

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan (Teil 1 mit Legende Teil 2) und den textlichen Festsetzungen (Teil 3). Die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden Teile 1, 2 und 3 sind mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan identisch.

## Teil 2: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Nutzungsschablone

GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO)	Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) SD-Satteldach, FD-Flachdach, vPD-versetztes Pultdach, KW-Krüppelwalmdach	Bauweise (§ 22(2) BauNVO) o - offene Bauweise
	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) E nur Einzelhäuser

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9(1)2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

- Baugrenze (§ 23(1), (3) und (5) BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

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

- neuer Schmutzwasserkanal
- neuer Regenwasserkanal
- neue Trinkwasserleitung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1)25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)
- mögliche Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
- Nummerierung Baugrundstücke (nur als Vorschlag)

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung/ Flurstücksnummer
- Gebäude (Bestand)

- nachrichtliche Übernahme vorhandener unterirdischer Leitungen

- vorhandene Elektroleitungen
- vorhandene Gasleitungen
- vorhandene Telekommunikationsleitungen
- vorhandene Trinkwasserleitung
- vorhandener Schmutzwasserkanal
- vorhandener Mischwasserkanal

## Teil 3: Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art 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- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - 1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes
    - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - 3. Anlagen für Verwaltungen
    - 4. Gartenbaubetriebe
- nicht zulässig sind:
1. Tankstellen

- Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO) von 0,4 festgelegt. Es wird eine offene Bauweise (§ 9 22(2)) festgelegt.

1.2 Trauf- Firsthöhe (§ 18 Bau NVO)

Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

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

2.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Krüppelwalm-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei Sattel-, Krüppelwalm- und versetzten Pultdächern beträgt 24° - 42°.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 Fassaden

Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

2.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen nach § 14(1) gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Grünfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Sträuchern und sonstige Bepflanzungen nach Möglichkeit mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen (Mindestqualität standortgerechter Sträucher: diese sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste Sträucher:

- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffel. Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
- Cornus mas - Kornel-Kirsche
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
- Rosa canina - Heckenrose
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
- Carpinus betulus - Hainbuche

## Teil 4: Hinweise

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden die aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3. Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufene Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

4. Natur- und Artenschutz

Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brut- und Jungaufzuchtzeit von potentiellen Brutvögeln durchzuführen.

Sollten vor und während der Bauzeit artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

5. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen de §5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.

6. Niederschlagswasser, Abwasser und Trinkwasser

Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der TLUG, Jena).

7. Versorgungsleitungen

Die Betreiber von betroffenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Verfahrensvermerk:  
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

## Teil 5: Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 – „Am Mühlbach“ in Steinbach, in der Gemarkung Steinbach, der Gemeinde Steinbach gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 der Hauptsatzung der Gemeinde wurde von der Gemeinde Steinbach am 25.01.2022 beschlossen und im Amtsblatt "Der Leinealbote" ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... unterrichtet und bis ..... zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

3. Offenlegung/ Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat Steinbach hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am ..... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Steinbach Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

4. Förmliche Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Abwägung

Der Gemeinderat Steinbach hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... gem. § 1 Abs. 7b BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. ....). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom ..... mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand ..... wurde vom Gemeinderat Steinbach am ..... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. ....). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom ..... wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

7. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:

Steinbach, den .....

Siegel

Rittmeier (Bürgermeister)

8. Genehmigung

Die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom ..... beschlossene Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Satzung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Eichsfeldkreis vom ..... AZ.: ..... gemäß § 10 BauGb genehmigt.

Steinbach, den .....

Siegel

Rittmeier (Bürgermeister)

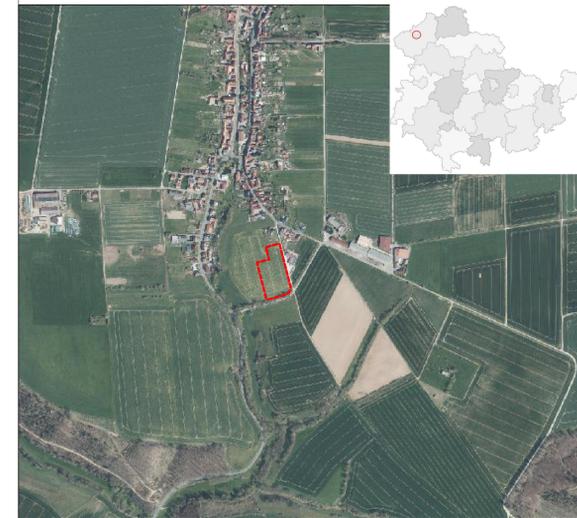
9. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 2 – „Am Mühlbach“ in Steinbach, in der Gemarkung Steinbach, der Gemeinde Steinbach ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Steinbach Nr. ... vom ..... am ..... gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten.

Steinbach, den .....

Siegel

Rittmeier (Bürgermeister)



# Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Am Mühlbach", Gemeinde Steinbach, Landkreis Eichsfeld,

Vorhabenträger:

Gemeinde Steinbach  
Dorfstr. 26  
37308 Steinbach



Planverfasser:

Rother & Partner Ingenieurgesellschaft mbH  
Papiermühlweg 8  
99974 Mühlhausen



VORENTWURF

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 12.06.2023