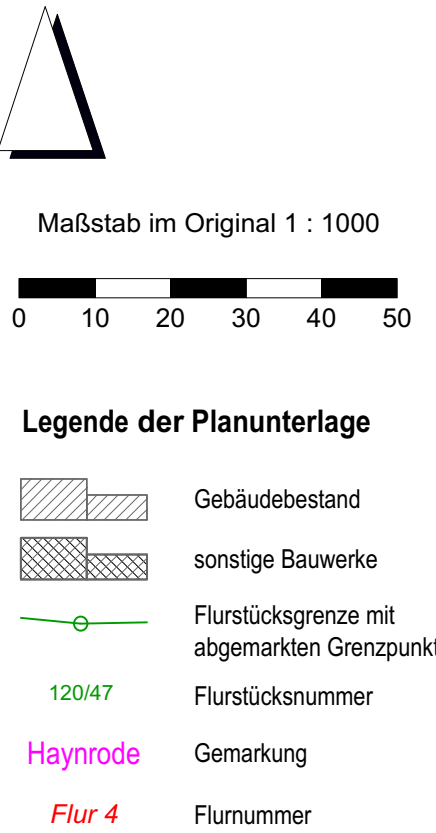


Teil 1 Zeichnerische Festsetzungen



Quelle: Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoportal-th.de/de-de/Downloadbereiche/Download-Offene-Geodaten-Thüringen)

Teil 2 Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
- Allgemeine Wohngebiete WA₁₋₄ (§ 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
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe
SD Satteldach (auch versetzt zulässig)
WD Walmdach
KWD Krüppelwalmdach
FD Flachdach
ZD Zeltdach
PD Pultdach
- max.WE/Wohng. max. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
- o Offene Bauweise
△ Nur Einzelhäuser zulässig
- - - - - Baugrenze
- 04 GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- F Flächen für den Gemeinbedarf hier: Feuerwehr, Sport, Veranstaltungen
- 05 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 06 GRÜNFLÄCHEN**
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen
- 07 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- 08 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil 3 Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA₁₋₄) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von

- Anlagen für Verwaltung § 4 (3) Nr.3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe § 4 (3) Nr.4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO

wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

§ 1 (2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA₁, WA₂ und WA₃ wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA₂ wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen auf 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

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

- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁₋₄) wird mit 0,4 festgesetzt.
- § 2 (2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB wird mit 0,6 festgesetzt.
- § 2 (3) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) wie folgt festgesetzt:
- in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁₋₄): THmax = 6,50m und FHmax = 12m,
 - in den Flächen für Gemeinbedarf: THmax = 7,00m und FHmax = 10m.

Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion.

Die durch die Trauf- u. Firsthöhe festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf das jeweils angrenzende Straßenniveau. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Straßenverkehrsfläche. Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind der höchste und der niedrigste Punkt der jeweiligen Grundstücksgrenze an der Straßenverkehrsfläche maßgebend. Daraus ist der Mittelpunkt zu bilden, um die gemittelte Höhe zu erhalten. Für das Eckgrundstück im WA₂ ist die Zuweisung der Straße Salzborn festgesetzt.

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

- § 3 (1) Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁₋₄) sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- § 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand von mind. 3m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist einzuhalten.

4. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

§ 4 Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung mit Feuerwehrgebäude und Sporthalle erfolgt im Geltungsbereich die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf.

5. Grundsätzliche und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- § 5 (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB ist eine geschlossene Strauchhecke (Pflanzenabstand von 1,50m) anzupflanzen. In diese Strauchhecke ist je 10 fm ein Laubbaum einzuordnen. Die Bepflanzung hat mit Arten gem. der Pflanzliste (§ 5 (4) der Textlichen Festsetzungen) zu erfolgen.
- § 5 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt 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 14-16 cm, 2 x v.
 Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.
- § 5 (3) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁₋₄) ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflasterflächen mit mind. 20% Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster u.ä..

§ 5 (4) Pflanzliste

| | | | |
|--|--|---|---|
| Bäume Acer campestre Acer spitzahorn Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus padus Quercus petraea Quercus robur Prunus avium Salix alba Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus laevis Ulmus minor | Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Schwarzahorn Bilke Hainbuche Esche Traubenkirsche Traubeneiche Stieleiche Vogelkirsche Silberweide Eberesche Winterlinde Fleiertulpe Feldulme | Bodendeckerpflanzen Potentilla fruticosa "Farreri" Rosa nitida Rosa rugosa "Max Graf" Rosa "Immensee" Rosa arvensis Stephanandra incisa "Crispa" Symphoricarpos x chenaultii "Hancock" Fassadengrün Aristolochia durior Clematis-Arten Hedera helix Hydrangea petiolaris Lonicera-Arten Parthenocissus-Arten Polygonum Aubertii Wisteria-Arten | Fingerstrauch Glanrose Kartoffelrose Bodendeckerrose Feldrose Niedrige Kranzspiere Niedrige Purpurbeere Pfeifenwinde Waldbreue Efeu Kletterhortensie Geißblatt Wilder Wein Krötenich Glyzinie |
| Sträucher Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus laevigata Euonymus europaeus Hedera helix Ilex aquifolium Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Rhamnus catharticus Ribes rubrum Rubus fruticosus Rubus idaeus Salix caprea Salix fragilis Salix purpurea Salix triandra Salix viminalis Sambucus nigra | Kornelkirsche Hartrieel Hasel Zweiggriffeliger Weißdorn Pflaumenhütchen Efeu Stechpalme Furtenapfel Liguster Gemeine Heckenkirsche Faulbaum Heckenrose Kreuzdorn Ribes Johannisbeere Bronzbeere Himbeere Salweide Bruchweide Purpurweide Mandelweide Korbweide Schwarzer Holunder | Obstbaumsorten Apfel-Hochstamm: Herberpsch Herbert Renette Bökenapfel Kanada-Renette Geflammer Grüner Fürstenapfel Bisterfelder Renette Jakob Lebel Champagner Renette Klapperapfel Goldrenette von Blenheim Schöner von Nordhausen Aderslebener Kalvil Halberstädter Jungfernapfel Bismarckapfel Kaiser Wilhelm Apfel Coulours Renette Landsberger Renette Gelber Erdapfel Rheinischer Bohnapfel Prinzenapfel | Süßkisch-Sorten: Annabella Büttlers Rote Knorpel Domsters Gelbe Kassins Frühe Schneiders Späte Hedelfinger Kiesenkirsche Große Schwarze Knorpel Kronprinz von Hannover Erika Mittelfrühe Herz Bienen-Sorten: Blumenbachs Butterbirne Gute Luise Hardenpotts Butterbirne Konferenzbirne Grunckower Butterbirne Clapps Liebling Napoléons Butterbirne Liegels Butterbirne Primaston |

6. Örtliche Bauvorschriften

- § 6 (1) Geltungsbereich
Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Alte Schule", der Gemeinde Haynrode und seiner 1. Änderung.
- § 6 (2) Dachformen/Dachneigung
Als Dachformen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁₋₄) werden Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis 45° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen. Satteldächer können auch als versetzte zweihüftige Pultdächer ausgeführt werden. Einhäufige Pultdächer und Flachdächer auf den Hauptbaukörpern sind nicht zulässig.
- § 6 (3) Dachfarbe und -materialien
Als Dacheindeckung sind Dachsteine aus Ton oder Beton mit ziegelroten oder grauen und anthrazit Farbtonen zulässig. Pultdächer von Anbauten sind mit ziegelroter oder grauer und anthrazit Deckung aus Ton- o. Betondachsteinen auszuführen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.
- § 6 (4) Ausnahmen
Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Anbauten, Wintergärten, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind außerdem Flach- u. Gründächer zulässig.
- § 6 (5) Fassaden
Fassaden sind aus Putz, Holz, Plattenverkleidung, Naturstein, Glas, Klinker und Glas zulässig. Holzblockhäuser sind aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht zulässig. Die Farbtonen sind der vorhandenen Wohnbebauung anzupassen. Kleinflächige Bauteile wie Fenster, Türen, Fallrohre u.a. können mit Farbtonen der Farbreihen Rot, Blau, Grün und Gelb sowie der Graureihe versehen werden.
- § 6 (6) Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf mindestens 0,50 m festgesetzt. Zaunart: Maschendraht, Industriezaun, Doppelstabzaun, Holz oder Hecken
- § 6 (7) Oberflächenbefestigung
Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit wasserundurchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o.ä.).
- § 6 (8) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 86 Abs. 1 ThürBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

Teil 4 Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. 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 Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Altlastverdachtsflächen
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 (Landkreis Eichsfeld) anzuzeigen.

4. wasserrechtliche Belange
Behandlung des Oberflächenwassers
Der Anschluss der Regenwasserleitungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im Trennsystem. Ein Teil des Niederschlagswassers des Bebauungsplanbereiches soll dabei auf den Grundstücken versickern. Seitens der Gemeinde wurde dazu ein separates Versickerungsgutachten beauftragt. Das Gutachten vom 31.07.2018 attestiert aufgrund von 2 Kleinrammbohrungen KRB/V1 und KRB/N2 und durchgeführten Sickerversuchen ab Schicht 2 - Quartäre Fließeerde zersetzt nach DIN 18130 als "Durchlässigkeit" mit einem Kf-Wert von 3*10⁻⁶ m/s bis 1*10⁻⁶ m/s. Diese Schicht wurde bei der Bohrung ab einer Tiefe zwischen 2,20m - 3,00m unter vorh. Gelände angetroffen.

Behandlung des Abwassers
Der Anschluss der Abwasserleitungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im Trennsystem.

Trinkwasser
Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des WAZ "Eichsfelder Kessel" angeschlossen. Dieses wird gewährleistet durch die Anbindungen der Leitungen in die nördlich und östlich des Wohngebietes verlaufenden Versorgungsleitungen in den Straßen Unterdorf und Salzborn. Für die trinkwasserseitige Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ erforderlich.

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

6. Belange des Natur- und des Artenschutzes
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.

7. Geologischen Verhältnisse und Belange
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwasserstandsstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

8. Immissionschutzrechtliche Belange
Seitens der Gemeinde wurde eine Schalltechnische Begutachtung 18 2349-I beauftragt. Auf Grund des Gutachtens vom Juli 2018 wird immissionsseitig die Alternative, dass im WA₂ an der Nord- und an der Ostfassade und am nördlichen Bauplatz im WA₃ an der Ostfassade keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden dürfen oder schutzbedürftige Räume an diesen genannten Fassaden eine Festverglasung enthalten, festgesetzt. Weiterhin wird auf den Lösungsvorschlag Anlagenlärm Parkplatz der Fa. Griwe (Südeinfahrt) Pkt. 6 S. 31-33 des Gutachtens und Pkt. 17.1. S. 20 Begründung hingewiesen.

Außenlärmpegel
Pegelbereich 1: umfasst die der L 2055 zugewandten Nordfassaden des WA₁ und WA₂
Pegelbereich 2: umfasst alle restlichen Fassaden - geringere Anforderungen

Pegelbereich 1
-erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils, bestehend aus Wand/und Fenster
erf.R_{w,iss} = 35 dB
- daraus folgt z.B. ein erforderl. Schalldämm-Maß des Fensters bei einem hohen Fensterflächenanteil von 50% und niedriger Schalldämmung der Wand von 40 dB erf.R_{w,Fenster} = 32 dB

Pegelbereich 2
erf.R_{w,Fenster} = 32 dB

9. 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 mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Gemeinde Haynrode

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Alte Schule"

