

# Entwurf Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 WA „Vor der Höhe“ Gemeinde Wingerode



Gemeinde: **Wingerode**  
Landkreis: **Eichsfeldkreis**  
Flur: **13**

Land: **Thüringen**  
Gemarkung: **Wingerode**  
Flurstücke: **275/4; 275/5; 275/6; 275/7; 276/3;  
276/4; 276/5; 276/6; 277/4; 277/5;**  
Flurstücke teilw.: **274/1;**

Worbis, September 2020

Gemeinde Wingerode, .....

.....  
Herr Edgar Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....  
Herr Erhardt Wehr  
Bürgermeister  
Gemeinde Wingerode

## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
0.1 Erläuterung der 1. Änderung BP Nr. 4 WA „Vor der Höhe“ .....	3
0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
0.3 Flächennutzungsplan und andere Planungen: .....	4
0.4 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	4
0.5 Wahl des Gebietes.....	4
0.6 Erschließungsträger .....	5
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	5
1.2 Traufhöhe (§ 18 BauNVO) .....	6
1.3 Immission.....	6
1.4 Privates Grün .....	7
<b>2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b> .....	<b>7</b>
2.1 Dachformen .....	7
2.2 Dachneigung .....	7
2.3 Dacheindeckung .....	7
2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
<b>3. Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	8
3.2 Pflanzliste.....	8
3.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung .....	8
3.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis.....	9
<b>4. Planinhalt und andere Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept.....	9
4.2 Bebauung.....	9
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	9
4.4 Verkehr .....	9
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	9
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz.....	9
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	10
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer .....	10
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung .....	10
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	13
4.7 Abfallentsorgung .....	13
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	13
4.9 Löschwasserversorgung .....	13
<b>5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>15</b>
5.1 Kennzeichnung von Flächen .....	15
5.2 Nachrichtliche Übernahme .....	15
5.3 Hinweise .....	16
5.3.1 Bodenfunde .....	16
5.3.2 Entwässerung .....	16
5.3.3 Erdaushub .....	16
5.3.4 Bodenschutz .....	16
5.3.5 Erdaufschlüsse .....	17
5.3.6 geodätische Festpunkte .....	18
5.3.7 Bodenordnung .....	18
5.3.8 Pachtverhältnisse.....	18
<b>6. Flächenbilanzen</b> .....	<b>18</b>
6.1 Geltungsbereich .....	18
6.2 Öffentliche Flächen .....	18
6.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise) .....	18

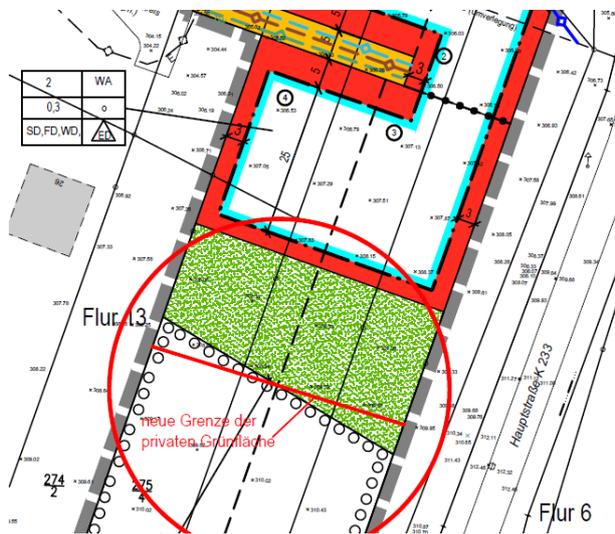
## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Erläuterung der 1. Änderung BP Nr. 4 WA „Vor der Höhe“

Der genehmigte BP Nr. 4 WA „Vor der Höhe“ soll im Interesse des Erschließungsträger Herr Klaus Struthmann, im privaten Grünbereich geändert werden. Auf Grund einer geplanten, rechtwinkligen Zaunanlage und damit verbundenen Grünflächenzuschnittes, sollen die festgesetzten Grenzen zwischen privater Grünfläche und Ausgleichfläche einen neuen Zuschnitt erhalten. Die städtebaulichen Festsetzungen bleiben dabei unberührt.

Diese 1. einfache Änderung ist als Modifizierung des genehmigten BP zu verstehen und soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Änderungen sind grün kenntlich gemacht.

Folgende Änderung soll in Planzeichnung und Festsetzung erfolgen:



Auszug Planzeichnung genehmigtes Exemplar



Auszug Planzeichnung geändertes Exemplar

Zudem soll im privaten Grünbereich des Wohnhauses, ein Freibereich mit geringfügiger und untergeordneter Bebauung oder Befestigungen erlaubt werden. Dies soll einen zugeordneten Ausgleich erfahren.

#### 1.4 Privates Grün

Auf der privaten Grünfläche dürfen max. 100 m<sup>2</sup> befestigt werden. Für je 25 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist zusätzlich ein Baum zu pflanzen.

### 0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der dörflichen Bebauung und ist als Vervollständigung und Erweiterung der Siedlungsbebauung (Vor der Höhe) zu bewerten.

- im Osten und Norden wird durch die Hauptstraße (K 233) begrenzt
- im Westen schließt die Wohnbebauung der Ortslage Wingerode (Vor der Höhe) an
- im Süden tangiert die Bahnlinie Halle-Kassel in ca. 50 m Entfernung

Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird weiterhin gewährleistet.

### **0.3 Flächennutzungsplan und andere Planungen:**

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde/Stadt vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick hierauf hat der Gemeinderat von Wingerode die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten bereitzustellen.

In der Dorfentwicklungsplanung ist der geplante Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt und geplant.

Ein rechtskräftiger FN- Plan für die Gemeinde Wingerode liegt nicht vor. Jedoch ist die Bearbeitung des FP in Arbeit. Nach der ersten Behördenbeteiligung, ist erkennbar, dass dieser Bebauungsplan, in Größe und Nutzung, genehmigungsfähig ist.

Die Fortführung und der Satzungsbeschluss für den in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplanes ist für das IV. Quartal 2017, seitens der Gemeinde, festgeschrieben.

Da dieser BP, trotzdem ein vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB ist, müssen dringende Gründe für die Vorzeitigkeit zum Flächennutzungsplan vorliegen, diese dringenden Gründe werden wie folgt begründet:

Die Gemeinde Wingerode hat in den letzten Jahren mehrere Flächen für eine Wohnbauentwicklung ausgewählt und verglichen. Dem dringenden Wohnbedarf für junge Bauwillige muss in der Gemeinde Wingerode so schnell wie möglich nachgekommen werden. Der Nachweis wird im vorliegenden FP geführt. Gegen diese Wohnbauentwicklung gibt es keinen ablehnenden Stellungnahmen.

Bei diesem BP sind auch die Kaufverhandlungen und Absichtserklärungen der drei Bauherren so eindeutig, dass die Bauabsichten noch für das Jahr 2017 oder spätestens für das Jahr 2018 festgeschrieben sind. Mit dem Hintergrund der vorbereiteten Finanzierung ist Dringlichkeit des vorzeitigen Bebauungsplans ebenfalls beschrieben.

Die dringenden Bauabsichten und bestehenden Verträge mit allen Erschließungsträgern und der Gemeinde Wingerode, bestehende Finanzierungen und die Forderung dringenden Wohnbedarfs für die betroffenen Familie, sollten eine ausreichende Begründung für diesen Bebauungsplan sein.

Aber auch die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich, als gelungene Abrundung an der Hauptstraße erfordert diesen Bebauungsplan. Denn mit der Abgrenzung der anschließenden Hauptstraße, wäre auch eine Ergänzungssatzung oder eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich gewesen. Immissionsrechtlich Forderungen und vor allem der städtebauliche Missstand im Bestand erfordern die dringende Planung. Denn der gesamte anbindende Straßenzug hat eine, teilweise beidseitige städtebaulich geordnete Bebauung, aber am Ende der Anliegerstraße befindet sich nördlich ein Wohnblock und südlich ein aus der „Reihe“ befindliches Wohnhaus. Um eine Städtebauliche Entwicklung wieder zu finden, wurde dieser dringende Bebauungsplan notwendig.

### **0.4 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorwiegend für Ortsansässige aus der Gemeinde Wingerode die Möglichkeiten geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland erwerben zu können, um ihre Bauwünsche zu erfüllen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

### **0.5 Wahl des Gebietes**

Der Standort angrenzend an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wingerode erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Abrundung des östlichen Ortsteils dar.

Wingerode bietet nur wenige Entwicklungsflächen für ein Wohngebiet. Dieses begründet sich mit den Immissionsproblemen durch die südlich gelegenen Tierhaltung, als Bestandsanlage und durch die WSZ für den gesamten Innenbereich der Leine. Hinzu kommt im westlichen Be-

reich ein Hochwasserschutzbereich und im nördlichen Bereich der städtebauliche Randlage, das topographische Problem.

Vorteilhaft für die Wahl dieses Gebietes sind die bereits vorliegende angrenzende Bebauung und die einfache Erschließung durch eine Erweiterung der Erschließungsanlagen.

Zur Wohnbebauung VOR DER HÖHE ist diese Erweiterung eine gelungene Ergänzung einer Wohnbaufläche. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an.

Die bestehende Erschließungsstraße des WA VOR DER HÖHE soll in der Lage verlängert werden und der bereits vorhandene Wendekreis, am Ende der derzeitigen Anliegerstraße, kann auch für die geplante Erweiterung genutzt werden. Deshalb ist in Fortfolge nur eine Stichstraße als verkehrstechnische Erschließung geplant. Der Ausbaustatus dieser Anlagen und dessen Verwendung wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Die ca. 3-4 Bauplätze stellen insgesamt eine Größenordnung dar, die für eine kurzfristige Bedarfsdeckung an Wohnbaufläche in der Gemeinde Wingerode für ausreichend angesehen wird.

Für die geplante Bebauung stehen die Eigentümer der Grundstücke mit einer sofortigen Bauabsicht bereit.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des LK EIC gibt den Hinweis, dass auf Grund des demographischen Wandels die Gemeinden bestrebt sein sollen, Baulücken im Ortskern und Leerstand entgegen zu wirken, zumal diese Erschließung im Dorfrandbereich nur eine Straßenseite betrifft. Bei diesem Baugebiet in Wingerode kann man nicht von der Bebauung einer Straßenseite sprechen, es sind beide Seiten überplant. Mit den wenig zur Verfügung stehenden Baulücken und Leerstand, kann man in Wingerode auch nicht von einer Verödung, Vereinsamung und Überalterung des Ortskernes sprechen.

## **0.6 Erschließungsträger**

Für die Umsetzung des Wohngebietes und dessen Erschließung zeichnet sich die Eigentümergemeinschaft STRUTHMANN verantwortlich. Vertraglich soll dies über einen Durchführungsvertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **- Art der baulichen Nutzung:**

Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Zulässig sind:

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

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

#### Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

Die Ausnahmen und die nicht Zulässigkeit wird in dem Bedarf der städtebaulichen Anforderungen begründet, da diese Anlagen in der Nähe bzw. an anderer Stelle bereits vorhanden oder möglich sind.

### **- Maß der baulichen Nutzung:**

Im Baugebiet 1 werden max. 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zugelassen. Im Baugebiet 2 werden je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen (§9(1)6 BauGB).

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Einschränkung und der folgenden Festsetzung zur Gebäudehöhe eine städtebauliche Anpassung zum benachbarten Wohnblock und möchte der Bauherrschaft hier ein Mehrfamiliengebäude erlauben.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Baugebiet 1 wird eine GRZ von 0,4 und im Baugebiet 2 eine GRZ von 0,3 festgelegt.

### **1.2 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)**

**Baugebiet 1:** Die Traufhöhe darf maximal 7,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

**Baugebiet 2:** Die Traufhöhe darf maximal 6,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte. Die unterschiedliche Traufhöhe begründet sich in der zwei- bzw. eingeschossigen Nachbarbebauung und den unterschiedlichen Geländevorgaben der einzelnen Baufelder. Weiter soll in dem tiefer gelegenen Bereich eine Mehrfamiliennutzung, wie der benachbarte Wohnblock, erlaubt werden.

### **1.3 Immission**

#### Gewerbelärm:

Zur Beurteilung möglicher Gewerbelärmimmissionen wurden die Informationen aus vorliegender Schallimmissionsprognose verwendet. Unter Berücksichtigung der darin genannten Emissionsansätze kann aus fachlicher Sicht eingeschätzt werden, dass innerhalb des Baufeldes die für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

#### Verkehrslärm (Straße und Schiene):

Die Beurteilung der möglichen Verkehrsgeräusche erfolgte ebenfalls anhand der Basisdaten aus vorliegender Geräuschimmissionsprognose. Danach ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzgl. der Verkehrsgeräusche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Sofern aus städtebaulichen Gründen die Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, -wand) nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche vor den Geräuschimmissionen zu schützen. Dazu sind zumindest folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 (Zonierung nach Abbildung auf S. 11 der o. g. Prognose) sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) von mindestens 40 dB erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.

- Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (Zonierung nach Abbildung auf S. 11 der o. g. Prognose) sind so zu errichten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß ( $R'_{w, res}$ ) von mindestens 45 dB erreicht wird. Bei Kombination von Außenwänden und Fenstern ist das erforderliche Schalldämmmaß nach Tabelle 10 der DIN 4109 (Nov. 1989) zu ermitteln.

- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nach Möglichkeit an den westlichen Gebäudeseiten anzuordnen. Grundsätzlich sind sie mit geeigneten Belüftungselementen zu versehen, die das Schalldämmmaß des geschlossenen Fensters nicht verschlechtern.

- Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) ist an der bahnzugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Sofern hiervon abgewichen werden soll, ist nachzu-

weisen, dass dann im Bereich dieser Nutzungen, aufgrund der konkreten Bauausführung, Ausrichtung und Anordnung von Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

#### Geruchseinwirkungen:

Lt. vorliegender Geruchsimmissionsprognose werden im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Geruchshäufigkeiten bis zu 10% der Jahresstunden erreicht. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen somit unterhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie für Wohngebiete. Trotzdem ist zeitweise auch mit deutlichen Geruchswahrnehmungen zu rechnen, die aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu werten sind. Das Plangebiet ist vollständig als Wohngebiet nutzbar.

#### **1.4 Privates Grün**

Auf der privaten Grünfläche dürfen max. 100 m<sup>2</sup> befestigt werden. Für je 25 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ist zusätzlich ein Baum zu pflanzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

### **2.1 Dachformen**

Im Baugebiet 1 sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen nur Sattel-, Flach-, Walm-, Pult- und versetzte Pultdächer zulässig. Bei Carports und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

Im Baugebiet 2 sind bei Wohnhäusern sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen nur Sattel-, Flach- und Walmdächer zulässig. Bei Carports und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

Die gewählten Dachformen sollen sich in die Dachlandschaft des Ortes einfügen. Damit soll das bereits vorhandene Ortsbild erhalten werden. Aber auch moderne Dachformen wie Pult- und versetzte Pultdächer sollen im Baugebiet 1 möglich sein. Im Baugebiet 2 werden die Pultdächer ausgeschlossen, da hier auf Grund der vorhandenen Geländesituation auf erhobenen Standort aufsteigende Wände bis zur Höhe von 10,50 m (Firsthöhe) zulässig wären.

### **2.2 Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 24° - 38°, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern 18° - 35°.

Die Dachneigungen wurden von den im Ort vorhandenen Dachneigungen abgeleitet. Damit wird das einheitliche Ortsbild gewahrt.

### **2.3 Dacheindeckung**

Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

Hier war die vorh. Ortsbebauung mit der Gestaltung der vorh. Dächer ein Leitfaden.

### **2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

#### Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Wingerode. Der Geltungsbe-  
reich wird z. Z. als Weide genutzt.

Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ThürNatG ein unvermeidbarer Ein-  
griff in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die geplante Bebauung des Geländes ent-  
stehen umfangreiche Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig  
auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthalts-  
ort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch  
der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht  
mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das  
Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubil-  
dung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die  
Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine  
leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.

Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig  
beeinträchtigt.

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im  
räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden. Nähere Er-  
läuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stehen im beiliegenden Umwelt-  
bericht.

#### 3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im  
räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden.

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsge-  
setz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.

- Je Baugrundstück ist ein Obstbaumhochstamm gem. Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.  
25 BauGB).

- F1 Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese mit Obstbäumen (40 Stück) gemäß Pflanzliste  
zu pflanzen. Der Abstand der Baumreihen soll 8,00 m betragen. Der Abstand der Bäume un-  
tereinander soll ebenfalls 8,00 m betragen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht über-  
baut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

#### 3.2 Pflanzliste

Obstbaumhochstämme (Kulturobst)

bevorzugt alte Sorten z. B.

Apfel: Cox`Orangen Renette, Klarapfel, Ontario, Boskoop

Birne: Gute Luise, Williams Christ

Kirsche: Kassins frühe Herzkirschen, Schattenmorellen

Pflaume: Hauszwetsche, Wangenheim

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von  
1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen.

#### 3.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Ausgleichsmaßnahme F1 ist vom Investor zu erbringen und sind zeitgleich und im Verhält-  
nis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung durchzuführen.  
Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Investors!

### 3.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.

Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

Die Ausgleichsflächen können, nach dem die Bäume angewachsen sind, größtenteils sich selbst überlassen werden. Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt sind zum gesunden Kronenaufbau in regelmäßigen Turnus von 5 Jahren durchzuführen.

Durch den Vorhabenträger ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 3-jähriger Dauer sicherzustellen.

## 4. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll, wie durch die westliche vorhandene Nachbarbebauung vorgegeben, mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 25 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen sollte mind. 5,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

Die Nachbarbebauung in westlicher Richtung sollte bei den städtebaulichen Vorgaben der Maßstab sein. Dabei fand aber eher die folgende Einzel-Wohnbebauung eine Berücksichtigung, als der nahegelegene Wohnblock, welcher als Einzelbauwerk zu bewerten ist. Gebäudehöhen wurden somit im Baugebiet 1 etwas höher vorgegeben, als im Baugebiet 2. Dies begründet sich in der Nachbarbebauung und in der topographischen Vorgabe (Hanglage in Süd-Nord-Richtung).



### 4.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut.

### 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 400 m, im Zentrum der Gemeinde zur Verfügung.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden und tragen auch zum guten Niveau des Wohngebiets bei.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist im Ort vorhanden.

### 4.4 Verkehr

#### 4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist über die Straße „Vor der Höhe“ gut umsetzbar. Über die anschließende „Hauptstraße“ (Kreisstraße K 233) ist das Wohngebiet in alle Richtungen erschlossen.

#### 4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Straße „Vor der Höhe“ ist bis an den Geltungsbereich heran vorhanden.



Die neue Planstraße ist mit 5,00 m Breite in Mischnutzung für den Geh- und Fahrverkehr angelegt.

Der bereits vorhandene Wendekreis kann auch für die geplante Erweiterung genutzt werden. Deshalb ist in Fortfolge nur eine Stichstraße als verkehrstechnische Erschließung geplant. Der Ausbaustatus dieser Anlagen und dessen Verwendung wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

Anbindung VOR DER HÖHE mit Wendekreis

Festsetzungen für Einfahrten wurden nicht getroffen.

Der öffentliche Verkehrsbereich ist wie folgt vorgesehen:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Flächen</b>
Planstraße NEU	36,00 m	5,00 m	180,00 m <sup>2</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen nicht verbindlich sind.

Die Schleppradien für Müllfahrzeuge wurden als Grundlage für die Ausbildung der Kurven- und Kreuzungsbereiche gewertet.

Die DIN 14090 und das ThürRL sind bei der Straßenplanung zu berücksichtigen und die Innenradien sind entsprechend zu planen.

#### **4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 300 m in der Hauptstraße sind die Bushaltestellen anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

#### **4.4.4 Fußgänger und Radfahrer**

Die Erschließungsstraße wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.

Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

### **4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

#### **Trinkwasser:**

Die Trinkwasserversorgungsleitung des Trinkwasserverbandes „Oberes Leinetal“ liegt bis an den Geltungsbereich heran. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden und wird durch den Hochbehälter Wingerode (341,27 m ü NN) aus den Bohrbrunnen im Leinetal versorgt.

Der Anbindung für die erforderliche Erweiterung der Trinkwasserleitungen erfolgt an den vorhandenen Bestand PEHD 125x11,4 im Bereich der Straße „Vor der Höhe“ und ist in der Planzeichnung dokumentiert.

Die trinkwassertechnische Erschließung (Planung, Ausführung, Finanzierung) muss über einen Erschließungsträger erfolgen. Der hierfür erforderliche Erschließungsvertrag zwischen dem Trinkwasserverband „Oberes Leinetal“ und dem Erschließungsträger ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen.

Der Versorgungsdruck beträgt 4,0 bar.

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich noch eine alte Trinkwasserleitung, welche aber außer Betrieb ist.

#### **Abwasser:**

Im B-Plan-Gebiet sollen bis zu 4 Bauplätze entstehen. Derzeit ist der Standort abwasserseitig nicht erschlossen.

Die Planung, Errichtung sowie Finanzierung der abwassertechnischen Anlagen im beplanten Gebiet erfolgt durch den Erschließungsträger (Struthmann). Zu diesem Zweck ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZ erforderlich. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro erfolgt im Einvernehmen mit dem WAZ.

Die von dem Erschließungsträger herzustellenden Ausführungspläne (Erschließungsplan mit Abgrenzung BP-Gebiet und Liegenschaften, Dimensionen, Schmutz- und Regenwasserkanäle, zentrale Regenwasserrückhaltung, Hausanschlussleitungen, Gefälle, Höhen) bedürfen der Zustimmung des WAZ. Der Anschlusspunkt für die schmutzwasserseitige Entwässerung befindet sich in der Straße „Vor der Höhe“, Hausnr. 11. Die maßgebende Sohlhöhe zur Freigefälleableitung beträgt hier 301,32 m ü. NHN.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß den Forderungen der DIN 1986 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen.

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

An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Die Entwässerungsplanungen sind mit den Entwässerungsanträgen der jeweils zu bebauenden Grundstücke beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern.

Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ ein Anschlussbeitrag erhoben.

#### **Niederschlagswasser:**

Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen darf nur durch eine Leerlaufzisterne mit einem vorgeschriebenen Überlauf von max. 10 l/s dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden. Die Bemessung des Sammelbehälters wird durch den § 16 Abs. 12 der Entwässerungssatzung des WAZ vom 18.12.2003 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2010 bestimmt. Danach sind je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche/befestigte Fläche mindestens 1,00 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzuhalten. Alternativ ist eine zentrale Regenrückhaltung möglich.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBL. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

#### **Öffentliche Entwässerung**

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt über das zentrale Netz des Zweckverbandes, da die anfallende Niederschlagsmenge durch die Neuversiegelungen der Anliegerstraße vernachlässigbar ist.

#### **Außengebietswasser**

Außengebietswasser ist auf Grund des südlich gelegenen Einschnittes der Bahnstrecke Halle – Kassel, nicht zu erwarten.

#### **Heizungstechnische Versorgung**

Aufgrund der bestehenden Gasversorgung in der in der Straße „Vor der Höhe“ ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung mit Erdgas möglich.

Im Zuge der Planung des Straßennetzes und der Gehwege sollte eine Trasse für die Gasleitung im Gehweg mit eingearbeitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen. Sollten Umverlegungen erforderlich werden, bedarf es

einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages. Die Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzuweisen. Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Der Planbereich ist derzeit noch nicht mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. die Meldung sind zu senden an :

Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de

### **Elektrotechnische Versorgung**

Im ausgewiesenen Bereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Netzausbaumaßnahmen infolge von Bedarfsanforderungen der Kunden bzw. Netzverstärkungsmaßnahmen, die sich aus der Abnahmepflicht von regenerativ erzeugter Energie entsprechend des Erneuerbaren Energiegesetzes erforderlich sind, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Störungen zur Abwendung von Gefahren und zur Wiederherstellung der Versorgung eine Verlegung von Versorgungsanlagen notwendig sein kann.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Im Plangebiet ist die Notwendigkeit von für die elektrotechnische Erschließung erforderlichen Versorgungstrassen zu berücksichtigen. Diese sollten möglichst nicht im Fahrbahnbereich der Verkehrsflächen geplant werden. Leitungstrassen dürfen nicht überbaut werden und sind von Anpflanzungen frei zu halten. Die DIN 18920 sowie das Merkblatt über Baumstandorte und

unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind hierbei zu beachten.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

#### **4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung-ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

#### **4.7 Abfallentsorgung**

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit (Wendemöglichkeit) abzusichern.

#### **4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich besteht ein Leitungsrecht. Der Begünstigte des Leitungsrechts ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH. Diese Leitung soll in Abstimmung mit den Investoren am Rand des Geltungsbereiches umverlegt werden.

#### **4.9 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch den Hochbehälter (Speichervolumen 300 m<sup>3</sup>) sichergestellt.

Der Grundsatz für Wohngebiete von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen innerhalb des bestehenden Ortsnetzes zur Verfügung gestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h über Hydranten sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Vorhandene offene Wasserflächen, wie Teiche, Zisternen und Löschwasserteiche, die mind. 2m tief und nach DIN 14210 ausgeführt sind, und die eine Löschwasserentnahme zulassen, sind im Umkreis von 300 m vorrangig zu berücksichtigen.

Bei der Verkehrs- und Straßenplanung ist zu beachten, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr für mindestens 16 t-Normfahrzeuge befahrbar hergerichtet werden und ständig freizuhalten sind (§ 5 ThürBO i.V.m. DIN 14502).

Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straße bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist. Die Zufahrten sind bei Biegungen und in Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von 5 m auszuführen.

Sperrbalken und Sperrposten in Feuerwehruzufahrten sollen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Oberflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Überflurhydranten sollten einen Abstand von 100 bis 120 m nicht überschreiten (DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W 331).

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite  $\geq 3$  m, Höhe der Durchfahrt  $\geq 3,50$  m, Kurvenradien  $\geq 10,50$ , Bewegungsfläche  $7 \times 12$  m, Neigung der Zufahrt  $\leq 10\%$ ...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Auf Grund der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr (vorrangig 4-teilige Steckleiter) sind nur Gebäude der GK 1-3 zulässig, die Oberfläche des Fußbodens des höchsten möglichen Aufenthaltsraumes darf 6,5 m nicht überschreiten, somit darf die Brüstungshöhe maximal 7,3 – 7,4 m betragen (ThürBO § 2 Abs. 3).

Dachflächenfenster dürfen nur bis 0,8 m von der Traufe mit Austritthilfe zugelassen werden. Voraussetzung ist eine einsatzbereite örtliche Feuerwehr, ansonsten ist der 2. Rettungsweg baulich zu sichern. ThürBO (13.03.2014) § 33, Abs. 1 + 3 und VollzBekThürBO (03.04.2014) Punkt 33, Ziffern 33.1 und 33.3.1 + 33.3.2.

Es wird auf die ThürBO vom 13.03.2014 § 48 Abs. 4 hingewiesen:

„In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird“.

Bestehende Wohnungen sind bis spätestens 31.12.2018 nachzurüsten.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

Feuerstätten müssen der ThürFeuVO vom 10.08.2009, einschließlich der Lagerung von Brennstoffen, entsprechen.

Mögliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Blitz- und Überspannungsschutzes sind nachweislich einzuholen, besonders sind die Anforderungen zur Einstufung des Blitzschutzgefährdungsgrades nach DIN EN 62305-2 VDE 0185-305-2 Beiblatt 1: 2007-01 erforderlich.

Die elektrischen Anlagen sind unter Einhaltung der MLAR und den zur Zeit gültigen Technischen Regeln (DIN, DIN EN, DIN ISO und VDE Regeln) sowie mit den entsprechenden Festlegungen der Energielieferanten herzurichten.

## 5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

### 5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
  - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
- i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial  
i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

### 5.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Trinkwasserbrunnen des Wasserschutzgebietes „Oberes Leinetal“. Innerhalb von Wasserschutzgebieten sind eine Reihe von Nutzungseinschränkungen und Verboten zu beachten. Rechtlich bindend sind hierbei die in den Feststellungsbeschlüssen (Nr. 50-XI/85 vom 30.10.1985) des Kreistages Worbis aufgeführten Nutzungseinschränkungen und Verbote. Weitere Hinweise auf gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in Trinkwasserschutzgebieten gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Juni 2006. Über laufende Aufhebungsverfahren und Schutzzoneneränderungen gibt die obere Wasserbehörde Auskunft.

Grundsätzlich sind bei der Verlegung von Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone die Forderung des Arbeitsblattes ATV A 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.04.1994) und des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 (Mai 2004) zu beachten.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind grundsätzlich die Forderungen der – Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten- (RiStWag) Ausgabe 2002 und die –Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten- (Ausgabe 1993) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau zu beachten.

Beim Straßenbau in Wasserschutzgebieten sind die Belange des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen. Die Planung von Straßenentwässerungsanlagen hat aus diesem Grund nach

der Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Prüssingstraße 25, 07745 Jena zu erfolgen.

Der Bau, Betrieb und Unterhaltung von Entwässerungsanlagen hat in Anlehnung an das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A i.V.m. der DIN 1986 und der DIN EN 752 zu erfolgen.

Durch die Lage in einem Wasserschutzgebiet muss mit erhöhten Anforderungen und zusätzlichen Auflagen und damit mit einem höheren Kostenaufwand gerechnet werden.

Die Anwendung organischer Düngestoffe hat entsprechend der Düng-VO vom 26.01.1996 (BGBl I S. 118) und den Leitlinien der Thür. Landesanstalt für Landwirtschaft, Jena (ehemals Landwirtschaftliche Untersuchungs- und Forschungsanstalt) zu erfolgen.

### **5.3 Hinweise**

#### **5.3.1 Bodenfunde**

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau einschließlich Leitungsverlegung) müssen archäologisch durch das Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Dazu ist eine frühzeitige Information über den Baubeginn erforderlich.

Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG 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.

#### **5.3.2 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem an das Zentrale Netz und an die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes. Der Anschluss wird in der nahegelegenen, vorhandenen Straße „Vor der Höhe“ bei der westlich, vorgelagerten Wohnbebauung möglich.

#### **5.3.3 Erdaushub**

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

#### **5.3.4 Bodenschutz**

Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme naturnaher, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden (Ackerland, Garten) für Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit erheblichen Eingriffen und großenteils irreversiblen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere seiner natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktionen sowie dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.

Besonders die mit der Planungsumsetzung einhergehende Versiegelung bedeutet, je nach Ausführungsform, Verlust der Bodenfunktionen bis zu 100%.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch den Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Gemeinde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

### 5.3.5 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBl. I. S. 591) zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zu-

ständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10 November 2001 (BGBl.I, Nr. 58, S. 2992 ff.) und die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.). In diesem Zusammenhang ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

### 5.3.6 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

### 5.3.7 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

### 5.3.8 Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse sind nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten zu informieren. Wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

## 6. Flächenbilanzen

### 6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,67 ha.

### 6.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Verkehrsflächen (Straße)	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Fläche gesamt</b>	<b>177,00 m<sup>2</sup></b>

### 6.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
Ausgleichsfläche F1	2.740,00 m <sup>2</sup>
Privates Grün	950,00 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	2.888,00 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GRZ 0,4 bzw. 0,3 + Überschreitung)	1.474,35 m <sup>2</sup>
<b>Private Flächen gesamt (Geltungsbereich – öffentl. Fläche)</b>	<b>6.513,00 m<sup>2</sup></b>