


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.


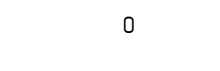

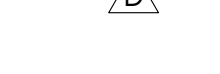
Teil 2: Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB
 Nutzungsschablone

| | |
|--|---|
| GRZ Grundflächenzahl (§ 14(2)1 u. § 19(1) BauNVO) | Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| zulässige Dachform (§ 9(4) BauGB) | Bauweise (§ 22(2) BauNVO) |
| SD-Satteldach, FD-Flachdach, vPD-versetztes Pultdach, KW-Krüppelwalmdach | o - offene Bauweise z - zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO) E Einzelhäuser und D Doppelhäuser |

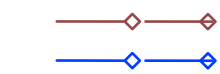

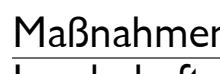
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9(1)2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

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

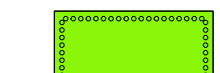
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Straßenverkehrsfläche


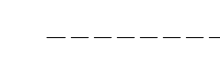
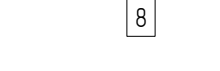
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

-  neuer Schmutzwasserkanal
-  neuer Regenwasserkanal
-  neue Trinkwasserleitung







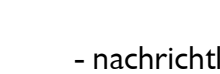
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung d. Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

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

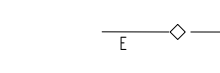
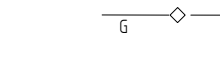

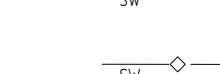
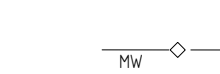
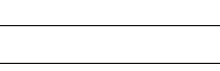
Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

-  Flurgrenze
-  Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Gebäude (Bestand)
-  Höhen ü. NNH
-  Grenze Wasserschutzzone III / II des Wasserschutzgebietes "Leine-Hahle"

- 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

- **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 8,00 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. 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-, Pult-, versetztes Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung bei Sattel-, Krüppelwalm-, Pult- und versetzten Pultdächern beträgt 15° - 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

2.5.1 Die innerhalb des Geltungsbereichs neu entstehenden nicht überdachten Stellplätze und Gartenwege sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen oder die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Flächen zwecks Versickerung ist sicherzustellen. Als wasserdurchlässig ist eine Flächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundener Decke, Dränbeton oder Fugenpflaster mit mind. 15 % Fugenanteil anzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 2 BauGB).

2.5.2 Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, PKW-Carports-Garagen (gem. § 60 Abs. 1, ThürBO), Terrassen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Anpflanzung von Gehölzen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 betragen.

2.5.3 Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, PKW-Carports-Garagen (gem. § 60 Abs. 1, ThürBO), Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen/Immissionsschutz

Aufgrund bestehender Nutzungsrechte eines landwirtschaftlichen Betriebes östlich des B-Plangebietes ergeben sich für die geplante Wohnbebauung und deren Bewohner auf den Grundstücksparzellen 1, 2 und 3 gemäß TA-Lärm folgende besondere Anforderungen zum Schutz vor möglichen Schallimmissionen:

- Ausschluss von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume sowie Küchen als Bestandteil offener Wohnkonzepte) entlang der Grundstückssostseite; Fenster von Räumen, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser können frei angeordnet werden
- Zonierung der Wohnungsgrundrisse, schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten (Nord-, West- und Südseite) anordnen

Teil 4: Hinweise

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige und freiwachsende Baum-Strauchhecke aus standortgerechten Laubgehölzen auf min. 50% der den jeweiligen Grundstücken zugeordneten Pflanzfläche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten gem. Artenliste (Sorten zulässig) zu pflanzen. Bei Sträuchern ist min. 2/3 der zu pflanzenden Stückzahl aus der Artenliste auszuwählen.

Pro angefangene 100 m² Pflanzfläche ist ein Baum (Mindestpflanzqualität: H₁/Stbu., StU 16-18 cm, mDb.) zu pflanzen. Zusätzlich sind je 100 m² Pflanzfläche 12 Sträucher (Mindestpflanzqualität: Str. 100-150 cm Höhe, ob.) zu pflanzen. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Eine gärtnerische Nutzung ist zulässig.

Artenliste:

Laubbäume 1. Ordnung (Sorten zulässig):
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Quercus robur - Steleiche
 Salix alba - Silber-Weide
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Laubbäume 2. und 3. Ordnung (Sorten zulässig):
 Acer campestre - Feldahorn
 Betula pendula - Weiß-Birke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Juglans regia - Walnuss
 Prunus avium - Wildkirscie
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus domestica - Speierling
 Hochstammobstbäume in Sorten

Straucharten:
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehe
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Rosa canina - Hund-Rose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
 Obststräucher in Sorten

3.2 Die in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungs- und Abwasserungsanlagen (Regenrückhaltebecken) gekennzeichnete Fläche ist als hochwachsende Gras-Krautflur über die Ansaat von Regiosaatgut (Herkunftsregion 6: Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz) mit einem Mindestkräuteranteil von 30 % anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Regenrückhaltebecken sowie angrenzende Flächen sind mit Ausnahme der Zu- und Ablaufbauwerke und ggf. notwendiger Wartungszufahrten ausschließlich in Erdbauweise auszuführen und wie beschrieben zu begrünen. (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

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, werden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und wurden 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 Baubschluss 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 Feuerwehrezufahrt 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. Grundwasser, Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Leine-Hahle" (Sg Id 83). Es gelten, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, folgende wasserrechtliche Grundlagen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2009 (GVBl. 2009, 74)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905)
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204),

8. Versorgungsleitungen

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

9. Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Teil 6: Siegel und Unterschriften

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 Leinetalbote" ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 23.06.2023 unterrichtet und bis 28.07.2023 zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltsprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 Zur öffentlichen Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am 14.07.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Steinbach und auf der Internetseite www.vg-leinetal.de ortsüblich bekannt gemacht, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

4. 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 und auf der Internetseite www.vg-leinetal.de 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.

5. 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).

6. 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).

7. 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.

8. Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:
 Steinbach, den

Siegel Rittmeier (Bürgermeister)

9. 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)

10. 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, Pöppelstraße 8, 99974 Mülhausen



ENTWURF

Maßstab 1 : 1.000 Stand: 15.11.2023