

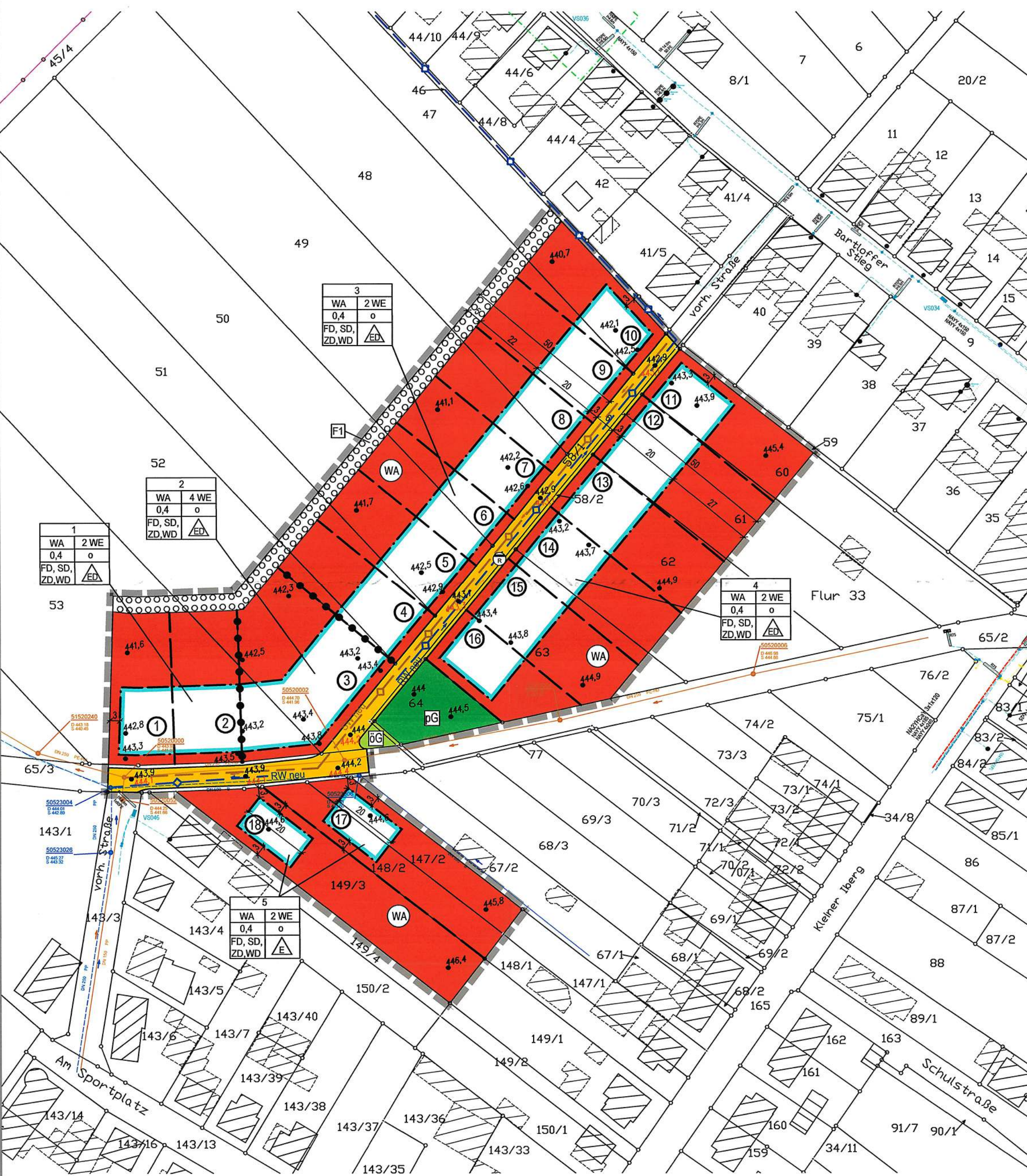
# Satzung

## Bebauungsplan Nr. 07 WA "Zwei Gerten"

### Gemeinde Effelder

Teil A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Gemarkung: Effelder  
Flur: 33



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
--	--

Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

Nutzungsschablone		Baugebiet-Nr.
Art der baulichen Nutzung	WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	zulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9(1) BauGB) WE - Wohneinheit
GRZ Grundflächenzahl (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO)	o	Bauweise (§ 22 BauNVO) o - offene Bauweise
zulässige Dachform (§ 4 BauGB) FD-Flachdach, SD-Satteldach, ZD-Zeldach, WD-Walmdach	o	zulässige Hausform (§ 22(2) BauNVO)
		△ nur Einzelhäuser
		△ nur Einzel- und Doppelhäuser

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9(1) BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

	Baugrenze (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)		o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)		△	nur Einzelhäuser
						△	nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche		Straßenbegrenzungslinie
	fertige Straßenhöhe		

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

	SW neu		Regenrückhalteanlage
	RW neu		

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	private Grünfläche - Garten		öffentliche Grünfläche
--	-----------------------------	--	------------------------

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		Kennzeichnung der Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen
--	---	--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)		mögliche Baugrundstücksgrenze (nur als Vorschlag)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 14, § 16(5) BauNVO)		Nummerierung Baugrundstücke (nur als Vorschlag)

Hinweise

	Gemarkung: Effelder		vorhandene Bebauung laut Liegenschaftskarte
	Flur: 33		vorhandene Bebauung (erfasst nach Befliegung)
	Flurstück: 147/2; 148/2; 149/3; 64		vorhandener Schmutzwasserkanal
	Flurstück teilw.: 65/3; 68/1; 68/2; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 60; 61; 62; 63		vorhandener Regenwasserkanal
	vorh. Flurstücksgrenze		vorhandene Elektroleitung
	65/3 Flurstücknummer		
	443.1 Höhen ü. NHN		

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet, Schutzzone III. Es ergeben sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Kreistagsbeschlusses Nr. 50-XI/85 vom 30.10.1985.

### ÜBERSICHTSPLAN



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
- ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434) m.w.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
- Thür. Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I, S. 2585), in der zuletzt geltenden Fassung vom 19.06.2020
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), in der zuletzt geltenden Fassung vom 11.06.2020
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 552), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 574, 584)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I, S. 905)

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung:** Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.
- zulässig sind:**
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
- nicht zulässig sind:**
- Tankstellen
  - Gartenbaubetriebe
- Maß der baulichen Nutzung:**
- Es wird eine offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2) u. § 19(1) BauNVO). In den Baugebieten 1, 2, 3 und 4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Baugebiet 5 nur Einzelhäuser. In den Baugebieten 1, 3, 4 und 5 sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§ 9(1) BauGB). Im Baugebiet 2 sind pro Gebäude max. 4 Wohneinheiten (WE) zulässig (§ 9(1) BauGB).

#### 1.2 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

- Bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante fertiger Straße vor Gebäudemitte.
- 1.2.1 Ausgleichspflanzung**
- Die öffentliche Grünfläche ist mit Rasen einzusäen.
- Je angefangene 500 m<sup>2</sup> maßgebende Grundstücksfläche ist ein höchstimmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- F1: Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden und ist auf Dauer zu erhalten.
- externe Ausgleichsmaßnahme
- A1, A2 und A3: Auf den gemeindeeigenen Flurstücken 11 und 12 der Flur 34 (9.460 m<sup>2</sup>) ist eine Streubewiese mit Grünlandseesal anzulegen. Diese ist aufgrund des § 40 BImSchG aus zertifizierter Herkunft durchzuführen (Herkunftsgebiet 5, Mitteldeutsches Tiefland / Produktionsraum 3, Mitteldeutsches Flach- und Hügelland). Auf den Flächen A1, A2 und A3 sind insgesamt 118 Obstbäume gem. Pflanzliste im Abstand von 10x8 m zu pflanzen.
- Das verbleibende Defizit von -50.938 ökologischer Flächenäquivalente (oFA) soll durch das Ökotoke des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der oFA zur Satzung zu schließen.

#### 2. Grünordnerische Festsetzungen

##### 2.1 Ausgleichspflanzung

- Obstbaumhochstämme (Kulturobst)** bevorzugt alte Sorten z. B.
- Apfel: Cox Orange Renette, Klarapfel, Ontario, Boskop
- Birne: Gute Luise, Williams Christ
- Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen
- Pflaume: Hauszweitsche, Wangenheim

##### 2.2 Pflanzliste

- Sträucher**
- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweigel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen giftig
  - Cornus mas - Kornel-Kirsche
  - Ligustrum vulgare - Liguster
  - Prunus spinosa - Gemeine Schlehe
  - Rosa canina - Heckenrose
  - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
  - Carpinus betulus - Hainbuche

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,80 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

##### 2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Gestaltungsmaßnahmen (Pflanzung Obstbaumhochstämme) je Grundstücksfläche sind von dem jeweiligen Bauherren umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsflächen F1, die externen Ausgleichsflächen und die öffentliche Grünfläche sind von der Gemeinde umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

#### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

**3.1 Dachformen**

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Zelt-, Walmdach und Flachdächer zulässig.

**3.2 Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern beträgt 20° - 40°.

**3.3 Dacheindeckung**

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

**3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen/Carports, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

**3.5 Vorgärten**

Reine Steingärten im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

#### 4. Hinweise

**4.1 Bodentunde**

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 sind Zufallstunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße, 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

**4.2 Entwässerung**

Die Erschließung ist im Trennsystem vorzusehen. Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Großtopfer“ einzuleiten.

**4.3 Niederschlagswasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern oder den neuen Regenwasserkanal (Staukanal, Drosselabflussmenge 10l/s\*ha) einzuleiten.

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellung**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes des Gemeinderates vom 23.10.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am 13.11.2020 erfolgt.

Effelder, den 23.11.21 Bürgermeister

**Auslegung**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2020 bis 11.12.2020 und vom 01.06.2021 bis 02.07.2021 während der Dienstzeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.11.2020 und 21.05.2021 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Effelder, den 23.11.21 Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.11.2020 und 31.05.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Effelder, den 23.11.21 Bürgermeister

**Abwägungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden am 22.10.2021 geprüft, abgewogen und beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Effelder, den 23.11.21 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan (Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und der Thür. Kommunalordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S.41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91) als Satzung am 22.10.2021 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Effelder, den 23.11.21 Bürgermeister

**Genehmigung**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 10 Abs.2 BauGB durch die Untere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am 09.11.2021 und mit Verfügung (Az. 63.5101.001/2021-63500/83) erteilt am 11.11.2021.

Die Genehmigungsbehörde der Unteren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 10 Abs.2 BauGB ortsüblich am 18.11.2021 bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangen kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Effelder, den 17. APR. 2022 Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bezeugt.

Effelder, den 09. APR. 2022 Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt am 09. APR. 2022 Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Effelder, den 12. APR. 2022 Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**

Hiemit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Kopie) des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Effelder, den 12. APR. 2022 Bürgermeister

**Landkreis Eichsfeld**  
Landratsamt  
Die Genehmigung der Satzung  
erfolgte unter  
Az.: 63.5101.001/2021-63500/83  
mit Nebenbestimmungen  
Heiligenstadt, den 14.01.2022

Maßstab: 1:1000  
Plangröße: ca. 2,1 ha  
Plangröße: 890\*550  
Projekt-Nr.: 04620

### LAND THÜRINGEN - LANDKREIS EICHSFELD GEMEINDE EFFELDER

Satzung  
Bebauungsplan Nr. 07  
WA "Zwei Gerten"  
Gemeinde Effelder

### BAULEITPLANUNG



### 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 18. Nov. 2021 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 18. Nov. 2021

