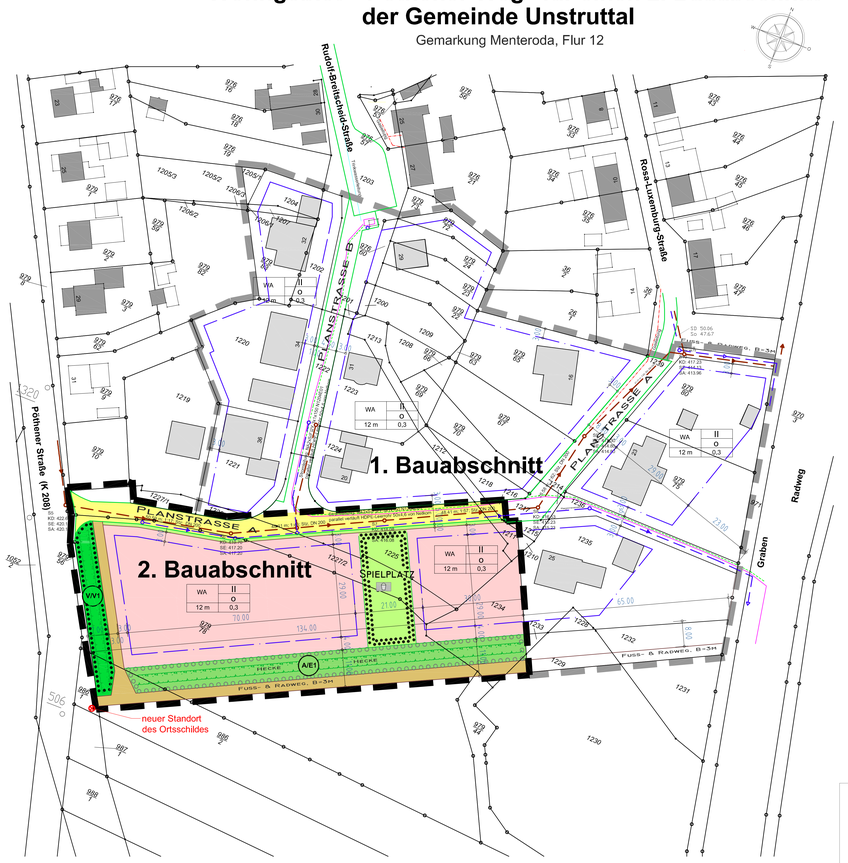
Erweiterung Bebauungsplan
Wohngebiet "Pöthener Weg" für einen 2. Bauabschnitt
der Gemeinde Unstruttal

Gemarkung Menteroda, Flur 12



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

nach Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990

1. PLANFESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1,3,4 BauNVO)

II — GESCHOSSIGKEIT (Als HÖCHSTWERT)

FH: 12m — GEBÄUDEHÖHE (ALS HÖCHSTWERT)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — BAUGRENZE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

UNBefESTIGTER WEG

5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Grünfläche Spielplatz

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz u. zur Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grünfläche Erhalt mehreihige Hecke

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

vorh. Trafostation

8. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der geplanten Ergänzung des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes

9. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Freihaltefläche für ELT zu Gunsten der Stadtwerke Mühlhausen (beidseitig je 2m)

10. HAUPTVERSORGUNGS– UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

GAS — GAS HOCHDRUCK–LEITUNG

GAS — GAS MITTELDRUCK–LEITUNG

GAS — GAS NIEDERDRUCK–LEITUNG

Strom — MITTELSPANNUNG

TEL — LEERROHR NETKOM

GEPLANTE REGENWASSERLEITUNG

VORHANDENE SCHMUTZWASSERLEITUNG

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN
(NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

vorh. Bebauung

Erläuterung des Festsetzungsschlüssels

Art der Vorhaben	Geschossigkeit
	Bauweise
maximale Gebäudehöhe	Grundflächenzahl

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, d. .....

Siegel — Referatsbereichsleiter

Textliche Festsetzungen
Erweiterung Bebauungsplan
"Wohngebiet Pöthener Weg" für 2. BA

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind folgende Nutzungen:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen:
1. Anlagen für die Verwaltung
2. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1,3,4 BauNVO)

2.1 Geschossigkeit als Höchstwert
Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig. Die Höhenangabe bezieht sich auf die durchschnittliche Oberkante des Geländes, dass an das Gebäude angrenzt.

2.3 Grundflächenzahl
Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
Es wird eine offene Bauweise vorgeschrieben.

3.2 Baugrenze
Untergeordnete Bauteile dürfen maximal 0,50 m über die Baugrenze hinausragen.
Als untergeordnete Bauteile werden Gesimse, Dachüberstände, Wandvorsprünge, Balkone, Erker, Kellereinstiegsoppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen gesehrt.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

GRÜNORDNERISCHE, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE U. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB

* Allgemeine grünordnerische Festsetzungen:
1. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
2. Die nicht überbauten bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

* Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
1. Im "Wohngebiet Pöthener Weg" ist je 200 m² überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter mitteldeutscher Laubbaum (Arten sowie Pflanzqualität gem. Pflanzliste 1 und 2) zu pflanzen.
2. Je 200 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist eine aus mehrreihige baumüberstandene Strauchhecke gemäß Maßnahmeblatt auf einer Fläche von 834 m² anzulegen.
3. Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme A/E2 (Anlage einer mehrreihigen Baum / Strauchhecke) auf dem Flurstück 590/4, Flur 9, Gemarkung Menteroda auf einer Fläche von 2.000 m² zu realisieren.
4. Erhalt der mehrreihigen Hecke (V/V1) auf einer Fläche von 930 m².
5. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens nach Beendigung der Pflanzung und im zehn Fertigstellungsjahre gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (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.

2. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG

Bauzeitenregelung:
* Beseitigung von Bäumen und Sträuchern in der Frist von
1. Oktober bis 28. Februar (§39 (5) BNatSchG).
* Oberbodenabtrag zur Baufeldfreimachung in der Frist vom
15. August bis 15. März

ARTENLISTE:

Pflanzliste 1 - Laubbäume, Mindestqualität: 3xv.Sto / 2/4 sweq
Laubbäume als Hochstamm, Mindestqualität: 3xv.Sto / 12/14 sweq

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Vogelkirsche	Prunus avium
Gewöhnl. Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildbirne	Pyrus pyraster

Pflanzliste 2 - Sträucher, Mindestqualität: 3 Tr, H 0,60 to. / 100 m²

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Graue Weide	Salix cinerea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Wildrosen	Rosa spec.
Johannisbeere	Ribes rubrum sativum

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einfriedungen

Sofern Grundstücksseitefriedungen an der geplanten Anliegerstraße als Zäune ausgeführt werden sollen, müssen diese einen Mindestabstand von 50 cm zur Straßenbegrenzungslinie besitzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
Neufassung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634);
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I, S. 6) m.W.v. 01.02.2023

Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I/1,132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I, S. 6) m.W.v. 01.01.2023

Thüringer Bauordnung
Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (ThüBO) vom 13. März 2014
geändert am 29.01.2022 (GVBl. S. 321)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I, S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

Thüringer Naturschutzgesetz (ThüNatG) in der Fassung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes vom 08.12.2022

Regionalplan Nordthüringen vom 29.10.2012

Planzeichenverordnung, 1990 – PlanzV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 , S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802, 1808)

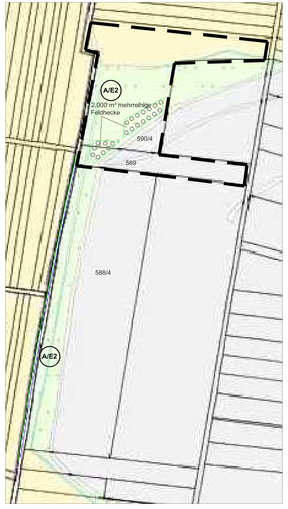
Festsetzung 2. Geltungsbereich

zum Zweck der Zuordnung einer Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan "Wohngebiet Pöthener Weg"

Gemarkung Menteroda
Flur 9, Teilfläche aus Flurstücke 589, 590/4
Flächengröße: 2.000 m² Gehölzpflanzung als mehrreihige Feldhecke

Qualität Pflanzgut: zertifiziertes Pflanzgut des Vorkommensgebietes VKG 4 und des Herkunftsgebietes HKG 4

M 1: 2.500



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... mit Beschluss Nr ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

2. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung gem § 3 Abs 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs 1 BauGB des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Termin der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt Jahrgang ... Nr ... ortsüblich bekannt gemacht.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal

3. Auslegung
Der Gemeinderat der Gemeinde Unstruttal hat am ..... mit Beschluss Nr ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (Teil A), der Begründung (Teil B) sowie der Fachuntersuchung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan (Teil C) haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gem § 4 (2) BauGB aufgefordert.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

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

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

6. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Erweiterung "Wohngebiet Pöthener Weg" (Teil A – Planzeichnung und textliche Festsetzungen wurden durch den Gemeinderat am gem § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung (Beschluss-Nr: .....) am ..... beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht des Bebauungsplanes Erweiterung "Wohngebiet Pöthener Weg" wurde gebilligt.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

7. Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Teil B Begründung, Umweltbericht) gem § 10 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die untere Verwaltungsbehörde Landratsamt am ..... (AZ: .....).
Die Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde wurde gem § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... bekannt gemacht mit den Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

8. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss (Beschluss-Nr: .....) vom ..... des Bebauungsplanes Erweiterung "Wohngebiet Pöthener Weg" der Gemeinde Menteroda wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Jahrgang ... Nr ..... bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass Einwendungen gemäß der in § 215 BauGB bezeichneten Verletzungen der Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden müssen.
Der Bebauungsplan tritt am Tag nach seiner Bekanntmachung in Kraft.

Datum — Bürgermeister Gemeinde Unstruttal — Siegel

Datum	Änderungsgegenstand
01.01.2023	Gebietsreform: Gemeinde Menteroda wird in die Gemeinde Unstruttal eingemeindet

HINWEISE

1. Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie

Im Plangebiet befindet aufgrund der geologischen Situation eine tiefere Erdbaggelände-Dimensionierung/ist das Gebiet in die Gefährdungsklasse 0-A-3 (alaues Erdbaggelände mit aktiver Subrosion, Erdfälle und Senkungen häufig) eingestuft.
Über die Art und den Umfang evtl. notwendiger konstruktiver Sicherungsmaßnahmen entscheidet der Baugrundgutachter im Ergebnis der Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Planer und Bauherrn.

Um eine Anhäufung der Lösungsprozesse der salinen Bestandteile zu verhindern, sollte ein Standort keine Verzögerung von wenig mineralisierter Wässern erfolgen. Es ist auf eine ordnungsgemäße, versickerungsfreie Ableitung der Wässer von Dach- und Freiflächen sowie auf die Dichtheit aller Wasser- und Abwasserleitungen zu achten.

2. Glückauf-Vermessung GmbH Sondershausen

Der Standort befindet sich im bergbaulichen Einflussbereich des ehemaligen Kaliwerkes Volkersroda, Schachtanlage Volkersroda.
Die Auswertungen der vorhandenen Bewegungsprozesse der Tagesoberfläche werden seit 1954 in regelmäßigen Zeitabständen markscheiderische Feinnivesugen über den gesamten Grubenfeld durchgeführt. Die letzte Messung des Gesamtniveaumeters wurde im Jahr 2012 durchgeführt, gegenwärtig (11.01.2016) wird das Gesamtniveaumeter 2016 realisiert. Aus der Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnungen ergeben sich für den Standortbereich folgende Aussagen:
1.1 Im Bereich des Standortes ist mit weiteren Senkungen der Tagesoberfläche zu rechnen.
2.2 Im Größt-wie kleine Senkungsmulde ausgeblitzet hat, Der vorhandene Bergbaubereich befindet sich im Randbereich dieser Mulde. Grundsätzlich verfiel und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesene Gesamtsenkung wird einen Betrag von Meter 0,3 m aus.

2.2 Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig kleiner 3 mm pro Jahr. In den rückten Jahren ist mit einem deutgen bzw. weiter degressiven Verlauf des Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche Über den Abbaufeldern zu rechnen. Es darf daron ausgegangen werden, dass in etwa ster zertrachten die restlichen bergbaubichen Nachwirkungen von kleiner 0,15 m abgeklungen sind. Die Bearsprüchung der Tagesoberfläche auf Neigung und horizontale Längenänderung war stets unbedeutend, so dass schädigende auswirkungen auf bestehende oder zukünftige Bauwerke auszuschließen sind.

Bewegungen dieser Größenordnung haben für die Nutzung und Bebauung von Grundstücken, welcher Art und Größe auch immer, keinerlei Bergschadenrelevanz. Insowelt würden aus Sicht des Markscheiders Anzeiswürgen gemäß § 110 BBergG und/oder gar sicherungen gemäß § 111 BBergG niemals erforderlich werden.

3.) Neben den langsam und stetig abklaufenden bergbaubedingten Bewegungen der Tagesoberfläche treten im gesamten Südharzraum und in unregelmäßiger Zeitfolge kurzzeitige Erschütterungen als Folge tektonischer Gestaltgebungsprozesse, d.h. Zuteilen rgs-bedingt durch abrupten Energiefreisetzung. Das Bergamtsuchenkrtnen arbeitet diese Erschütterungen seit Jahren durch eine Netzwerk bauen und Auswertung von Seismographen. Es ist bekannt, dass sich diese Erschütterungen in der Wirkung stärkerer Entspannungen auf die Oberflächenbebauung wird dabei unter Bezugnahme auf die Norm:schrift DIN 4150 gepruft, bislang sind die dort als Anhaltswerte angegebenen Maximalbeträge der Vertäqlichkeit für Bauwerke nie erreicht worden, so dass auch In Zukunft in diesen Erschütterungen keine potentielle Gefahr zu sehen sein dürfte.

3. Landesamt für Vermessung und Geoinformation

* Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt.

4. Denkmalschutz

Aus der Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Es muss mit dem Auftreten weiterer Fundstellen gerechnet werden. Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte, sowie Befunden (ausfüllige Ortsfunden von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) Bodendenkmale im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14 April 2004 mit Änderung vom 23.11.2005), § 2 Abs. 5 gerechnet werden.
Es ist daher der Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, damit eine denkmalschtzliche Begleitung der Erdarbeiten erfolgen kann.

5. Bodenschutz

Die Baulfreimachung sollte auf das notwendiges Maß begrenzt werden. Durch Stahrregen können Einsickeren ausgelöst werden, welche dritte durch Schäiens und Gerüll schädigen.

6. Untere Wasserbehörde

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Regenwasser sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten (Schriftenreihe Nr. 18/96 der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

7. Zweckverband Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland (ZVA)

Das Regenwasser kann nur über Drosselschächte in die vorhandene Mischwasserleitung eingeleitet werden. Die Drosselung darf max. 1,8 l/s * qr Baugrundstücksfläche betragen.
Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gegeben wird, so ist durch den Versickerungsgutachten die Versickerung unter Berücksichtigung der Subsoraingegeff im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen.

Gemeinde Unstruttal
Gemarkung Menteroda
Flur 12 FLurst. 121, 123, 125, 127, 129, 131
Menteroda 590/4, 589/4, 588/4, 588/3a, 1230
Maßstab: 1:500
Sept. 2023

Kartengrundage * FLnurte - Grenz Pkt 2023 Katasteramt Leinefelde-Worbis

Erweiterung Bebauungsplan
Wohngebiet "Pöthener Weg"
mit integriertem Grünordnungsplan

Auftraggeber:
Gemeinde Unstruttal OT Menteroda
Herrenstraße 43
99996 Unstruttal Tel. 036026 / 81150

Städtebauliche Planung: **Büro Dr. Schröter**
Languiser Str. 40
99988 Oberdorla
Tel.: 036017/70220
Fax: 036017/70222
info@lea-plan24.de
www.lea-plan24.de

Vorentwurf:	Planungsstand:	Maßstab:
04.04.2022	12.09.2023	1 : 500

g:\cad\n\gemeinde_gun_schter\cd\mdo.gun 15.2.2004 (1938 KB)