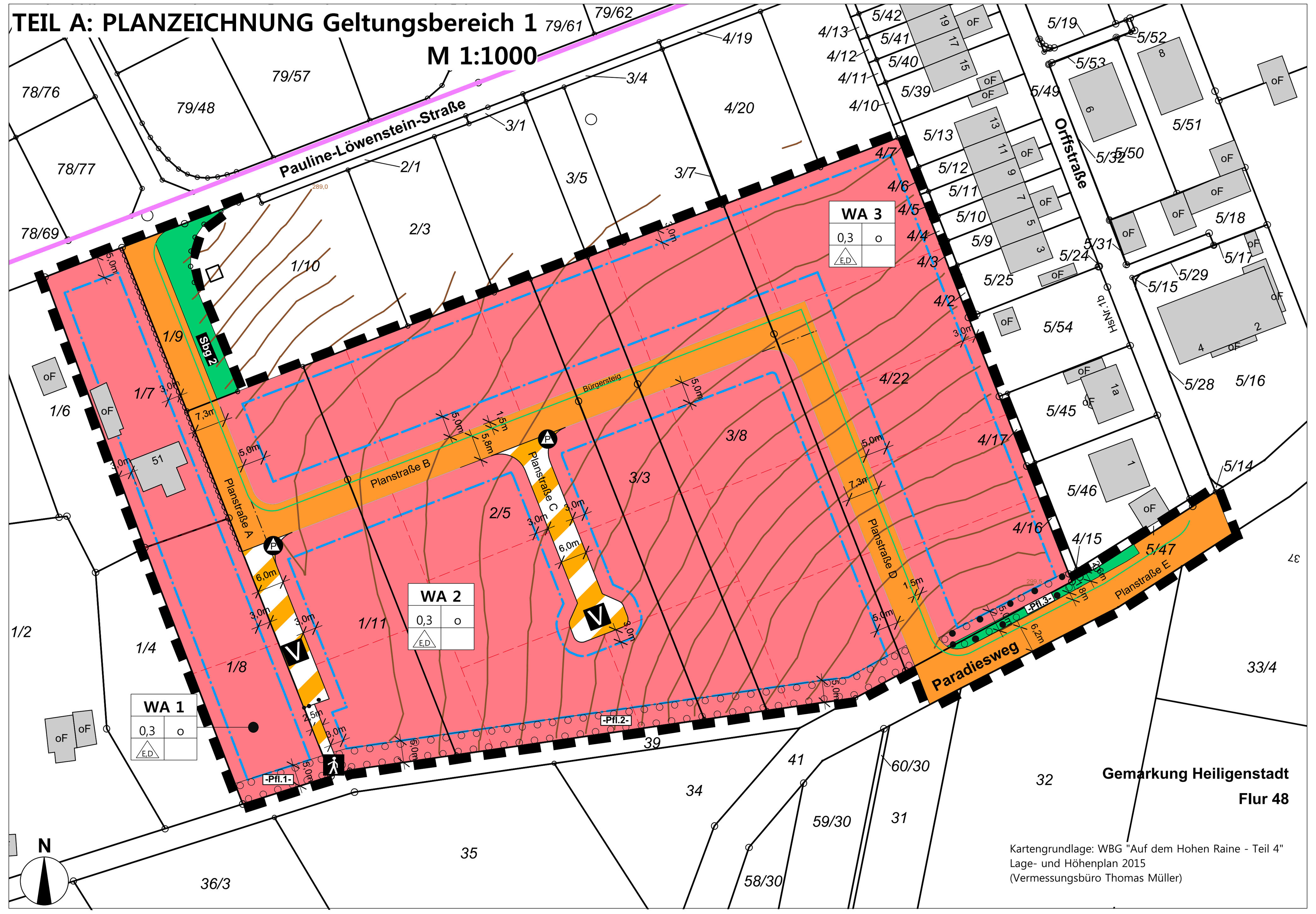
# TEIL A: PLANZEICHNUNG Geltungsbereich 1

M 1:1000

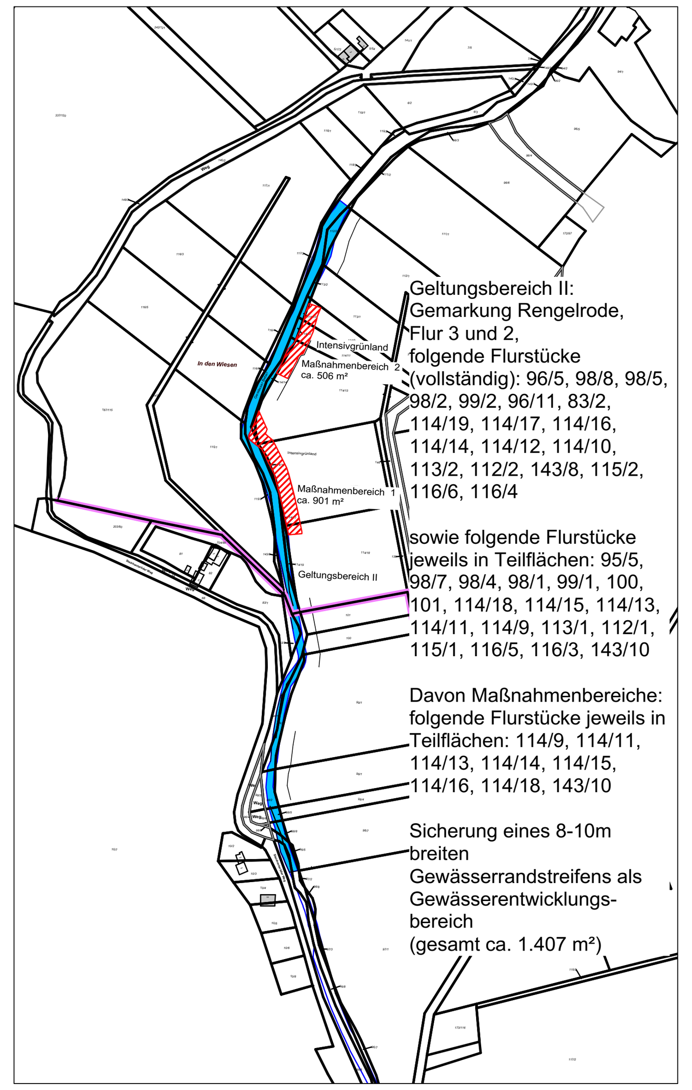



Katastervermerk

Stadt Heilbad Heiligenstadt
Gemarkungen Heiligenstadt, Rengelrode, Kalteneber

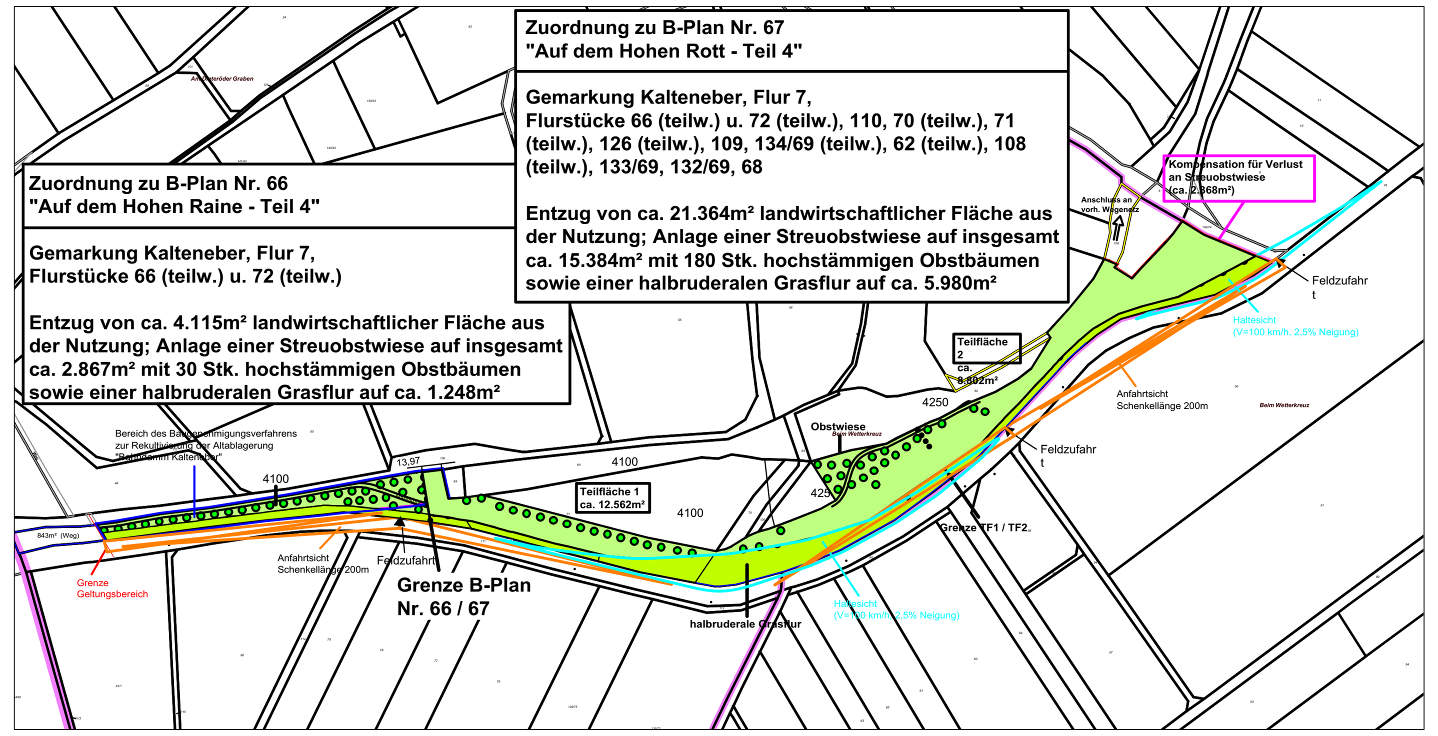
# Externe Ausgleichsmaßnahmen M 1:5000 Geltungsbereich 2

Entwicklungsmaßnahme ist nach den Maßgaben des Umweltberichts auszuführen.




# Externe Ausgleichsmaßnahmen M 1:5000 Geltungsbereich 3

Ausgleichsmaßnahme für die Bebauungspläne Nr. 66 und 67. Für den Bebauungsplan Nr. 66 "Auf dem Hohen Raine - Teil 4" gilt der westliche Teil des Geltungsbereichs bis zur eingetragenen Grenze B-Plan Nr. 66 / 67. Entwicklungsmaßnahme ist nach den Maßgaben des Umweltberichts auszuführen.




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Festsetzungen:
   - 1 : Art der baulichen Nutzung
   - 2 : Grundflächenzahl
   - 3 : Bauweise
   - 4 : Hausformen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO:
- WA X — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO mit Bezeichnungsnummer X

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO:
- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

1.3 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO:
- E,D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB:
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Absatz 1 Nr. 12, 14 und Absatz 6 BauGB:
- Fläche für Ver- und Entsorgung
- P — Zweckbestimmung: Anlagen und Einrichtungen - Abfall Standort - privater Hausmüll/temorär
- Druckerhöhungsanlage Wasserversorgung

1.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB:
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25
- Öffentliche Grünflächen
- Sbg 2 — Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB:
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (2) Nr. 25b BauGB
- Pfl.X — Pflanzgebot Nr.X

1.8 Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 21, (7) BauGB, BauNVO § 1 (4):
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Flurgrenzen

1.9 Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB
- §18 — Biotop, geschützt nach § 18 ThürNatG

1.10 Darstellungen ohne Festsetzungscharakter:
- Grundstücksgrenzen Vorschlag Neu

Darstellungen aus dem Kataster:
- 290,5 — Höhenlinien in m ü. NN - im Raster 0,5m
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen Bestand
- Bestandsstraßen im Plangebiet
- Gebäude Bestand

## PRÄAMBEL:

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt in seiner Sitzung am ............................. der Bebauungsplan Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine - Teil 4" der Stadt Heilbad Heiligenstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Heilbad Heiligenstadt, den ......................
Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 25. März 2015, Fundstelle: GVBl. 2014, 49
4. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
5. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
6. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003.

## VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt hat in der Sitzung am 07.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine - Teil 4" der Stadt Heilbad Heiligenstadt beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Heilbad Heiligenstadt, am 03.09.2015.

Der Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2015 den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine - Teil 4" der Stadt Heilbad Heilgenstadt und die Begründung gebilligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.09.2015 eine öffentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 66 und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.09.2015 bis zum 18.09.2015 öffentlich im Flur des Bauamtes der Stadtverwaltung ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind im Amtsblatt der Stadt Heilbad Heiligenstadt am 03.09.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung die Möglichkeit besteht, sich zu der Planung zu äußern.

Heilbad Heiligenstadt, den ...................... Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2015 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt hat in seiner Sitzung am 08.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine - Teil 4" der Stadt Heilbad Heilgenstadt und die Begründung gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine Teil 4" und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 öffentlich im Flur des Bauamtes der Stadtverwaltung ausgelegt worden. Die Art und die Dauer der Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Heilbad Heiligenstadt am 21.01.2016 mit dem Hinweis ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Stellungnahmen abgeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2016 von der Auslegung benachrichtigt und unter Berücksichtigung ihres Aufgabenbereiches zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB zu beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans erfolgte mit dem Schreiben der Stadt Heilbad Heiligenstadt vom 07.04.2016.

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen sind vom Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt in der Sitzung am ...................... geprüft worden. Das Ergebnis ist denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mit Schreiben vom ...................... mitgeteilt worden.

Der Stadtrat der Stadt Heilbad Heiligenstadt hat in seiner Sitzung am ...................... den Bebauungsplans Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine - Teil 4" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Heilbad Heiligenstadt, den ...................... Der Bürgermeister

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Auf dem Hohen Raine - Teil 4" der Stadt Heilbad Heiligenstadt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist am ......................vom Bürgermeister der Stadt Heilbad Heiligenstadt als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ...................... im Amtsblatt der Stadt Heilbad Heiligenstadt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ...................... in Kraft getreten.

Heilbad Heiligenstadt, den ...................... Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Heilbad Heiligenstadt, den ...................... Der Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Heilbad Heiligenstadt, den ...................... Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerk Landesamt für Vermessung 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 ...................... Katasterbereichsleiter

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - WA sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.2 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

sind nicht zulässig.

1.3 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO geregelten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Die Traufhöhe bei geneigten Dächern darf max. 5,00 m betragen. Die Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,00 m betragen. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte). Der Traufpunkt wird gebildet durch den Schnittpunkt Außenfläche Wand mit Oberkante Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika.

2.2 Die Firsthöhe bei geneigten Dächern, mit Ausnahme von Pult- und gegeneinander geneigten Pultdächern, darf max. 9,50 m betragen. Bei Pult- und gegeneinander geneigten Pultdächern ist eine max. Höhe des obersten Dachabschlusses von 7,00 m einzuhalten. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe in der Mitte des Gebäudes (Gebäudemitte).

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

3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Garagen und Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Ziff. 5.2, zulässig. Ein senkrechter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 3,00 m ist einzuhalten.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Einzelhäuser
Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.2 Doppelhäuser
Doppelhäuser sind von der Nutzung her eigenständige Gebäude, die mit einem Brandabschluss (zwei Wände mit gedämmter Trennfuge) aneinandergebaut sind während sie ansonsten frei stehen und weitestgehend gleichartig sind. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 1a Abs. 3; 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs 1

5.1 Innerhalb der Baugrundstücke des in der Planzeichnung festgesetzten Wohngebietes mit Ausnahme der Baugrundstücke, auf denen ein Pflanzstreifen festgesetzt wurde (vgl. Ziffern 5.2) - ist in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten jeweils pro angefangene 200 m² Überbauung mindestens 1 Laubbaum 2./3. Ordnung der Artenliste gem. Ziffer 5.10 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pfl. 1 und 2) sind Anpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen 2./3. Ordnung vorzunehmen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 1 Laubbaum 2./3. Ordnung sowie 30 Stk. Sträucher der Artenlisten gem. Ziffer 5.10 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.3 Innerhalb der Straßenbegleitgrünfläche östlich der Planstraße A (Sbg. 1) sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung 4 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung der Artenliste gem. Ziffer 5.10 (StU 18-20, 3xv, auch in Sorten) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.4 Innerhalb der Straßenbegleitgrünfläche nördlich der Planstraße E sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

5.5 Innerhalb der Verkehrsfläche des Wohngebietes sind insgesamt 5 standortgerechte Laubbäume der Artenliste gem. Ziffer 5.8 (StU 18-20, 3xv, auch in Sorten) in jeweils mindestens 10 m² große unbefestigte Pflanzflächen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5.6 Im Verlauf der Beber ist innerhalb des Geltungsbereichs 2 auf den Flurstücken 114/9, 114/11, 114/13, 114/14, 114/15, 114/16, 114/18, 143/10 (jeweils Flur 2, Gemarkung Rengelrode) jeweils in Teilflächen die eigendynamische Entwicklung des Gewässers (Beber) zuzulassen bzw. zu initiieren, um als Entwicklungsziel eines strukturiertes Gewässerlaufs mit naturnaher Strömungs- und Substratdiversität zu erreichen. Hierzu ist ein 8-10m breiter Entwicklungskorridor östlich des Gewässers, gemessen ab Gewässerböschungsoberkante, auf insgesamt ca. 1.407m² auszuweisen und langfristig zu sichern. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Die Maßnahme ist bis spätestens 2 Jahre nach der Verkehrsfreigabe der öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes zu realisieren.

5.7 Auf den Flurstücken 66 (teilw.) und 72 (teilw.), Flur 7, Gemarkung Kalteneber sind auf insgesamt ca. 4.115m² ca. 2.867m² Streuobstwiese mit 30 Stk. hochstämmigen Obstbäumen der Artenlisten gem. Ziffer Nr. 5.10 sowie ca. 1.248m² halbruderale Grasflur anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die fußläufige Erschließung der Obstwiese erfolgt über eine 2,5m breite Mahdspur, welche als solche anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Eine Oberflächenbefestigung ist nicht zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
Die Maßnahme ist bis spätestens 2 Jahre nach der Verkehrsfreigabe der öffentlichen Verkehrsflächen des Baugebietes zu realisieren.

5.8 Die Maßnahmen der Festsetzungen Nr. 5.1 - 5.7 sind den Wohnbauflächen zuzuordnen (§9 Abs. 1a i.V.m. §135b Nr. 4 BauGB).

5.9 Auf den Flurstücken 55/1, 219/55, 220/55, 223/55, 224/55 + 225/55 (jeweils Flur 1, Gemarkung Rengelrode) ist der vorhandene Pappelforst auf einer Fläche von insgesamt ca. 10.864 m² vollständig zu roden inkl. Ziehen der Wurzelballen zwecks Entwicklung von Feuchtbiotopen (temporäre Tümpel, feuchte Hochstaudenflur). Am westlichen Rand ist eine dreireihige Strauchheckenpflanzung auf ca. 1.690 m² anzupflanzen und zu erhalten. Es sind gruppenweise insgesamt 25 St. Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*, StU 14-16 3xv mDb) anzupflanzen und zu erhalten. Die restliche Fläche ist der Sukzessionsentwicklung zu überlassen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Fortsetzung 5.9 Diese externe Kompensationsmaßnahme wird zu 1,25% (ca. 133m²) den Wohnbauflächen, zu 50,2% (ca. 5.454m²) den Erschließungsanlagen sowie zu 48,55 % (ca. 5.277 m²) dem Ökokonto der Stadt Heilbad Heiligenstadt zugeordnet (§9 Abs. 1a i.V.m. §135b Nr. 4 BauGB).

Artenlisten:
Baumarten für sonstige Anpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 5.1 u. 5.3 (i.d.R. StU 10-12, 2xv, mB)

Bäume 1. Ordnung:

| | |
|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitzahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn |
| *Betula pendula* | Weiß-Birke |
| *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Salix alba* | Silber-Weide |
| *Tilia cordata* | Winterlinde |
| *Tilia platyphyllos* | Sommerlinde |
| *Ulmus laevis* | Flatter-Ulme |
| *Ulmus minor* | Feld-Ulme |

Bäume 2./3. Ordnung:

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Malus sylvestris* | Wildapfel |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche |

Straucharten für Anpflanzungen gem. Festsetzung Nr. 5.3 + 5.9
Sträucher (100-150 cm, oB)

| | |
|---|---|
| *Amelanchier ovalis* | Gewöhnliche Felsenbirne |
| *Cornus mas* | Kornelkirsche |
| *Cornus sanguinea* | Roter Hartriegel |
| *Corylus avellana* | Hasel |
| *Crataegus laevigata* | Zweigriffeliger Weißdorn |
| *Euonymus europaeus* | Gew. Pfaffenhütchen |
| *Frangula alnus* | Faulbaum |
| *Ligustrum vulgare* | Liguster |
| *Lonicera xylosteum* | Rote Heckenkirsche |
| *Prunus spinosa* | Schlehe |
| *Rhamnus cartharticus* | Kreuzdorn |
| *Salix caprea* | Salweide |
| *Salix viminalis* | Korbweide |
| *Salix purpurea* | Purpur-Weide |
| *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Viburnum opulus* | Gewöhnlicher Schneeball |

Baumarten für Anpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Festsetzung Nr. 5.3
Bäume 2./3. Ordnung i.d.R. StU 12-14, 3xv, mDb:

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| *Malus sylvestris* | Wildapfel |
| *Prunus padus* | Traubenkirsche |
| *Sorbus aucuparia* | Eberesche |

Obstbäume für sonstige Anpflanzungen (StU > 7cm)

| | |
|---|---|
| Wildapfel | |
| Apfel in Sorten, bspw. | Danziger Kantapfel, Bohnapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Winterrambour |
| Sauerkirsche in Sorten, bspw. | Morellenfeuer, Ludwigs Frühe |
| Wildbirne | |
| Obstbirne in Sorten, bspw. | Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gelbmöstler |
| Süßkirsche in Sorten, bspw. | Büttners Rote Knorpel, Frühe Rote, Meckenheimer, Große Schwarze, Knorpelkirsche, Werdersche Braune |
| Zwetsche, Reneklode, Mirabelle in Sorten, bspw. | Wangenheimer, Frühzwetsche, Hauszwetsche, Graf Althans Reneklode, Mirabelle von Nancy |

Baumarten für Anpflanzungen im Straßenraum gem. Festsetzung Nr. 5.5 Bäume 1. Ordnung StU 18-20, 3xv, mDb, auch in Sorten:

| | |
|---|---|
| *Acer platanoides* | Spitzahorn |
| *Fraxinus excelsior* | Esche |
| *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Tilia cordata* | Winterlinde |

Artenliste für Obstbaumpflanzungen (Hochstamm > 7cm) gem. Festsetzung Nr. 5.8

| | |
|---|---|
| *Juglans regia* | Walnuss |
| *Malus domestica* Apfel in Sorten, bspw. | 'Danziger Kantapfel', 'Bohnapfel', 'Jacob Lebel', 'Kaiser Wilhelm', 'Winterrambour' |
| *Malus sylvestris* | Wildapfel (Wildobst) |
| *Prunus avium* Süßkirsche in Sorten, bspw. | 'Büttners Rote Knorpelkirsche', 'Frühe Rote Meckenheimer', 'Große Schwarze Knorpelkirsche', 'Werdersche Braune', Wildkirsche (Wildobst) |
| *Prunus cerasus* Sauerkirsche in Sorten, bspw. | 'Morellenfeuer', 'Ludwigs Frühe' |
| *Prunus domestica* Zwetsche, Reneklode, Mirabelle in Sorten, bspw. | 'Wangenheimer Frühzwetsche', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Mirabelle von Nancy' |
| *Pyrus pyraster* | Wildbirne (Wildobst) |
| *Pyrus communis* Obstbirne in Sorten, bspw. | 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Graue' |

**6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 ThürBO)**

6.1 Unzulässig sind folgende Baumaterialien: glasierte und edelengobierte Ziegel.

6.2 Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegel und Dachsteine im Farbton Nr. 2001 bis 2009, Nr. 8003 bis 8011 und Nr. 3000, 3003, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016 und 7021 der RAL-Farbtonkarte sowie Solaranlagen zulässig.
Dachgauben dürfen auch mit Zink oder Kupfer eingedeckt werden. Die Festsetzung gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO.

6.3 Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm- und Pultdächer (auch gegeneinander geneigte Pultdächer) sowie Flachdächer (Dachneigung bis max. 5 Grad alte Teilung) mit Attika zulässig. Dachneigungen bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind von 30-48 Grad sowie bei Pult- und gegeneinander geneigten Pultdächern von 15-30 Grad alter Teilung zulässig. Die Festsetzung zur Dachform gilt nicht für (offene und geschlossene) Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO oder Dachgauben.

6.4 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn das Außenmaß jedes Elementes nicht breiter als 4,00 m ist und die Summe aller Elemente die Hälfte der Dachlänge nicht überschreitet.

6.5 Die Höhe der Einfriedung an Grundstücksgrenzen, die einer Verkehrsanlage zugewandt sind darf 1,2 m nicht übersteigen. An allen übrigen Grenzen zu benachbarten Wohnbauflächen ist eine Höhe von max. 2,0 m der Einfriedungen inkl. Stützwände zulässig. Die Bezugshöhe ist die gewachsene Geländeoberfläche. Als Material sind nur senkrecht strukturierte Holzzäune, natürliche wachsende Hecken, geschnittene Hecken, Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig.

6.6 Geländeregulierung und Stützwände-Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von je 1,0 m über bzw. unter der gewachsenen Geländeoberkante (s. Angabe der Geländehöhe in der Planunterlage) zulässig. Dabei dürfen Böschungen maximal einen Neigungswinkel von 1 : 1,5 aufweisen. Stützmauern sind in einer Höhe von bis zu 1,0 m über der gewachsenen Geländeoberfläche zulässig. Eine Absturzsicherung ist nur in durchscheinender, transparenter, licht- und luftdurchlässigen Form (Draht-, Stabgitterzaun) zulässig. Sie darf in Verbindung mit der Stützmauer eine max. Höhe von 2 Metern über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

6.7 Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Heilbad Heiligenstadt sind innerhalb des Geltungsbereiches 1 für die erste Wohneinheit zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken im Bauantrag nachzuweisen. Für alle weiteren Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Die Anzahl der Stellplätze nach dieser Rechnung ist auf den jeweils nächsthöheren Wert aufzurunden.

**7. Verkehrserschließung öffentliche Parkplätze**
Innerhalb des Geltungsbereichs 1 sind innerhalb der öffentlichen Straßen mindestens 10 öffentliche Stellplätze anzulegen.

**8. Nachrichtliche Übernahmen**

8.1 Der Geltungsbereich 1 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III, in der besondere Verbote und Beschränkungen gelten. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.
Der Geltungsbereich 2 und 3 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II, in der besondere Verbote und Beschränkungen gelten. Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen ist mit erhöhten Anforderungen zu rechnen.

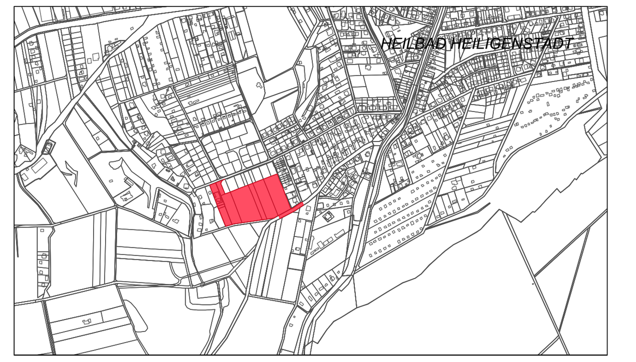
**Hinweise**
Bei Erdarbeiten gemachte Bodenfunde sind gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich den zuständigen Behörden (Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder der Bereich Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Archäologie) anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Der Träger des Bauvorhabens hat als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen.
Bei der Errichtung von Wohngebäuden wird die Herstellung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit empfohlen.
Bei Erdarbeiten besteht die allgemeine Erkundungspflicht. Die erforderliche Genehmigung (Erlaubnisschein für Erdarbeiten) ist beim Technischen Netzservice der TEN Thüringer Energienetze (http://planauskunft.thueringer-energienetze.com) einzuholen.

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Es wird um eine unverzügliche Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen nach Abschluss der Maßnahme in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen gebeten.

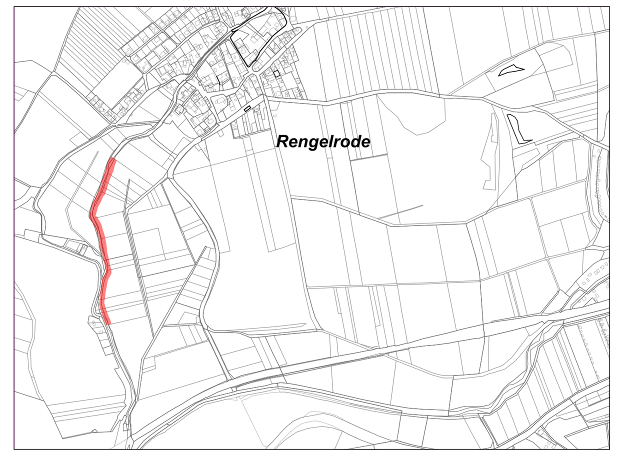
Der Geltungsbereich 1 befindet sich in einer Trinkwasserschutzzone III. Die Geltungsbereiche 2 und 3 befinden sich in einer Trinkwasserschutzzone II. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Beschlüsse Nr. 47-10/75 vom 04.12.1975 und Nr. 106-22/77 vom 15.12.1977 des Kreistages Heiligenstadt gelten entsprechend.
Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung ThürVAwS-). Bei Verlegungen von Abwasserleitungen in Schutzzonen II und III sind die diesbezüglichen Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 zu beachten.

Die zulässige Grundfläche kann durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für die Überschreitung sind, in Abstimmung mit der Stadt Heilbad Heiligenstadt, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen (§ 19 Abs. 4 Bau NVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Bauaufsicht des Landkreises Eichsfeld weist darauf hin, dass Doppelhäuser nur auf zwei eigenständigen Grundstücken errichtet werden können.



Übersichtsplan Geltungsbereich 1 M 1: 20000




Übersichtsplan Geltungsbereich 2 Ausgleichsmaßnahme M 1:20000

Übersichtsplan Geltungsbereich 3 Ausgleichsmaßnahme M 1:20000

- SATZUNG -
Bebauungsplan Nr. 66 "Auf dem Hohen Raine - Teil 4"
Stadt Heilbad Heiligenstadt

N


Planung durch:

Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt
Bauamt SG- Stadtplanung
Aegidienstraße 20
37308 Heilbad Heiligenstadt

In Zusammenarbeit mit:

EW Projekt GmbH
Philipp-Reis-Straße 2
37308 Heilbad Heiligenstadt

Arbeitsgruppe Stadt
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Sickingenstraße 10
34117 Kassel