

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 13a I.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat Haynrode die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule" als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Gemeinde Haynrode, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

Planverfasser
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule" wurde ausgearbeitet vom Ingenieur- und Sachverständigenbüro Werner Huke, in Breitenworbis.

Breitenworbis, im Februar 2018 Planverfasser (Siegel)

VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Haynrode am 20.04.2017 beschlossen und am 12.05.2017 im Amtsblatt Nr. 9 ortsüblich bekannt gemacht.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

3. Auslegung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule", Gemeinde Haynrode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung, hat von bis öffentlich ausgelegen.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

4. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat Haynrode hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

5. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule", Gemeinde Haynrode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Gemeinderat Haynrode gem. §10 BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

6. Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule", Gemeinde Haynrode, wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erteilt.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

7. Ausfertigung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.6 "Alte Schule", Gemeinde Haynrode, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

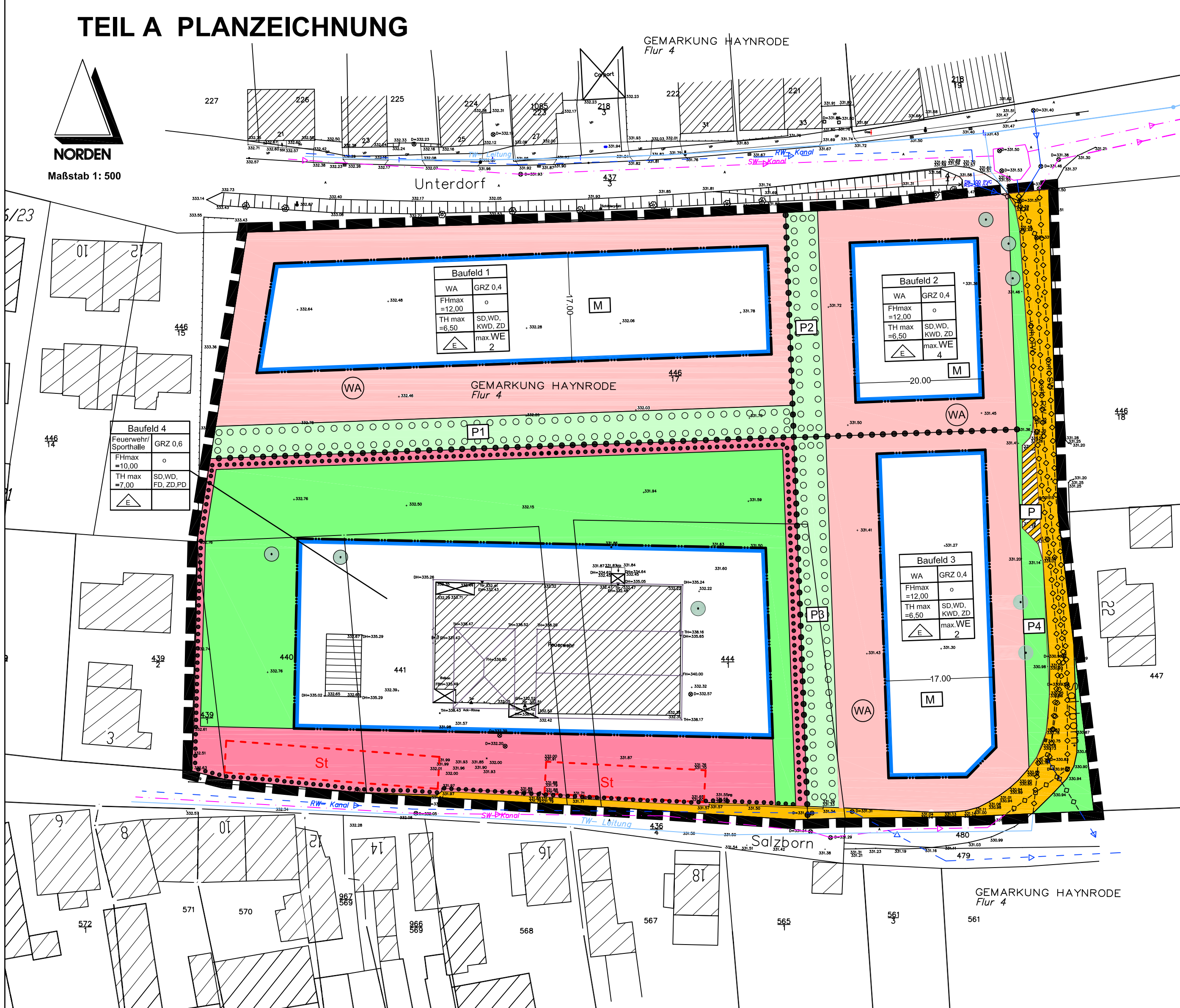
8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.6 "Alte Schule", Gemeinde Haynrode sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215(2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Haynrode, den Bürgermeister (Siegel)

9. Beglaubigungsvermerk
Landesamt für Vermessung 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 Katasterbereichsleiter (Ort, Datum)



PLANZEICHEN (PlanZV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl (§17 Abs.1 BauNVO)

FH

Firsthöhe als Höchstmaß

TH

Traufhöhe als Höchstmaß

SD

Satteldach (auch versetzt zulässig)

WD

Waldach

KWD

Krüppelwalmdach

ZD

Zeldach

PD

Pultdach

max. WE Anzahl d. max. Wohneinheiten

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise (§22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spieler (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs.4, §9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Feuerwehrhaus, Sporthalle

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

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

unterirdisch

Trinkwasserleitung

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal

(nur für Straßenenwasserung)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

externes Baumgrün

öffentliche Grünfläche

externes Baumgrün

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Index fürAnpflanzungen auf den privaten Grünflächen

(siehe textliche Festsetzungen 3.1)

Index fürAnpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen

(siehe textliche Festsetzungen 3.2)

Index für MaßnahmenTyp

(siehe textliche Festsetzungen 3.3)

Erhaltung : Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (öffentlich)

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zweckbestimmung:

- Trauf-/ Firsthöhe, zul. Haustyp, max. WE, Dachneigung,

Nutzungsschablone

Nr. Baufeld

Baugebiet / Nutzung

Grundflächenzahl

max.Firsthöhe (FH)

Bauweise

max.Traufhöhe (TH)

Dachform

zul. Haustyp

max. Wohneinheiten

10. Nachrichtliche Übernahme/Vermerte

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Höhenpunkt

vorhandene Gebäude

1. Art der baulichen Nutzung (§8 u. 9 BauGB)

1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Das (1) WA (§4 BauNVO) dient vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sportliche für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (4) Nicht zugelassen werden:
1. Anlagen für Verwaltung,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen,

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als max. Baugrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist unzulässig. Für die Baufelder ist die Oberkante der Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstgrenze für das (Baufeld 1-3) und (GRZ) 0,6 für das (Baufeld 4) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist unzulässig.

2.1 Höhe baulicher Anlagen - Trauf- u. Firsthöhe

Der obere Bezugspunkt ist jeweils die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die durch die Trauf- u. Firsthöhe festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das jeweils angrenzende Straßenniveau.

Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche). Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind der höchste und der niedrigste Punkt der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche maßgebend. Daraus ist der Mittelpunkt zu bilden, um die gemittelte Höhe zu erhalten. Für das Eckgrundstück Baufeld 2 ist die Zuweisung der Straße Salzborn festgesetzt.

Die Traufhöhe wird mit TH max=6,50 m für das (Baufeld 1-3) und TH max=7,00m für das (Baufeld 4) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit FH max=12,00 m für das (Baufeld 1-3) und FH max=10,00 m für das (Baufeld 4) festgesetzt.

2.2 Bauweisen, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Carports u. Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO zulässig, jedoch nicht innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Ein senkrechter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,00m ist einzuhalten.

2.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)
Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Feuerwehrgebäude und Sporthalle ist das (Baufeld 4) als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB festgesetzt.

2.4 Höchstzulässige Zahl der WE (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
Im (Baufeld 1u.3) sind nur Wohngebäude zulässig, die jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.
Im (Baufeld 3) sind nur Wohngebäude zulässig, die jeweils nicht mehr als 4 Wohnungen beinhalten. Eine Wohnnutzung im (Baufeld 4) ist nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzungen sind nach Pflanzliste vorzunehmen. Die gepflanzten Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch analoge Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzqualität:

Sträucher: verpflanzter Strauch, Pflanzhöhe 60 bis 100 cm
Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm

Pflanzdichte:

Flächige Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5m untereinander. Pflanzung eines Baumes je 10 lfm. Gehölzpflanzung in den Grünflächen (P1 - P3).

Pflanzzeitraum:

Alle privaten Pflanzungen sind spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der Bau-maßnahmen umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen, (entlang der Straße Salzborn) sind mit den Pflanzungen bis zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Die fachgerechte Pflanzung erfolgt im Zeitraum vom 01.11. bis 15.04.

3.1 Private Baugrundstücke

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Zufahrten auf die Grundstücke im (Baufeld 1) erfolgen über die Straße Unterdorf. Es ist nur 1 Zufahrt je Grundstück vorgesehen und keine separate Planung von Ein- und Ausfahrt. Der Umsetzungszeitraum der Pflanzmaßnahmen ist in der nach Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Dabei darf die Bepflanzung 1 mal mit 5 m Breite unterbrochen werden. Alle nicht überbaubaren Flächen der Baufelder 2-3 sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Zufahrten auf die Grundstücke erfolgen über die östliche Seite der Straße Salzborn. Es ist nur 1 Zufahrt mit 5m Breite Grundstück vorgesehen und keine separate Planung von Ein- und Ausfahrt. Die vorhandenen Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen und östlichen Bereich sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.2 öffentliche Grünfläche

Innerhalb der mit P4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung eine Grasflur zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Versiegelungsbeschränkung (M)

PKW- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenliste:

Liste 1 - Bäume

Liste 3 - Bodendecksträucher

Liste 4 - Fassadengrün

Liste 5 - Sträucher

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Liste 5 - Traditionelle

Entwurf für die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I. S. 2808)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I. S. 1057)

- **Planzeilenverordnung (PlanZV 90)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.01.1990 (BGBl. I. S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I. S. 1057)

- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 13. März 2014 (GVGI. I. S.49)