

Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen

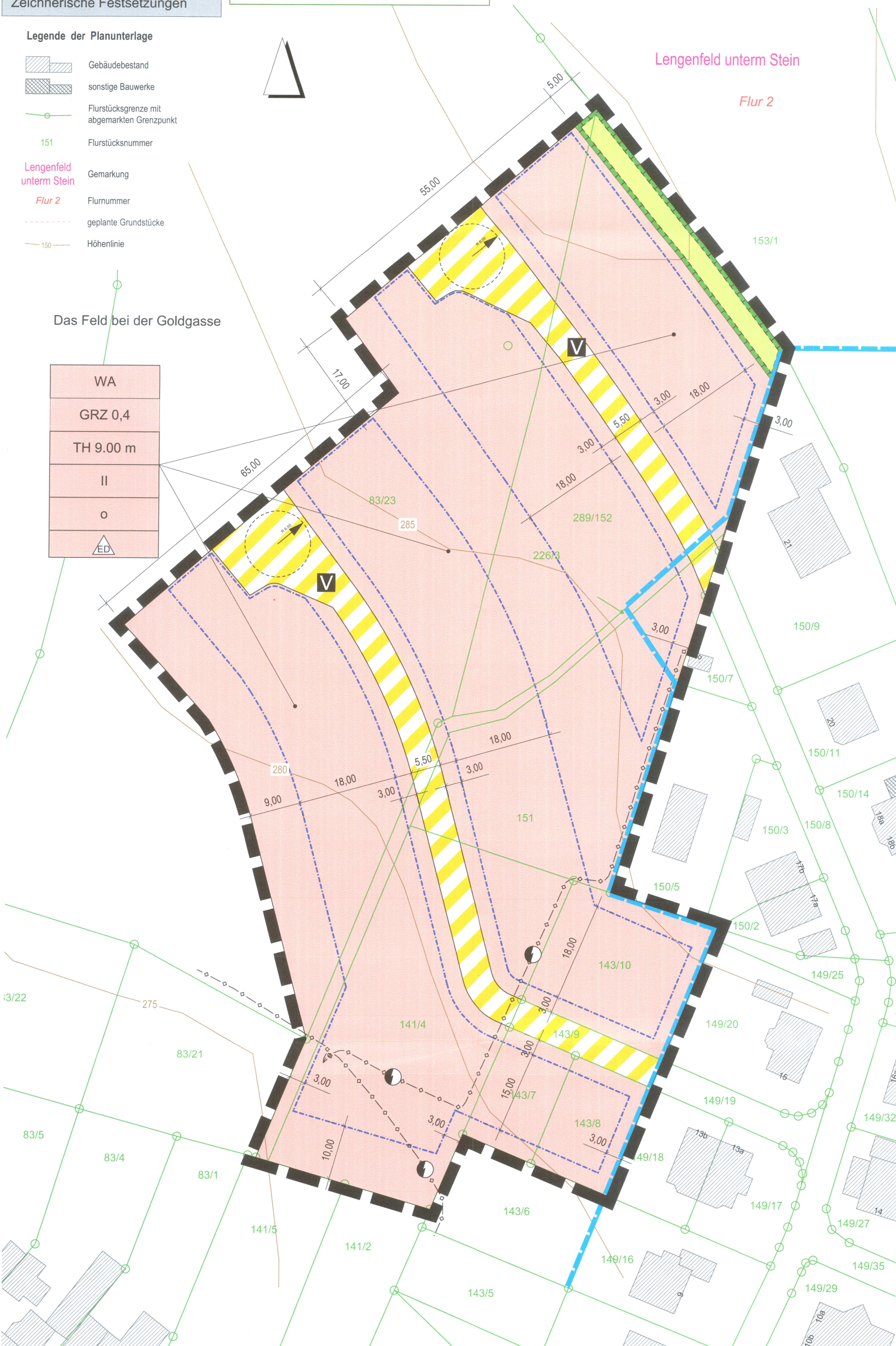
Das Plangebiet befindet sich im Naturpark "Eichsfeld - Hainich - Werratal"

Legende der Planunterlagen

- Gebäudebestand
sonstige Bauwerke
Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
151 Flurstücksnummer
Lengenfeld unterm Stein
Flur 2
geplante Grundstücke
Höhenlinie

Das Feld bei der Goldgasse

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes WA, GRZ 0,4, TH 9.00 m, II, o, and a triangle symbol.



Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

03 BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

05 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Stromleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)

06 GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

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

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

08 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

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)

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

Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximale 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 der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die maximale zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

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)

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

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

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

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

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 verlichten. Zum Schutz der Gehölzvegetation ist die Schutzmaßnahme S1 „Einrichtung von Bautabuzonen“ gem. Maßnahmenblatt S1 des Artenschutzfachbeitrages, Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan, umzusetzen.

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 Pflegeschritt vorzunehmen.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
Baume: 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.

Für das Niederschlagswasser der befestigten Fläche der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung (Zisternen oder Rückhaltmulden) 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)

Einfriedigungen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mindestens 0,50 m festgesetzt.

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.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung der Gebäude im Plangebiet ist in ziegelroten oder anthrazit Farbtönen auszuführen.

Aufschüttungen und Abgrabungen: Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeebenes 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 Bodenoberflächen, 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.

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 der 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 (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aufzufordern 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 unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbot 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 Vorhabenbearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Schadstoffe (Böden) im Plangebiet 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 Leitungsnetzen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, LVGW 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 KW 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 ausschließlich Einsatz chromatmer Zemente, die Förderung des Baustoffrecyclings.

11. Planunterlagen

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlagen durch Verfeinerung, 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 Planunterlagen herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Landgemeinde Südeichsfeld hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 16.07.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 19.12.2020. ortsüblich bekannt gemacht.

Südeichsfeld, den 18. FEB. 2022

(Siegel) (Henning) Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfes vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.02.2021 aufgefordert worden.

Südeichsfeld, den 18. FEB. 2022

(Siegel) (Henning) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB)

Der Gemeinderat der Landgemeinde Südeichsfeld hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 beschlossen, das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB fortzuführen.

Der Gemeinderat der Landgemeinde Südeichsfeld hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.08.2021 bis einschließlich 10.09.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Südeichsfeldboten Nr. 7/2021 vom 31.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 30.07.2021 gemäß § 2 (2) / § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.08.2021 aufgefordert worden.

Südeichsfeld, den 18. FEB. 2022

(Siegel) (Henning) Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde durch die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 04.10.2021 bis 22.10.2021 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Südeichsfeldboten Nr. 9/2021 vom 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 30.09.2021 sind die von der Planung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 25.10.2021 aufgefordert worden.

Südeichsfeld, den 18. FEB. 2022

(Siegel) (Henning) Bürgermeister

Planunterlagen

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 05. NOV. 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 05. NOV. 2021

(Siegel) Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Landgemeinde Südeichsfeld hat am 04.11.2021 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.21

Südeichsfeld, den 18. FEB. 2022

(Siegel) (Henning) Bürgermeister

Genehmigung

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schafhof II“ (OT Lengenfeld unterm Stein) der Landgemeinde Südeichsfeld wurden am 12. NOV. 2021 gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis zur Genehmigung eingereicht, geprüft und durch Bescheid vom 15. JAN. 2022, Az.: 01551-21-34 (unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahmen der kenntlich gemachten Teile) gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Südeichsfeld, den 18. JAN. 2022

(Siegel) (Henning) Bürgermeister

Administrative stamps and signatures. Includes: Beitrittsbeschluss, Ausfertigung, Inkrafttreten, Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften. Dates: 18. FEB. 2022, 02. MRZ. 2022, 25.01.2022. Signatures of Henning, Bürgermeister.

Official planning document cover. Title: Gemeinde Südeichsfeld, Bebauungsplan "Auf dem Schafhof II" (OT Lengenfeld unterm Stein). Includes map, scale 1:500, date November 2021, and contact information for Stadtplanungsbüro Meibner & Dumjahn.