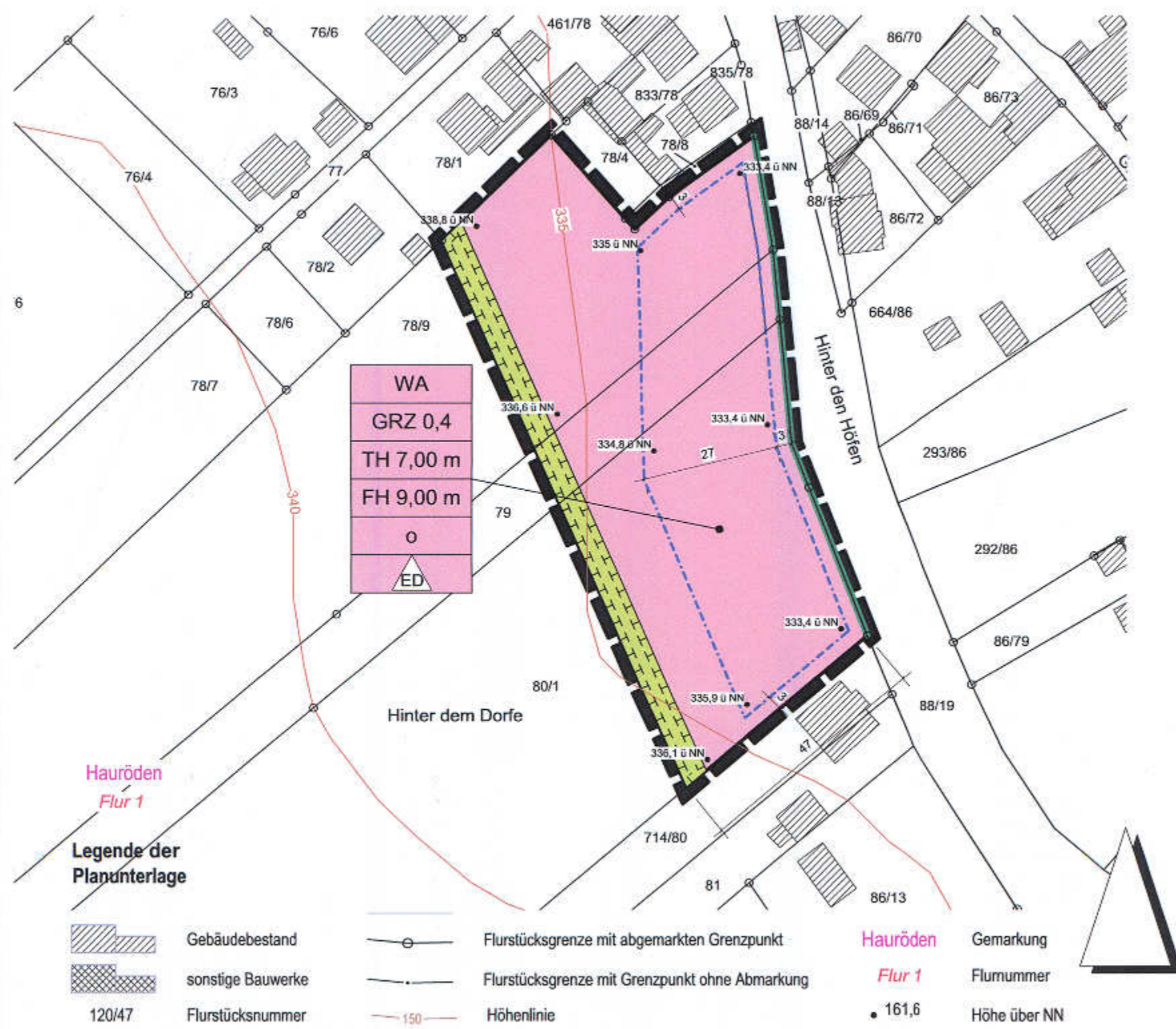


Teil 1

Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Offene Bauweise
Baugrenze
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

04 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

05 GRÜNFLÄCHEN

private Grünflächen

06 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

07 SONSTIGE PLANZEICHEN

Geltungsbereich des Bebauungsplan

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.
§ 2 (2) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Firsthöhe gilt das talseitig (der niedrigste Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes. Als Traufhöhe gilt das talseitig (der niedrigste Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die maximal zulässige Traufhöhe auch gleichzeitig die maximale Attikahöhe der Gebäude.

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

§ 3 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel und Doppelhäuser.
§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

§ 4 (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
§ 4 (2) Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine mind. 1,5-reihige geschlossene Strauchhecke (Pflanzenabstand max. 2,00m, versetzt gepflanzt) aus standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind zusätzlich Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,00m über dem anstehenden Gelände zulässig.
§ 4 (3) Die im Geltungsbereich vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
Bäume: mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
Sträucher: v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x v.
Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.

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. Leitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- 4. Bodenschutz**
Die in der Anlage 01 der Begründung enthaltenen Anforderungen zum sachgerechten Umgang mit Bodenmaterial im Zuge der Umsetzung der Planung sind zu beachten.
- 5. Belange der Grünordnung und Landschaftspflege**
Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden.
- 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 Eichsfeld) anzuzeigen. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).
- 7. Geologischen Verhältnisse und Belange**
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Erdfallgebiet mit aktiver Subrosion. Erdfälle und Senkungen treten vergleichsweise häufig auf. Im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen ist die Durchführung von Baugrunderkundungen unter besonderer Berücksichtigung der Subrosionsproblematik dringend zu empfehlen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrunderkundungen, 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. Bergbauliche Belange**
Seitens der LMBV mbH wurde zur Frage möglicher nachbergbaulicher Auswirkungen des Bergwerkes Bischofferode auf das Plangebiet eine markscheiderische Stellungnahme erstellt und der Gemeinde Am Ohmberg zugesandt. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten und wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 4 beigefügt.
- 9. Planunterlagen**
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 sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5
Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934) und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden), bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.
Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 16.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Ohmbergboten vom 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Am Ohmberg, den 06.11.2018
(Steinecke) Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahr GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.
Nordhausen, den 05.10.2019
(Steinecke) Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (vereinfachtes Verfahren nach § 13 b BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 06.11.2017 bis 08.12.2017 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Ohmbergboten vom 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2017 gemäß § 3 (2) f § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.12.2017 aufgefordert worden.
Am Ohmberg, den 06.11.2018
(Steinecke) Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat in seiner Sitzung am 22.02.2018 dem geänderten Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die erneute Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen.
Die Öffentlichkeit wurde durch die erneute öffentliche Auslegung des geänderten / ergänzten Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 06.04.2018 bis 24.05.2018 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom Ohmbergboten am 29.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Schreiben vom 04.04.2018 sind die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.05.2018 aufgefordert worden.
Am Ohmberg, den 06.11.2018
(Steinecke) Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 19. SEP. 2018 übereinstimmen.
Leinefelde-Worbis, den 19. SEP. 2018
(Steinecke) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg hat am 29.08.2018 den Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.09.2018.
Am Ohmberg, den 06.11.2018
(Steinecke) Bürgermeister

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) sind nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Am Ohmberg gemäß § 21 (3) ThürKO am 04.11.2018 dem Landkreis Eichsfeld angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom 04.11.2018 / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend gemacht.
Am Ohmberg, den 04.11.2019
(Steinecke) Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom Az. aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Am Ohmberg, den
(Steinecke) Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden), bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausfertigt.
Am Ohmberg, den 04.11.2019
(Steinecke) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg ist am 18.01.2019 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) ThürKO sowie § 2 (3) ThürBekVO
in Kraft.
Am Ohmberg, den 21.01.2019
(Steinecke) Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) der Gemeinde Am Ohmberg sind
- eine nach § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes,
- eine unter § 214 (2a) BauGB beachtliche Verletzung in Bezug auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens,
- und nach § 214 (3) Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Hinter den Höfen“ (OT Hauröden) gem. § 215 (1) BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.
Am Ohmberg, den
(Steinecke) Bürgermeister

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Satzung
Bau-Plan Nr. 6 „Hinter den Höfen“
Az.: Zahl - 635 000 720
hat vorgelegen.
Heiligenstadt, d. 11.11.2018
Verfasset!

Gemeinde Am Ohmberg

Bebauungsplan Nr. 6
"Hinter den Höfen"
OT Hauröden

M Maßstab: 1 : 1.000
Vervielfachung:
Rechtsplan
Dated: August 2018

STADTPLANUNGSBÜRO
MEISSNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.