VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"WINDMÜHLENWEG" SONNENSTEIN OT HOLUNGEN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs.1 und 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung - besonderer Nutzungszweck
(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 11 Abs.3 Nr.2 BaNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baullichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 BauGB i.Vm. §§ 16 bis 20 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

OK A — maximale Höhe Attika

TH — maximale Traufhöhe

FH — maximale Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.Vm. §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

FD, SD, WD — Dachformen,
FD - Flachdach
SD - Satteldach
WD - Walmdach

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

öffentliche Verkehrsfläche

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

AW	Abwasserleitung	WAZ "Eichsfelder Kessel "
TW	Trinkwasserleitung	WAZ "Eichsfelder Kessel "
TEN	Stromleitung	TEN Thüringer Energie AG
GAS	Gasleitung	EW Eichsfeldwerke
T-COM	Fernmeldeleitung	Deutsche Telekom AG
BE	Beleuchtung	Gemeinde Sonnenstein

6. Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindung

7. Anpflanzen / Erhalt von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzugen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Erhaltung / Anpflanzungen von Bäumen

II. FESTSETZUNGEN RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICHE
(§ 9 Abs 7 und § 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

III. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
(§ 9 Abs 7 und § 12 BauGB)

Bestandsgebäude

Beplantes Gebäude

Flurstücksgrenze

122 / 4 — Flurstücksnummer

1.00 — Bemaßung Umbau

PLANBEREICH DER SATZUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 bebaubare und befestigte Fläche

Dem Grundstück wird eine bebaubarer und befestigte Fläche von maximal 400 m² festgesetzt

Flachdächer OK	A	8.00 m
geneigte Dächer	TH	5.50 m
	FH	11.50 m

Die Höhe der Traufe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenwandflächen des Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt. Als untere Bezugsebene zur Bestimmung der Höhen ist für das Baufeld ein Bezugspunkt festgelegt (Höhenlage gemessen in NHN),der auf 0.00 zu setzen ist

1.2 Stellplätze und Garagen (12 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.3. Landschaftspflege

1.3.1 nicht überbaubare Flächen

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge gegebenenfalls Nebenanlagen und Einrichtungen sonstige Verkehrsflächen als private Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

1.3.2 Gartenland

Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden.

1.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Diese Flächen mit Ihren Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die durch die Bebauung zwingend zu entnehmenden Gehölze sind in einem angemessenen Verhältnis an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen.

Pflanzliste 1: klein- und mittelkronige Laubbäume

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Weißbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Traubenkirsche	(Prunus avium)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus laevigata, C. monogyna)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteu)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Hunds - Rose	(Rosa canina)
Hecht - Rose	(Rosa glauca)
Bibernell - Rose	(Rosa pimpinellifolia)
Vielblütige - Rose	(Rosa multiflora)
Wilde Brombeere	(Rubus fruticosus L.)
Gemeine Himbeere	(Rubus idaeus)

2. HINWEISE

2.1 Gründungen

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf Grundlage einer Ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

2.2 Altlasten

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 des Gesetzes vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BodSchG) vom 17.03.1998 (BGBL I S 502). Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für eine Altlast ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landesamt, Umwelt) unverzüglich anzuzeigen, Damit ggf. erforderlich werdende Massnahmen eingeleitet werden können,

2.3 Bodenfunde

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 7.1.1992 sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 Thüringer Denkmalschutzgesetz gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Fokus von eventuellen notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft zum Beispiel Ausschachtungsarbeiten Trassierungen, Bergungen und auch Dokumentation.

Behandlung des Oberflächenwassers:
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Bodenflächen ist vordergründig zur Versickerung zu bringen bzw. auf den Baufeldern zu verwerten oder über den Regenwasserkanal in die Vorflut einzuleiten

Behandlung des Abwassers
Das Abwasser ist ortsüblich in den vorhandenen Sammler zum Klärwerk einzuleiten.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN ZUR SATZUNG

1. **BAUGESETZBUCH**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert.

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634;
Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 I 221

2. **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;
Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 I Nr.176

3. **PLANZEICHENVERORDNUNG**

(PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geänd. durch Art. 3 G vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

4. **THÜRINGER BAUORDNUNG**

(ThürBO) vom 13. März 2014 GVBl. TH 2014, 49

5. **BUNDES - IMMISSIONSSCHUTZGESETZ**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr. 202) geändert.

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 17.5.2013 I 1274
zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 26.07.2023 I Nr. 202

6. **THÜRINGER GEMEINDE- UND LANDKREISORDNUNG**

(ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S.127)

7. **THÜRINGER GESETZ FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**

(ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323,340)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein hat in der Sitzung vom _ _ .- .- _ _ _ _ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Windmühlenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Sonnenstein vom _ _ .- _ _ .- _ _ _ Nr. " _ _ " öffentlich bekanntgemacht.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

2. DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat vom _ _ .- _ _ .- _ _ _ bis _ _ .- _ _ .- _ _ _ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

3. AUSLEGUNGS- UND BILLIGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein hat in der Sitzung vom _ _ .- .- _ _ _ _ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt; die Begründung wurde gebilligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom _ _ .- .- _ _ _ bis _ _ .- .- _ _ _ zu den Sprechzeiten der Gemeinde Sonnenstein, Bauverwaltungsamt, Bahnhofstraße 12, 37345 Sonnenstein, nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen und auf der Internetadresse der Gemeinde ortsüblich zur Einsichtnahme für jedermann bereitgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte auf digitalem Weg mit Anschreiben vom _ _ .- .- _ _ _ _ . Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS § 4 BAUGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _ _ .- .- _ _ _ _ geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Windmühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am _ _ .- .- _ _ _ _ beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

7. ANZEIGE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Windmühlenweg" wurde nach § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung bei der Kommunalaufsicht des Landkreises Eichsfeld ordnungsgemäß angezeigt. Die Bestätigung wurde am _ _ .- .- _ _ _ _ erteilt.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

8. AUSFERTIGUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Windmühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

9. BEKANNTMACHNUNG

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Windmühlenweg" sowie die Stelle, bei der der Plan ortsüblich auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Gemeinde Sonnenstein am _ _ .- .- _ _ _ _ im Amtsblatt Nr. _ _ bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am _ _ .- .- _ _ _ _ in Kraft getreten.

Sonnenstein, den _ _ .- _ _ .- _ _ _ Bürgermeisterin Siegel

NR.	ÄNDERUNGEN	GEÄNDERT	NAME	GEPRÜFT	NAME

BAULEITPLANUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "WINDMÜHLENWEG"
WINDMÜHLENWEG 3
37345 SONNENSTEIN OT HOLUNGEN

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SONNENSTEIN
BAHNHOFSTRASE 12
37345 SONNENSTEIN OT WEIßENBORN / L.

BEARBEITER: DIPL. - ING. JENS HEERWIG
AM FRIEDHOF 8
37345 SONNENSTEIN OT WEIßENBORN / L.

ZEICHNUNG: **LAGEPLAN**

DATUM	MAISSTAB	BLATT NR.:
16.03.2024	1 : 500	01