



Gemeinde Gernrode

Anlagenteil zur Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Sandberg“ 2. BA

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nordhausen / Gernrode April 2025

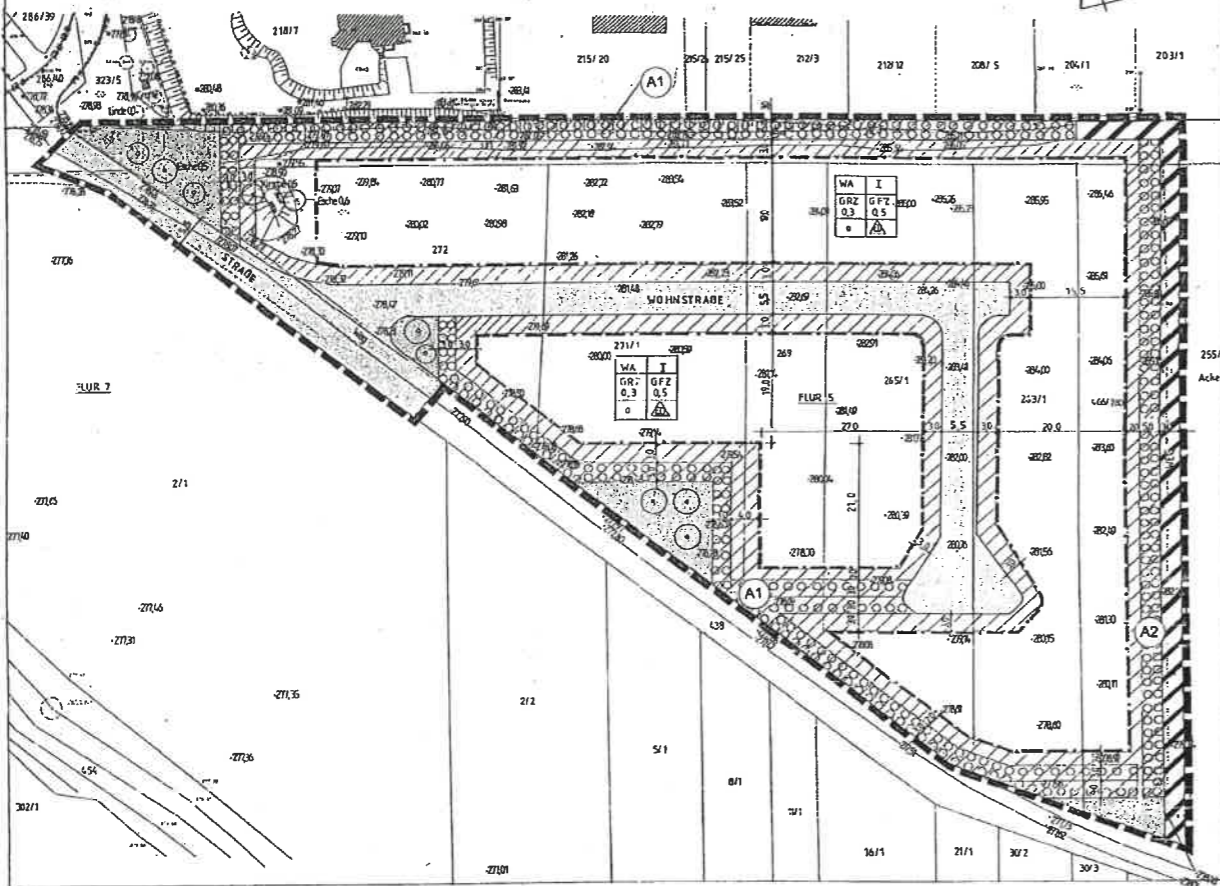
TEIL A PLAN

GEMEINDE GERNRODE / LANDKREIS EICHSFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „AM SANDBERG“ 2. BA

SATZUNG STAND 06/01

M 1 : 500



VERFAHRENSÜBERSICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 2. BA

1. Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 12 (2) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.01 aufgestellt worden.

2. Bescheinigung des Katasteramtes
Der katastermäßige Bestand am 22.11.2001 wird als richtig bescheinigt.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 02.09.01 gemäß § 3 (1) BauGB eingeleitet.

4. Planungsanzeige
Die Planungsanzeige und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte am 02.09.01.

5. Auslegungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden abgestimmt, die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 02.09.01 bis 12.09.01 stattgefunden.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der genehmigte Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden abgestimmt, die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 02.09.01 bis 12.09.01 stattgefunden.

7. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.01 geprüft und abgewogen.

8. Genehmigung
Die Genehmigung der Satzung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.10.01, Az. 210-4621-20-061037-1/19-10 Am Sandberg 2 BA erteilt.

1. Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 12 (2) BauGB durch Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.01 aufgestellt worden.

2. Bescheinigung des Katasteramtes
Der katastermäßige Bestand am 22.11.2001 wird als richtig bescheinigt.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 02.09.01 gemäß § 3 (1) BauGB eingeleitet.

4. Planungsanzeige
Die Planungsanzeige und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte am 02.09.01.

5. Auslegungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden abgestimmt, die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 02.09.01 bis 12.09.01 stattgefunden.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der genehmigte Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (2) BauGB mit den Nachbargemeinden abgestimmt, die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 02.09.01 bis 12.09.01 stattgefunden.

7. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.10.01 geprüft und abgewogen.

8. Genehmigung
Die Genehmigung der Satzung wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.10.01, Az. 210-4621-20-061037-1/19-10 Am Sandberg 2 BA erteilt.

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
I ein Vollgeschoss als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
GRZ 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 0,3 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche siehe auch Teil B Abs. A

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des baulichen Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 2 BauGB)

8. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

9. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

10. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

11. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

12. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

13. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

14. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

15. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

16. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

17. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

18. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

19. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

20. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

21. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

22. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

23. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

24. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

25. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

26. Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Gebäude
Höhepunkt

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 63 ThürGB)

A. Landschaftspflegerische Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet.

Die genannten Anlagen sind also z.B. im Bereich der Pflanzzonen bzw. im unmittelbaren Übergangsbereich / Pflanzzonen ausgesprochen. Bauliche Anlagen müssen also auch einen gewissen Mindestabstand zu den Grünzonen, in der Regel 3 m, einhalten.

1. Die Flächen A1, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzonen) festgesetzt sind, sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 10,0 m ein großkröniger Baum und je 30 m 8 staudenreiche Gehölze aus unten stehender Flora zu pflanzen sind (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende Festsetzung: Je 300 m² Grundstücksfläche ist aus unten stehender Flora ein Baum oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch gleiche zu ersetzen.

3. Die Fläche A2 der privaten nichtüberbaubaren Grünbereiche an der östlichen, Gemarkungsgrenze ist im Abstand von 10,0 m mit einer zweireihigen versetzten Baumreihe aus einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste durch den Grundstückserwerber zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzener: Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 8 - 10 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,90 - 1,00 m haben.

Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang durch gleiche zu ersetzen. Die entstehenden Kosten bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Fläche A2 an der östlichen Gemarkungsgrenze, welche aufgrund der Eingriffe auf die Grundstücke notwendig werden, sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf der Grundlage des § 135 a-c BauGB dem Eigentümer zu tragen.

B. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

1. Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

1.1 Für alle Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer, Krüppelwalm und Walmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 38° und 48° zulässig.

1.2 Für Dächer von Anbauten, Garagen und Carports sind außerdem Flachdächer zulässig.

1.3 Die Länge aller Giebeln auf einer Dachseite darf höchstens 60% der Länge der jeweils zugehörigen Dachfläche betragen.

2. Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung und an die technischen Anlagen

2.1 Für die Deckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Dachziegel aus Ton oder Beton zulässig.

2.2 Die Dachdeckungen nach 2.1 sind in den Farbtönen ROT der RAL-Farbtafel 900 HR zulässig: RAL 2001 Rotorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3016 Korallenrot und Mischungen der genannten Farbtöne.

2.3 Abweicht... von 2.1 und 2.2 ist Glas für Wintergärten zulässig.

2.4 Abweicht... von 2.1 und 2.2 sind Giesdächer zulässig. (für Gebäude in Punkt 1.2)

2.5 Abweichend von 2.1 und 2.2 sind Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren zulässig. Die maximale Größe von Dachflächenfenstern darf 30% der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig. (für Gebäude in Punkt 1.1)

3. Anforderungen an die Sohle und Drempelhöhe von Außenanlagen

3.1 Die Oberkante der Sohle des 1. Vollgeschosses der Gebäude darf eine Höhe von 0,50 m über dem jeweils höchsten natürlichen Geländepunkt (gewachsener Boden), der von einer Gebäudekante angeschnitten wird, nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Tiefenlage der gemeindlichen Kanalisationsleitungen eine Abweichung erforderlich macht.

3.2 Drempel dürfen maximal 0,75 m betragen, gemessen von der OK Geschoßdecke (OK Rohdecke) bis LK Fußplatte. Die Höhe des Drempels kann nur soweit ausgeschöpft werden, dass das Dachgeschoss nicht zum Vollgeschoss wird.

4. Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden

4.1 Die Außenwände sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk in mindestens drei Meter hohen Blöcken oder in Ständerbauweise auszuführen. (Holzblockbauweise ist ausdrücklich untersagt)

Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne bei Sichtmauerwerk gelten folgende RAL - Farbwerte: 2001 Rotorange, 2002 Blutorange, 2004 Reinorange, 2008 Hellrotorange, 3000 Feuerrot, 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3009 Ockrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3016 Korallenrot, 8004 Kupferbraun.

4.2 Giebelflächen können Beläge aus dem Dachendeckungsmaterial erhalten.

Einflügelungen

Einflügelungen sind ausschließlich in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Der Zaunabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 0,50 m festgesetzt. Zäune sollen vorrangig in Mischendrah Grün oder als Staketenzäune oder als Hecke hergestellt werden.

Hinweise

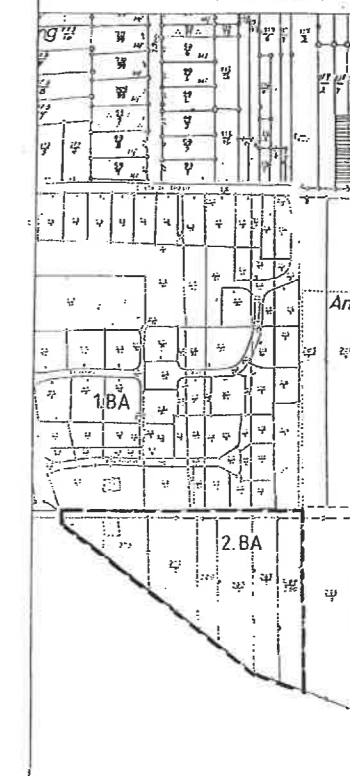
Die Gemeinde kann z.Zt. noch keine konkrete Aussage zum Erschließungsraum des B-Baugebietes treffen. Voraussichtlich geschieht dies Abchmittsweise nach Bedarf. Sie verpflichtet sich, die Begründung der öffentlichen Pflanzzone jeweils nach Abschluss eines Erschließungsbeschlusses durchzuführen.

6. Versorgungstechnik
6.1 Entwässerung

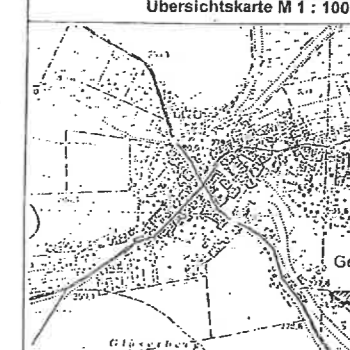
Die Oberflächenabwasser bzw. Dachabwasser erfolgt über das Regenwassersystem des AWZV „Wipper-Ohne“ im Mischsystem ins öffentliche Netz. Häusliche Abwasser werden über das öffentliche Abwassernetz des AWZV „Wipper-Ohne“ geleitet.

Bodenfunde sind nach § 10 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archaische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archaische Denkmalspflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 0364/33324) anzuzeigen. Außerdem ist vor Beginn der Erdarbeiten der Thür. Kampfmittelräumdienst, Petersberg 28, 99084 Erfurt, zu benachrichtigen.

Flurkarte M 1: 2000



Übersichtskarte M 1: 10000



LAND: THÜRINGEN
LANDKREIS: EICHSFELD
GEMEINDE: GERNRODE
GEMARKUNG: GERNRODE
FLUR: 5

Anlage 1
BEBAUUNGSPLAN Nr. 5
„Am Sandberg“ 2. BA
- Satzung -

Auftraggeber: Gemeinde Gernrode
Heinrich- Ermann- Str. 1A
37338 Gernrode
Maßstab: 1 : 500
Stand: Okt. 2001

ARING ARCHITECTUR
37338 BREITENBURG
Maßstab: 1 : 500
Stand: Okt. 2001