# Bebauungsplan Nr. 2

Wohngebiet "Am Asbach – Oberer Teil"

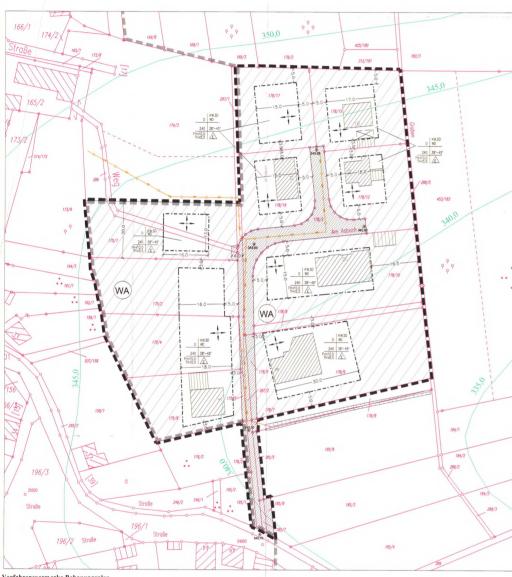


in 37318 Röhrig, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Röhrig, Flur 1

Flurstücke 287/1\*; 287/2; 286\*; 249/2\*; 249/1; 195/2; 195/1; 185/8; 185/7; 185/5; 178/17; 178/16; 178/15; 178/12; 178/10; 178/9; 178/7; 178/6; 178/5; 178/3; 179/3; 176/2; 175/6; 175/5; 175/4; 175/2; 175/1\*; 174/3\* (\*teilweise berührte Flurstücke)





## Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.05.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungspla Nr. 2 Wohngebiet "Am Asbach – Oberer Teil" in der Gemeinde Röhrig gefasst. Der Beschluss wurde

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05/2012 ist am 21.05.2012 durchgeführ worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05/2012 ist am 12.06.2012

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07/2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2012 bis 30.08.2012 betiägt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09/2013 wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 30, 09, 2013 bis (5), 10, 2013 ermet beteiligt.

7. Die vorgebrachten Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung am 22.01.2014 geprüft worden Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 24.01.2014 mittenstilt wacht.

Röhrig, den ... 13.2.2014



8. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2, Wohngebiet "Am Asbach – Oberer Teil" wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld vom .29..9%.2014 erteilt.



Röhrig, den ... 23. 06. 2014

Geltungsbereich 2 - Kompensationsmaßnahme

M = 1:1000



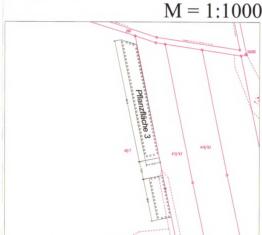
## Geltungsbereich 3 - Kompensationsmaßnahme

Gemarkung Röhrig, Flur 1, Flurstück 62/1\* gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 - Pflanzfläche (\* teilweise berührtes Flurstück)



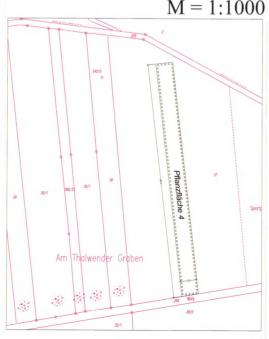
### Geltungsbereich 4 - Kompensationsmaßnahme

Gemarkung Röhrig, Flur 1, Flurstück 40/1\* gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 - Pflanzfläche



## Geltungsbereich 5 - Kompensationsmaßnahme

Gemarkung Röhrig, Flur 1, Flurstück 37\* gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 - Pflanzfläche 4



## Planzeichen

(WA)

GR 240 m<sup>2</sup>

E

Verkehrsflächen

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Größe der Grundfläche

Art und Maβ der baulichen Nutzung Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Traufhöhe

offene Bauweise

Firstrichtung

Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslini

Höhenlage (z. B. 229,50 m über NN)

nahmen zum Schutz, zur Pflege und

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zur Entwicklung von Natur und

Umgrenzung von Flächen zum

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und



## Satteldach

Krüppelwalmdach Walmdach

Landschaft

## III. Eintragungen in die Plangrundlage

Höhenlinien (Angaben in Meter über NN)

Böschung/Graben

Landwirtschaftliche Nutzfläche 

## IV. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Pflanzliste 2: Heister

Friantisse 2: Meister

Esche (Fraxinus excelsior)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Holzapfel (Malus sylvestris)

Vogelkirsche (Prunus avium )

Espe (Populus tremula)

Mehlbeere (Sorbus area)

Weißdom (Crataegus monogyi
Kornelkirsche (Cornus mas)

Grenze der Klarstellungssatzung (11/2012) (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

## V. Weitere Darstellungen

Planungsziel

Metrische Angaben

Längenangaben alle in Meter

Füllschema der Nutzungsschablone

Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus Hainbuche (Carpinus oetusus) Holzapfel (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Thüringer Mehlbeere (Surbus x thuringiaca) Roterle (Alnus glutinosa) Traubenkirsche (Prunus padus)

Roter Hartriegel (Cornus san Pfaffenhütchen (Euonymus e Plattenhutchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Hundsrose (Rosa canina) Hechtrose (Rosa glauca) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus

Pflanzliste 4: Ohsthäum

- Birnenbäume alte Sorten

- Conference
   Gute Luise
   R. Williams

## Grosse Prinzesskirsche Grosse schwarze Knorpelkirsche Schattenmorelle Morellenfeuer

18.5MO1.004/2014-63500018 ft, den 29.04.14 (Ch. Kag)

## Teil B

## Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

(§ 16 BauNVO) • Wohngebäude • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbei

Ausnahmsweise können zugelassen werden

(§ 23 Abs. 3 BauNVO) • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

## (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Nicht zulässig sind:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Anlagen für Verwaltungen
 Gartenhaubetriebe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 2. Maß der baulichen Nutzung gem. 8 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen. Firsthöhe Hauntgehäude

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt Sie darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Sie ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene Ber die Höhenlestsetzungen der Gebäude ist die Oberkannt der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Gländeoberkannte. Dabei ist Gebäuden abs funktional selbsständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert. Bei einer Straßenlangsneigung unter 3% kann für die gesamte Hausgruppe eine einheitliche Bezugsebene gelten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe Hauptgebäude

 Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt Sie darf nicht mehr 5,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut bezogen auf die Bezu Bezugsebene siehe Firsthöhe Hauptgebäude.

2.3 Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe Nebengebäude

Die Traufhöhe für die Nebengebäude wird auf max. 3,5 m begrenzt
 Bezugsebene siehe Firsthöhe Hauptgebäude.

3. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

3.1 Einfriedungen

 Straßenseitig haben feste Einfriedungen einen Abstand von mindestens 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die Gesamthöhe dan max. 1,0 m betragen

Im Geltungsbereich sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dachneigungen bei Wohngebäuden beträgt 35° bis 45°.
Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachsteinzulässig. Geignete Farboten in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbonkarte RAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8012. Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig. Neben den Dachforr Hauptgebäude sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

## 4. Nebenanlagen (einschl. Garagen und Carports) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, 12 Thüri

Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenste

## <u>5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen</u> gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Die Qualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher hat den Bedingunger des "Bundes Deutscher Baumschulen" zu entsprechen. Folgende Mindestqualitäten sind vorzusehen:

| Sträucher | Str. | 2 x v. o.B. 60 - 100 | Heister | Hei. | 2 x v. o.B. 100 - 150 | Bäume | B. | 2 x v. o.B. 100 - 12 | (Hochstamm - ca. 160 - 180 cm Stammhölle ab Kronenansatz)

 Bäume, Sträucher und Klettergehölze sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, bei Bedarf artgerechter Pflanzschnitt, Schutz der Wurzeln vor Austrocknung, Wässern nach erfolgter Pflanzung und in Trockenperioden) und dauentenfat zu erhalten (DNI 18916 und DNI 18919).
 Nicht angewachsene Pflanzen sind zu ersetzen (Gewährleistungspflege). Die Pflanzungen und Grünflächen sind extensiv zu unterhalten und gem. an einstungspungen. Die Prinnzungen und Artenschutzes zu pflegen. Bäume und Sträucher sind ihrer natürlichen Wuchsform zu belasse Notwentige Verjinngung oder Verkeirssicherungsmänfahnten erfolgen genaß den artspezifischen Anforderungen; Schnittmaßnahmen sind nach dem 30. Oktober und vor dem 1. Matz am forstreien Tagen durchzuführen.

### 5.2 Maßnahmen - Öffentliche Flächen

Innerhalb der Geltungsbereiche des B-Planes wurden verschiedene "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und "Umgereizungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) geisgesetzt.

Die Bepflanzungen und Maßnahmen erfolgen in Verantwortlichkeit der Gemeinde Röhrig

Geltungsbereich 2 und 3 Kompensationsmaßnahme - Pflanzfläche 1 und 2:

Geltungsbereich 2 und 3 Kompensationsmaßnahme - Planzfläche 1 und 2;

- Auf der Planzfläche 1, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, sind als extensive Pflegemaßnahme die
Entbuschung eines Hanggrundstückes und die nachfolgende Nutzung durch Beweidung
oder und Mahd festgesetzt.

- Herstellung Halbtrockenrasen durch Bodengleiche Entnahme der Gehölze
- Entfernen des Gehölzschnitts von den Maßnahmenflächen.

- In der gesamten Pflanzfläche sind die vorhandenen Obstäume zu erhalten.

- Zustätzlich sind in einem 5 metien Randstreifen die vorhandenen Sträucher zu erhalten. Eine
Entbuschung sollte hier nicht stattfinden.

- Pflege Halbtrockenrasen durch 1- bis 3-schürige Mahd oder Beweidung (Keine Standweide)

- Verzicht auf Düngemiltet und Einsatz von Pestiziden

- Entnahme außkommender Gehölze

Emmattire auskuntinkoner Generale
 Gellungsbereich 4 und 5 - Kompensationsmaßnahme - Pflanzfläche 3 und 4;
 Auf der Fläche, die als "Fläche zum Ampflänzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt ist, ist eine naturnahe Hecke gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Strauchampflanzung hat nach Arten gleichmäßig verteilt und auf Lücke gesetzt zu erfolgen. (Pflanzschema siehe Begründung).

## 5.3 Maßnahmen - Private Flächen

Auf jødem Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laubbäume oder drei
Obstbaumhochstämme entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten.
 Die Bepflanzungen erfolgen in privater Verantwortlichkeit.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bez Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... 0.3. FEB. 2014... übereir

Leinefelde Worbis, den ... 03 FEB 2014 j.A. Fruntus

## Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz
  (THDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem
  Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 0364)818340)
  anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeilich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4
  ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl.
  notvendigen Eingrifffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B.
  Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in W
- Die von der Satzung umfassten Flurstücke sind nicht als altlastverdächtige Flächen (i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitriwikungspilicht sfort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und einsolniert werden können.
- Die Durchführung der grünordnerischen Festsetzungen ist in regelmäßigen Abständen von 3
  Jahren zu kontrollieren (Monitoring). Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sine
  umgehend von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Soweit durch Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpur un stellen. zu stellen Entsprechend §§ 2 (4), 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unabhängig von der Größe des Plangebietes. Im Rahmen eines Umweltberi der Bestandteil der Satzung ist, wurde sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt.
- Rechtsgrundlagen

 $Baugesetzbuch \, (BauGB) \, in \, der \, Fassung \, der \, Bekanntmachung \, vom \, 23.09.2004 \, (BGBl. \, 1\, S-2414), \, das \, zuletz \, durch \, Artikel \, 1 \, des \, Gesetzes \, vom \, 22.06.2013 \, (BGBl. \, 1\, S. \, 1548) \, geändert worden ist.$ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung om 23.01.1990 (BGBI, 1S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von nwestlionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBI, 1S. 466).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) In der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85).



Bebauungsplan Nr. 2, Wohngebie Bearbeitet: 09/2013 C. Vogler ..Am Asbach - Oberer Teil Gezeichnet: 09/2013 C. Vogle 37318 Röhrig, LK Eichsfeld Plan Satzungsbeschluss Gemeinde Röhrig Dorfstraße 34 37318 Röhrig 1:500 / 1:1.000 Planzeichnung und textliche Festsetzungen (Stand 09/2013)

Einarbeitung Hinweise aus Trägerbeteiligung

Art der Änderung:



37318 Uder

e-Mail: info@ai-gmbh-kvu.de