

Teil 2: Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 WA - Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl
OK_{max} maximal zulässige Oberkante in Metern über Höhenbezugspunkt
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche
 Pflanzgebot für Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Höhenbezugspunkt 177,68 m ü NNH
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer
 Gebäude, Bestand
 Angabe von Bemaßungen in Metern
 Höhenangaben (m ü NNH)
 30 m Waldabstand nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
maximale Höhe baulicher Anlagen	

Teil 3: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.

 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 Im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen (OK) wird mit <=10 m, gemessen vom zeichnerisch, an der öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetztem Höhenbezugspunkt festgelegt. Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die Anzahl der Vollgeschosse wird im allgemein Wohngebiet WA auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 3.1 Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.

 3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 4.1 Im allgemein Wohngebiet WA darf die Größe der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung 750 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Grundstücksgrößen von bis zu 1.100 m² zugelassen werden. Bei Doppelhausbebauung sind Grundstücksgrößen bis 1.300 m² zulässig.
- Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind mit zweireihigen Strauchhecke entsprechend Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichts zu bepflanzen. Es sind ausschließlich gebietseigene, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

 5.2 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Je Baugrundstück sind min. zwei klein- oder mittelkronige Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

 5.3 Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen mit standortgerechten gebietseigenen Laubgehölzen (Pflanzqualitäten: Mindestqualität standortgerechter Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm; Sträucher: Mindestqualität: 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m; Vorkommensgebiet 2. Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
 Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Zwei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

 Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind gepflanzte Gehölze zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.
- Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereich wird eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:**
 In der Gemarkung Herbsleben, Flur 9, Flurstück 2153/2 erfolgt die Nachpflanzung von standortgerechten Obstbäumen (Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 10 - 12 cm) auf einer bestehenden Streuobstwiese entsprechend Maßnahmenblatt M2 des Umweltberichts.
- Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB und § 135a Abs. 2 BauGB**
 6.1 Die Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.1, wird vollständig den inneren Erschließungsstraßen zugeordnet.

 6.2 Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme, entsprechend Festsetzung 5.4, werden zu 14 % den inneren Erschließungsstraßen zugeordnet. Die übrigen 86 % der Kosten werden auf die Baugrundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche verteilt.

 6.3 Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Planungskosten sowie die Kosten für eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Teil 4: Hinweise

- Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.
- Archäologische Bodenfunde**
 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 Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind. Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Dabei handelt es sich um Fundstellen der Jungstein-, Bronze-, und Kaiserzeit (Gräber und Siedlungsfunde). Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunde (auffällige Häufung den von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) – Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen* (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubekanntmachung vom 14.04.2004) § 2 Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.
 - Alllasten / Abfall / Boden**
 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 anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

 Unter abfallrechtlichen Kriterien enthalten die Auffüllungen des Plangebietes bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte, die im Sinne des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes sowie im Zuge von geplanten Aushubarbeiten als ungünstig (Verwertungskategorie Z2) einzustufen sind. Belastetes Aushubmaterial ist unter definierten Sicherungsmaßnahmen zu verwerten. Aufgrund des erhöhten Anteils an mineralischen Fremdbestandteilen ist keine Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen möglich. In Abhängigkeit von der Schadstoffbelastung sind Abfälle vor der kostenpflichtigen Entsorgung den entsprechenden Abfallschlüsselnummern gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWtG).
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Bodenarbeiten: Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.
 - Natur- und Artenschutz**
 Sollen vor und während der Bauzeit des Vorhabens artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.
 - Brandschutz**
 Die Löschwasserversorgung muss gemäß Arbeitsblatt W 405 gewährleistet sein. Die Feuerwehrezufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) entsprechen.
 - Niederschlagswasser, Abwasser- und Trinkwasser**
 Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
 - 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 sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5: Verfahrensvermerke

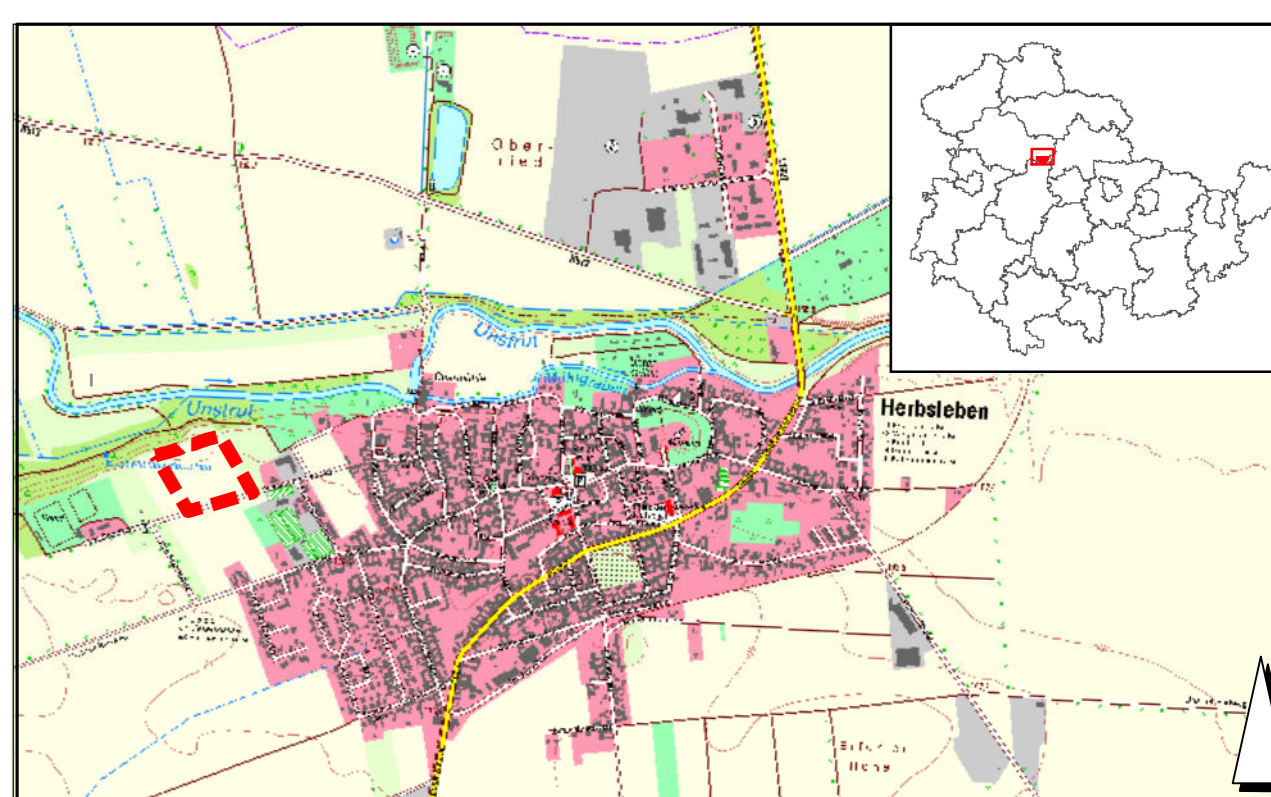
- Aufstellungsbeschluss**
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 Wohngebiet "Seelengrabenweg" in der Gemarkung Herbsleben gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Gemeinderat Herbsleben am beschlossen und am im Amtsblatt der Gemeinde Herbsleben Nr./20..... ortsüblich bekannt gemacht.
 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
 Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Herbsleben ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt vom bis einschließlich in Form einer öffentlichen Auslegung.
 - Frühzeitige Behördenbeteiligung**
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom unterrichtet und in der Zeit bis einschließlich zur Äußerung im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).
 - Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**
 Der Gemeinderat Herbsleben hat den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung am gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Gemeinde Herbsleben Nr. sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen wurden in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie ins Internet eingestellt.
 - Förmliche Behördenbeteiligung**
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom bis einschließlich aufgefordert (§ 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).
 - Abwägung**
 Der Gemeinderat Herbsleben hat die vorgebrachten Stellungnahmen am gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Satzungsbeschluss**
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gemäß der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) zuzuordnen. Der Transport von Abfällen unterliegt Anzeige-, Erlaubnis-, und Kennzeichnungspflichten auf Grundlage des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWtG).
 Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Bestätigung der Verfahrensvermerke 1. - 7.:**
- Herbsleben, den
- Siegel Mascher (Bürgermeister)
- Herbsleben, den
- Siegel Mascher (Bürgermeister)
- Herbsleben, den
- Siegel Mascher (Bürgermeister)
- Herbsleben, den
- Siegel Mascher (Bürgermeister)

Verfahrensvermerk:
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den

Siegel Referatsbereichsleiter



**Bebauungsplan Nr. 15
 Wohngebiet "Seelengrabenweg"
 Herbsleben**

Gemeinde Herbsleben, Unstrut-Hainich-Kreis

Gemeinde: Herbsleben Hauptstraße 52 99955 Herbsleben	Planverfasser: Planungsbüro Dr. Weise GmbH Kräuterstraße 4, 99974 Mülhausen Tel.: 03601 / 799 292-0 www.pltweise.de / info@pltweise.de
ENTWURF	bearb.: Leise Gießner Maßstab: 1 : 1.000 Stand: 29.08.2022