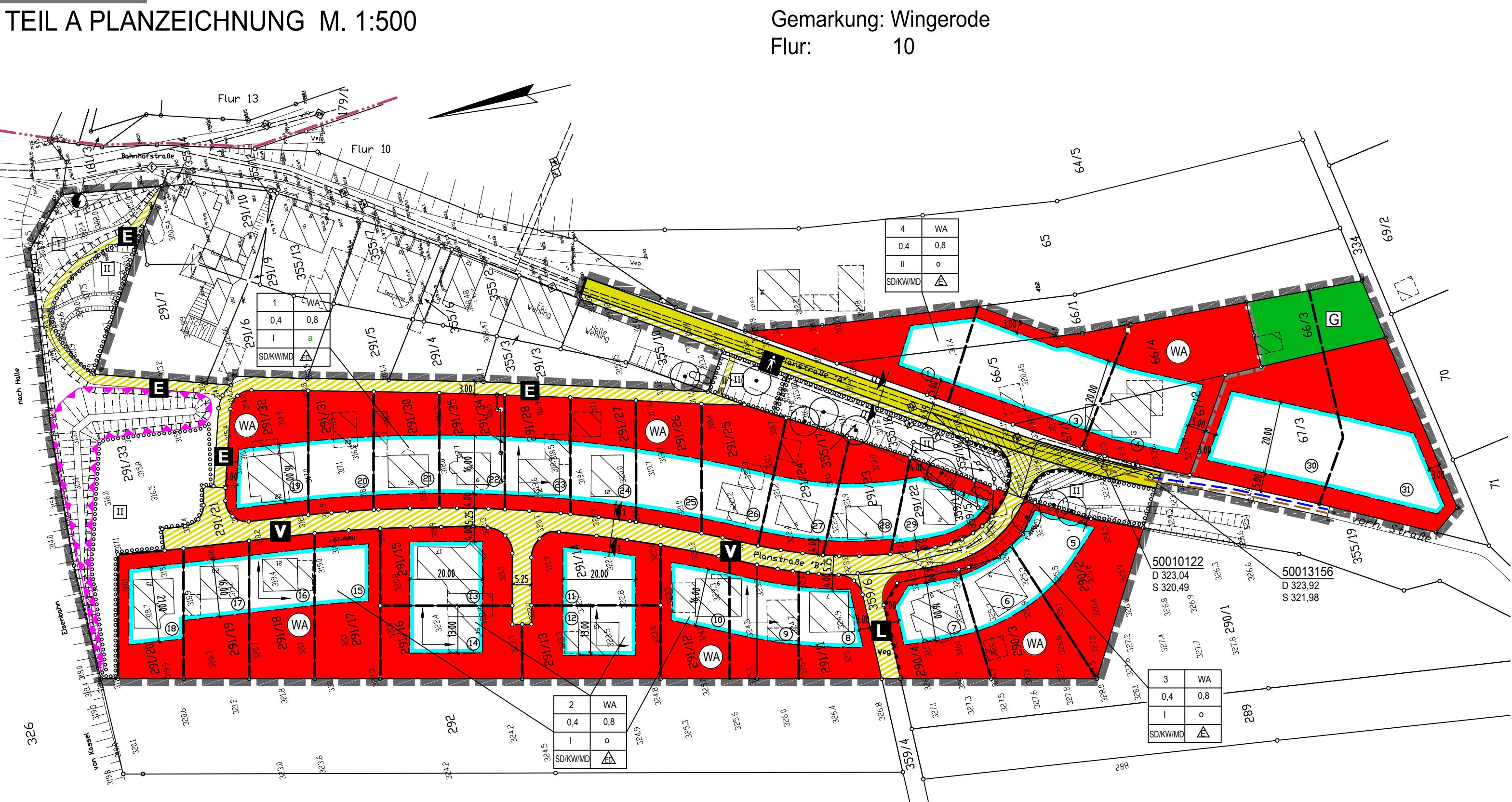


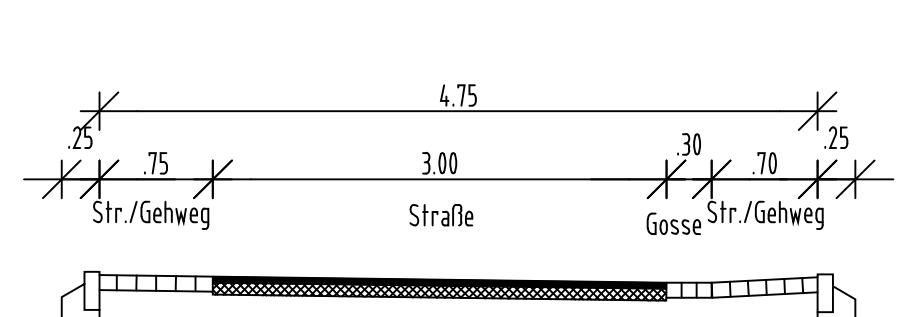
Entwurf

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

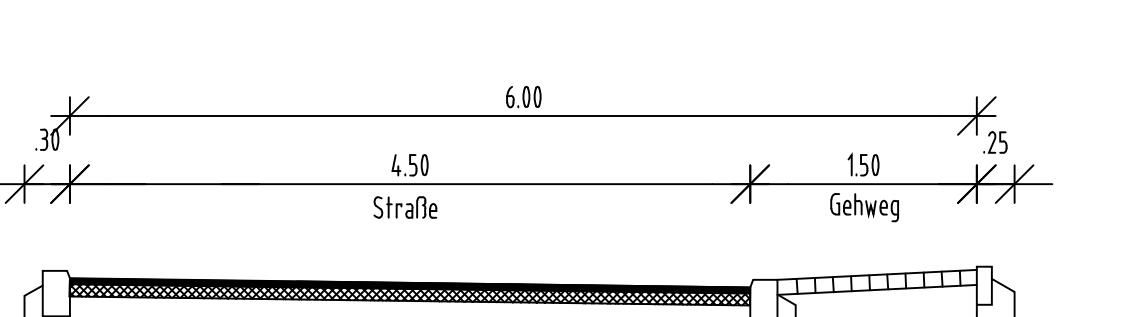
TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500



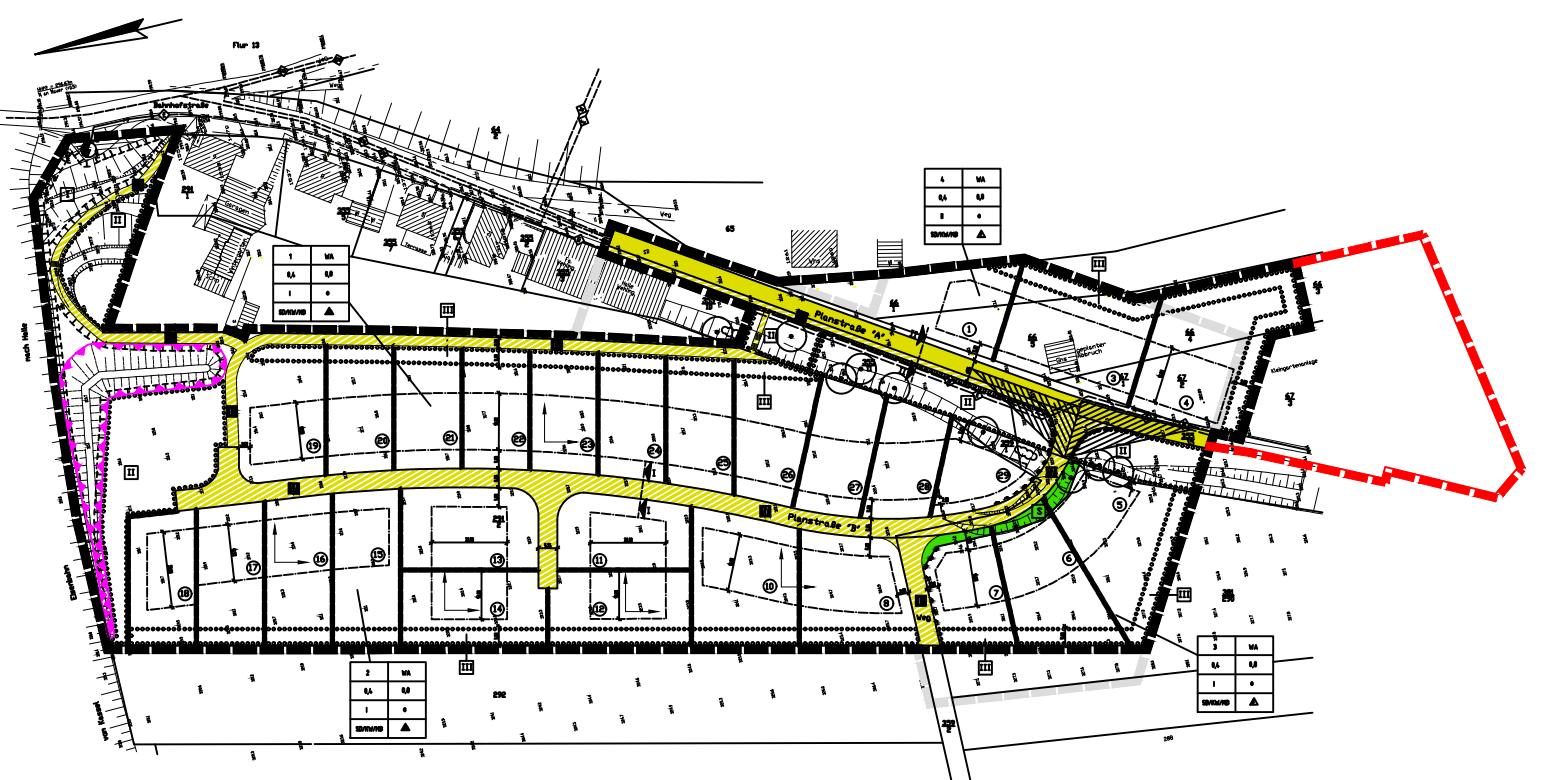
Schnitt I-I M. 1:50 (Planstraße "B")



Schnitt II-II M. 1:50 (Planstraße "A")



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



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 - Ratsfertigstellungsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1892) geändert worden ist.
- Bauverordnung (BauVO), d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1892) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1892) geändert worden ist.
- Verordnung über die Bauaufsicht (Bauaufsichtsverordnung - BauaufsichtsV) vom 13. März 2014 (GVBl. 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 2000 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3424) geändert wurde.
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 10), zuletzt durch Gesetz vom 22. Februar 2011 (GVBl. S. 113).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 589), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundeswasserstraßenverordnung (BWSv) vom 29.07.2010 (BGBl. I, S. 1274).
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 733) geändert worden ist.
- 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	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Nutzungstabelle	
Baugebiet Nr. unterschiedliche Nutzung	Art der baulichen Nutzung WA Allg. Wohngebiet (§ BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) i. § 19(1) BauNVO)	GFZ Geschäftsfächernzahl (§ 16(2) ii. § 20(2) BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (§ 16(3) u. § 20(1) BauNVO)	Bauweise (§ 22(1) BauNVO)
I eingeschossig	I offene Bauweise
II zweigeschossig	a - abweichende Bauweise
III übergeschossig	zulässige Haussform (§ 22(2) BauNVO)
IV	- nur Einzelhaus
V	△ - nur Einzel- u. Doppelhaus
Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
Baugrenze	o offene Bauweise
	△ abweichende Bauweise
	nur Einzelhaus
	△ nur Einzel- und Doppelhaus
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenverkehrsfläche	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie	Zweckbestimmung:
■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	V Verkehrsberuhiger Bereich
	E Gehweg
	L Erschließungsweg
	W Landwirtschaftlicher Weg
Flächen für Ver- und Entsorgung § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
Fläche für Trafostation	— neuer Regenwasserkanal
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	— neue Schmutzwasserkanal
G Garten (privat)	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	TTT Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	□ Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen
Sonstige Planzeichen	
Siedlung	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Siedlungsfläche	Treppeanlage
	Aufschüttung
	Firstrichtung
Hinweise	
vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskataster	Änderung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des genehmigten B-Planes
vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)	Höhenangaben
Abgerissener Grenzpunkt	unterirdisch (Elt.)
Grenzpunkt ohne Abmarkung	unterirdisch (Gas)
Flurgrenze	unterirdisch (Wasser)
	unterirdisch (Regenwasser)
Flurstücknummern	unterirdisch (Schmutzwasser)
Gemarkung: Wingerode	geplante Grundstücksgrenzen
Flur: 10	vorh. Böschung
Flurstücke: 355/17, 355/18, 359/5, 359/6, 359/10, 359/12, 291/11, 291/12, 291/13, 291/14, 291/15, 291/16, 291/17, 291/18, 291/19, 291/20, 291/21, 291/22, 291/23, 291/24, 291/25, 291/26, 291/27, 291/28, 291/30, 291/31, 291/32, 291/33, 291/34, 291/35, 663/664; 665/671; 672/673	vorh. Sträucher
Flur. teilw.: 359/19, 661	vorh. Laubbäume
Parzellen-Nr.	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Höchstflächenzahl der WB (§94a I Nr. 5 BauGB). Es sind nur Wohngebäude zulässig, die mehr als 2 Wohngeschosse beinhalten.
- Geschäftsfächernzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Bei der Berechnung der Geschäftsfächernzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- Maß 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
- ausnahmeweise zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - nicht zulässig sind:
 - Tankstellen
- Bauweise (§ 22 BauNVO). Für das Bebauung I wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Wohnhäuser in der offenen Bauweise errichtet. Einrichtungen und Stützmauern mit Aufschüttungen sind in geschlossener Bauweise mit bedecktem Granitzubau erlaubt.
- Für die Bebauung II, 3 und 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

- Firströhre (§ 18 BauNVO). Die Firströhre ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugs Ebene. Bezugs Ebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in Gebäuden liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.
- Traufhöhe (§ 18 BauNVO). Max. Traufhöhe I-Geschossig ist 5,00 m, II-Geschossig 7,00 m. Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugs Ebene. Bezugs Ebene siehe Firströhre.

- 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 hierfür max. 4,00 m und die Firströhre max. 7,00 m.
- 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.

- Landschaftspflege (§ 10 Abs. 1 BauNVO). Im Rahmen der Genehmigung der Geltungsbereiche soll eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingerichtet werden. Hier sollen auf 100 m Feststellungsfläche entsprechend der Pflanzliste 3 Laubbäume I. Ordnung und 40 Stäucher in gemischter Pflanzung gesetzt werden. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu belassen (nur Pflanzfestigkeit gestellt) und dauernd zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 6 BauNVO)
 - Aus Schallschutzaufgaben müssen 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 Oberflächengestaltung mit einigen Serpen und Hügeln geschaffen werden.
 - Diese Ausgleichsflächen sind zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern vorgesehen. Hier sollen je 500 qm Pflanzfläche 2 Laubbäume I. Ordnung und 5 Sträucher mit je 4 Pflanzen gesetzt werden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist entsprechend der Pflanzliste vorzusehen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Ansprüche sind diese Flächen als ökologisch wertvolle Wiesenflächen (Landschaftsrasen mit 50 % Käuteranteilen, 2 malige Mahd pro Jahr) anzulegen. Vor dem Einsatz muss der nährstoffreiche Boden der Ackerflächen abgeschoben werden. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauNVO).
 - Das Defizit von -90,59 ökologischer Flächenäquivalente (fFA) soll durch das Ökotonik des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der fFA zur Satzung zu schließen.

- PFLANZLISTE

Laubbäume I. Ordnung (Großbäume)	Laubbäume II. Ordnung (Mittelgröße Bäume)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Feldahorn
Quercus robur - Stieleiche	Hainbuche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Vogelkirsche
Betula pendula - Weißbirke	Juglans regia - Walnuss
Acer platanoides - Spitzahorn	Sträucher
Sambucus nigra - Wildpfeffer	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus - Traubeneiche	Hainbuche
Prunus padus - Eberesche	Hornkirsche
Sorbus aucuparia - -Eberesche	Weißdorn

- Hinweise

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskataster	Änderung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des genehmigten B-Planes
vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)	Höhenangaben
Abgerissener Grenzpunkt	unterirdisch (Elt.)
Grenzpunkt ohne Abmarkung	unterirdisch (Gas)
Flurgrenze	unterirdisch (Wasser)
Flurstücknummern	unterirdisch (Regenwasser)
Gemarkung: Wingerode	unterirdisch (Schmutzwasser)
Flur: 10	geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücke: 355/17, 355/18, 359/5, 359/6, 359/10, 359/12, 291/11, 291/12, 291/13, 291/14, 291/15, 291/16, 291/17, 291/18, 291/19, 291/20, 291/21, 291/22, 291/23, 291/24, 291/25, 291/26, 291/27, 291/28, 291/30, 291/31, 291/32, 291/33, 291/34, 291/35, 663/664; 665/671; 672/673	vorh. Böschung
Flur. teilw.: 359/19, 661	vorh. Sträucher
Parzellen-Nr.	vorh. Laubbäume

- Hinweise

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskataster	Änderung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des genehmigten B-Planes
vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)	Höhenangaben
Abgerissener Grenzpunkt	unterirdisch (Elt.)
Grenzpunkt ohne Abmarkung	unterirdisch (Gas)
Flurgrenze	unterirdisch (Wasser)
Flurstücknummern	unterirdisch (Regenwasser)
Gemarkung: Wingerode	unterirdisch (Schmutzwasser)
Flur: 10	geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücke: 355/17, 355/18, 359/5, 359/6, 359/10, 359/12, 291/11, 291/12, 291/13, 291/14, 291/15, 291/16, 291/17, 291/18, 291/19, 291/20, 291/21, 291/22, 291/23, 291/24, 291/25, 291/26, 291/27, 291/28, 291/30, 291/31, 291/32, 291/33, 291/34, 291/35, 663/664; 665/671; 672/673	vorh. Böschung
Flur. teilw.: 359/19, 661	vorh. Sträucher
Parzellen-Nr.	vorh. Laubbäume

- Hinweise

vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskataster	Änderung der Grenze des räuml. Geltungsbereiches des genehmigten B-Planes
vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)	Höhenangaben
Abgerissener Grenzpunkt	unterirdisch (Elt.)
Grenzpunkt ohne Abmarkung	unterirdisch (Gas)
Flurgrenze	