



- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (1991 BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509, 1057).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: § 73a neu eingefügt durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561).
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019, 323), letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (ThürDSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. 2004, 465), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003 (GVBl. 2003, 511), letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 121).

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat Wahlhausen hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet "Oberdorf" Wahlhausen beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Aushang der Gemeinde Wahlhausen in der Zeit vom 27.01.2016 bis zum 05.02.2016.
- Scoping zur Umweltprüfung**
Der Gemeinderat Wahlhausen hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am 26.01.2016 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.12.2016 bis 14.01.2017 Dauer und Ort der Auslegung wurden am 06.12.2019 im Aushang der Gemeinde Wahlhausen ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Schreiben vom 14.12.2016 wurden die vom Scoping zur Umweltprüfung berührten Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum bis einschließlich 16.01.2017 aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat Wahlhausen hat in seiner Sitzung am 25.01.2018 die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet "Oberdorf" Wahlhausen beschlossen. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte im Aushang der Gemeinde Wahlhausen in der Zeit vom 29.01.2018 bis zum 07.02.2018.
- Förmliche Bürgerbeteiligung / Offenlegung**
Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.07.2018 bis 02.08.2018. Dauer und Ort der Auslegung wurden am 21.06.2018 im Aushang der Gemeinde Wahlhausen ortsüblich bekannt gemacht.
Am 23.08.2018 wurde im Aushang die erneute förmliche Bürgerbeteiligung / Offenlegung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen wurden in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 03.10.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Förmliche Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.08.2018 und 23.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum bis einschließlich 24.09.2018 aufgefordert (§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- Abwägung**
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Gemeinderat Wahlhausen in der Sitzung am 19.05.2020 geprüft worden.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit (Stand) wurde vom Gemeinderat Wahlhausen am 19.05.2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.
- Aufhebungsbeschluss Abwägung und Satzung Stand Mai 2019**
Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 19.05.2020 wurde am 14.07.2020 nach eingehender Beratung der Gemeinde Wahlhausen aufgehoben. Die Beschlüsse wurden vom bis im Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Förmliche Bürgerbeteiligung**
Der Gemeinderat Wahlhausen hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet "Oberdorf" Wahlhausen (Stand Juli 2020) einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 14.07.2020 gebilligt und zur förmlichen Offenlegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Rodeberg durch Aushang vom 16.07.2020 bis 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 24.07.2020 bis 24.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Förmliche Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum bis einschließlich 31.08.2020 aufgefordert. (§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- Abwägung**
Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Gemeinderat Wahlhausen in der Sitzung am geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die die Stellungnahmen abgegeben haben, mit Schreiben vom mitgeteilt worden (§ 1 Abs. 7, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand vom wurde vom Gemeinderat Wahlhausen am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Beschluss gebilligt.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 1 - 12

Wahlhausen, den
(Siegel) Bürgermeister

13. **Genehmigung**
Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom AZ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wahlhausen, den
(Siegel) Bürgermeister

14. **Ausfertigung**
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Wahlhausen, den
(Siegel) Bürgermeister

15. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss Nr. vom wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hanstein-Rusteberg, Steingraben 49, 37318 Hohengandern während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Wahlhausen, den
(Siegel) Bürgermeister

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6, § 12, § 14 BauNVO
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind zulässig
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Die gemäß nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
 - Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 17, § 19 BauNVO
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
2.2 Es ist eine max. absolute Traufhöhe von 7,00 m Oberkante (OK) über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt entspricht der natürlichen Geländehöhe. Ausnahmen für einzelne Bauteile, wie Schornsteine und Abzüge über 7,00 m Höhe können im Einzelfall zugelassen werden. Die OK Traufhöhe entspricht der obersten Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.
- Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben.
3.2 Im Baufeld sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
3.4 Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen sowie vorbauten wie Erker und Balkone überschritten werden, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten und sich nicht mehr als über die halbe Länge der Gebäudewand erstrecken.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO
Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Mit Garagen, Carports und Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie (straßenseitigen Grundstücksgrenze) von mind. 3,0 einzuhalten. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zwei hochstämmige Obst- oder Laubbäume und fünf Sträucher aus regionaler Herkunft zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind zu sichern und zu pflegen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB
1. Passiver Schallschutz:
Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1:2018 die Anforderungen aus Tabelle 7 der Norm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich zu realisieren. Für das südwestliche Baufeld ergibt sich der Lärmpegelbereich III und damit ist in diesem Baufeld für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein R_{w,ges} des Außenbauteiles von 35 dB zu realisieren. Der Nachweis ist nach Punkt 7.2 der DIN 4109-1:2018 zu führen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Baukörpergestaltung**
Für die Gestaltung der Fassaden und Dächer gilt, grellfarbige, spiegelnde oder stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.
- Dachform und Dachneigung**
Als Dachform sind Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach zulässig. Folgende maximalen Dachneigungen gelten: Pultdach 15 - 30 Grad; Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer 30 - 43 Grad.
- Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind Tonziegel in den Farben Rot bis Rotbraun und Mittelgrau bis Dunkelgrau zulässig. Glanzobern sind nicht zulässig. Photovoltaik-/ Solaranlage sind zulässig.

III Hinweise und Empfehlungen

- Die Bebauung des Geltungsbereiches erfolgt in zeitlicher Reihenfolge mit drei Bauabschnitten:
 - BA: Grundstück Nummer 1 - 3
 - BA: Grundstück Nummer 4 - 6
 - BA: Grundstück Nummer 7 - 10
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im unveränderten 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.
- Die baubedingten Bodenbeeinträchtigungen sind so gering wie möglich zu halten und unterliegen den jeweils gültigen Regelwerken (ATV DIN 18320, DIN 18915). Der durch die Baumaßnahme oberhalb liegende Oberboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Planungsbereiches bodenschonend weiterverwendet werden. Ist dieses nicht möglich, ist der Boden gemäß § 202 BauGB vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.
- Sollten sich im Rahmen der Bauphase Verdachtsmomente für das Vorliegen von Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- Die Löschwasserersorgung ist mit 48 m³/Std. nach DVGW Arbeitsblatt 405 über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.
- Soweit durch Maßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen können, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Höhenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Nutzungsschema (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Hinweise

2 Nummer der Baugrundstücke, Planung

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

Satzung

Bebauungsplan Nr. 5

Wohngebiet "Oberdorf" Wahlhausen

Stand: Februar 2021

Vorhabenträger:
Gemeinde Wahlhausen
An der Heier 21
37318 Wahlhausen

Planung:
KELLNER UND PARTNER
INGENIEURBÜRO FÜR ARCHITECTUR UND URBANistik

DATEI: 2021-02-01
PROJEKT: 2021-02-01
ZEICHNUNG: 2021-02-01

Datum: 04.02.2021
bearbeitet: Dettlenbach
gezeichnet: Geithner

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Übertragung oder Weiterverbreitung ist nur mit Genehmigung des Büros Kellner und Partner zulässig. Zweifelsfreiheiten vorbehalten bis Schiedsinstanz.