

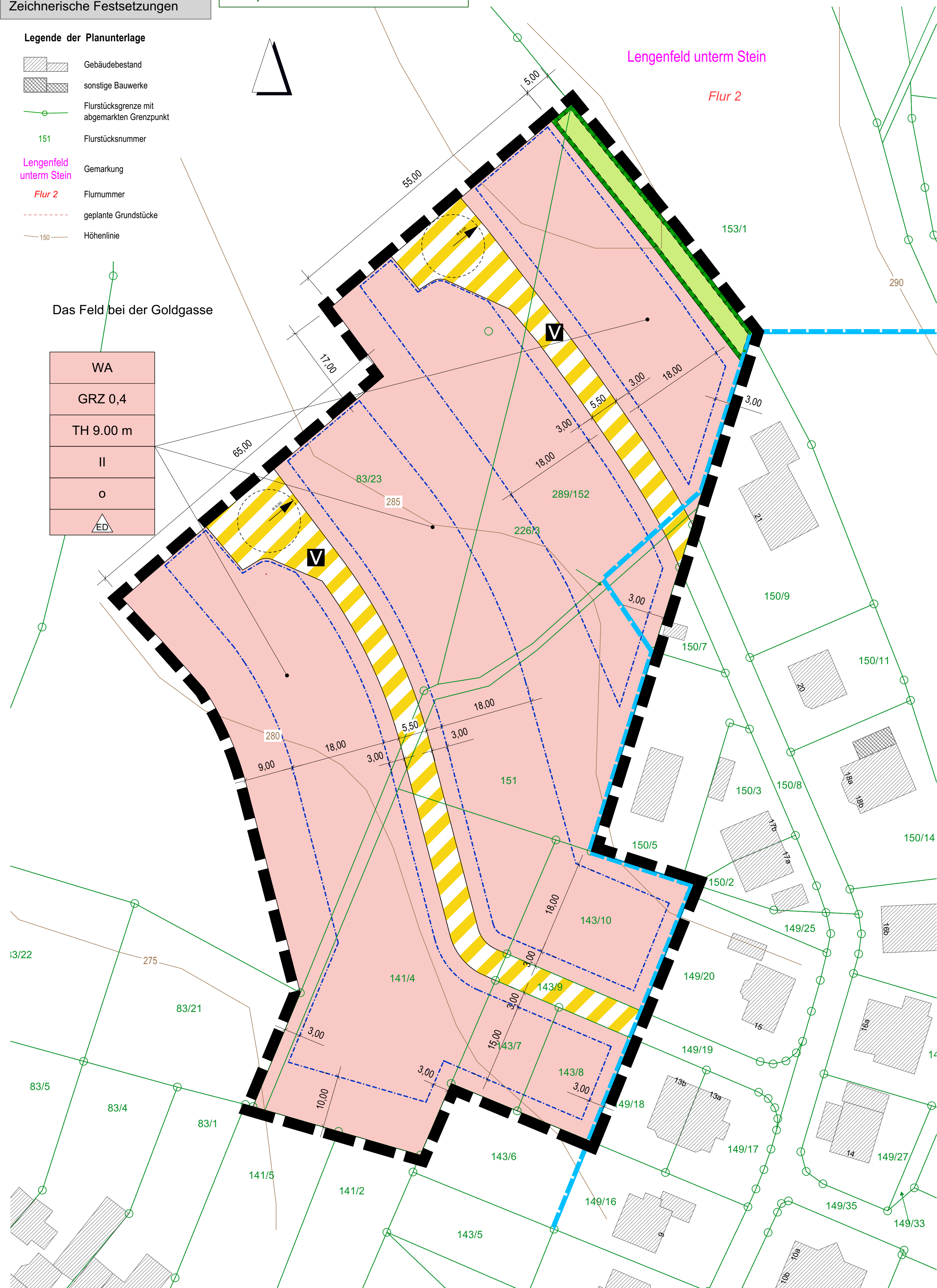
Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Eichsfeld - Hainich - Werratal"

- Legende der Planunterlage**
- Gebäudebestand
 - sonstige Bauwerke
 - Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
 - 151 Flurstücksnummer
 - Lengenfeld unterm Stein Gemarkung
 - Flurnummer
 - geplante Grundstücke
 - Höhenlinie

Das Feld bei der Goldgasse

WA
GRZ 0,4
TH 9,00 m
II
o



Teil 2 Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

offene Bauweise
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

06 GRÜNFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünflächen

07 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LAND

§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur von Boden, Natur und Landschaft

08 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Auf dem Schaffhof"

Teil 3 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.

§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 9,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche Dachhaut. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude. Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße.

§ 2 (3) Zusätzlich dazu wird die Geschossigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

§ 3 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

§ 4 (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je angefangene 200m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) sowie alternativ 10 lfm geschlossene, einreihige Hecke aus Laubsträuchern oder 3 Laubsträucher als Gehölzgruppe, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, anzupflanzen (Pflanzenabstand der Sträucher untereinander max. 1,50m).

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und durch Sukzession weiter zu verdichten. Zum Schutz der Gehölzvegetation ist die Schutzmaßnahme S1 „Einrichtung von Baulubzonen“ gem. Maßnahmenblatt S1 des Artenschutzfachbeitrages, Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan, umzusetzen.

§ 4 (3) Neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
 Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.
 Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

§ 4 (4) Für das Niederschlagswasser der befestigten Fläche der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwasserentwertung (Zisternen oder Rückhalteanlagen) mit einem Mindestinhalt von 6 m³ je Grundstück zu errichten. Die Notüberläufe der Zisternen sind großflächig zu versickern oder, wenn geologisch bzw. hydrogeologisch nicht möglich, in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)

§ 5 (1) Einfriedungen
 Einfriedungen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mindestens 0,50 m festgesetzt.

§ 5 (2) Gartengestaltung
 Die nicht von baulichen Anlagen bedeckten Flächen der Grundstücke sind als Gärten anzulegen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Schottergärten sowie das ausschließliche Belegen von Flächen mit Rindenmulch oder anderem Material, ist unzulässig.

§ 5 (3) Dacheindeckung
 Die Dacheindeckung der Gebäude im Plangebiet ist in ziegelroten oder anthrazit Farbtönen auszuführen.

§ 5 (4) Aufschüttungen und Abgrabungen
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeneiveaus nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig.

Teil 4 Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits zahlreiche mittelalterliche, aber auch jungsteinzeitliche Bodendenkmale belegt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten erfolgen kann.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die Regelungen zur Verwertung von Bodenmaterial, sind zu beachten. Auffüllungen und Abgrabungen auf den Grundstücken sind so herzustellen, dass das natürlich vorhandene Gelände möglichst wenig verändert wird.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich ein hydrogeologisches Gutachten und eine wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Da das Plangebiet in einer Region liegt, in der Subrosionserscheinungen, wie Erdfälle oder -senken, auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind, wird empfohlen vor Durchführung geplanter Baumaßnahmen eine ingenieurgeologische Stellungnahme zur Subrosionsgefährdung beim Referat 82 des TLUBN einzuholen. Im Subrosionskataster des FIS Georisiko des TLUBN sind alle zurzeit bekannten Subrosionserscheinungen erfasst.

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen – sind spätestens zwei Wochen vor Baubeginn un-aufgefordert bei der zuständigen Behörde (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne usw.) spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen un-aufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 (1) BNatSchG und § 39 (1) BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02., vorzunehmen. Die im Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan (Anlage 2 der Begründung) formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen S1 und V1 sind bei Bauvorhaben im Geltungsbereich umzusetzen.

7. Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)) sofort der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

8. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

9. regenerative Energien/ Energieeffizienz

Zur Versorgung der Gebäude mit Elektroenergie wird empfohlen, Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als Effizienzhaus KfW 40 Plus errichtet werden.

10. Verwendung von Baumaterialien

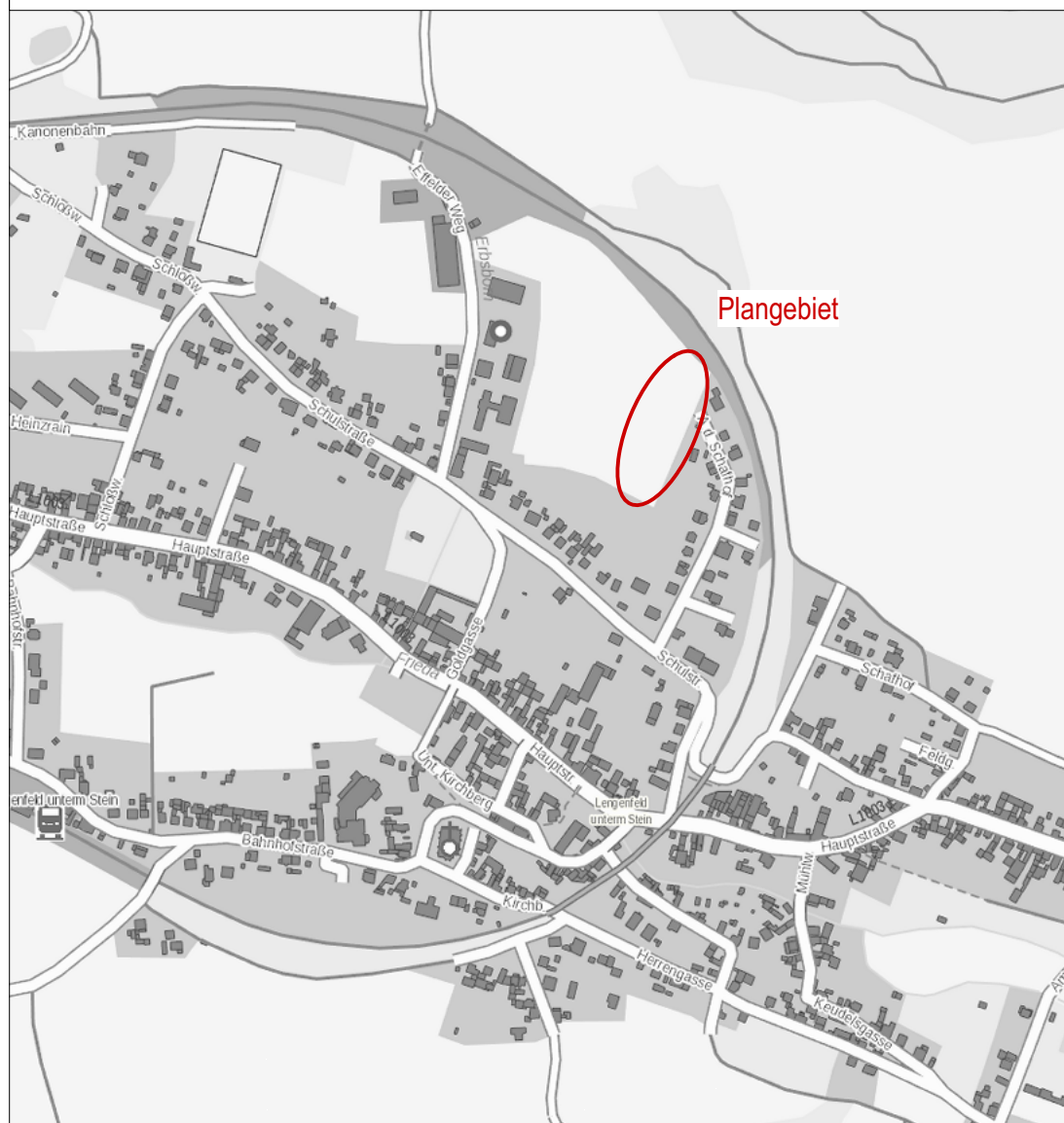
Für den Hochbau wird empfohlen die Verwendung regionaler Baustoffe, ein Verzicht auf Tropenholz, eine weitgehende Vermeidung von organischen Lösungsmitteln in Lacken und Farben, der ausschließliche Einsatz chromatamer Zemente, die Förderung des Baustoffrecyclings.

11. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Gemeinde Südeichsfeld

Bebauungsplan "Auf dem Schaffhof II"
 (OT Lengenfeld unterm Stein)



Quelle: Karte: Geoprosy-Geoportail © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoprosy-geoportail-th.de/geoclient) - Darstellung ohne Maßstab
 Maßstab: 1:500
 Verfassensdatum: überarbeiteter Entwurf
 Druckdatum: September 2021

STADTPLANUNGSBÜRO
 MEISNER & DUMJAHN

Kälte-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
 Telefon: 03631/990919
 www.meiplan.de
 E-Mail: info@meiplan.de

ARCHITEKT
 bauwerk INNOVATIV
 Architekt Thomas Richwien
 Bahnhofsstraße 41
 99976 Lengenfeld unterm Stein

Tel: +49 36027 78723
 Fax: +49 36027 78722
 E-Mail: info@bauwerk-innovativ.de
 Web: www.bauwerk-innovativ.de

bauwerk
 INNOVATIV
 architekten