

# GEMEINDE BODENRODE-WESTHAUSEN



## ERGÄNZUNGSSATZUNG „An der Hauptstraße in Bodenrode“

### BEGRÜNDUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

(gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

### ENTWURF

AZ.: .....

STAND: März 2021

**Begründung zur Ergänzungssatzung  
„An der Hauptstraße in Bodenrode“  
der Gemeinde Bodenrode-Westhausen**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Bodenrode-  
Westhausen in seiner Sitzung am .....

durch das                      Architekturbüro Thanheiser  
   Lindenstraße 13  
   37351 Dingelstädt

Stand:                              März 2021

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	3
I. Vorbemerkung	3
II. Wahl des Gebietes	3
III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	4
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	 4
I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	4
II. Nutzungsart	5
III. Maß der baulichen Nutzung	6
IV. Bauweise, Baugrenze	7
V. Verkehr	7
VI. Ver- und Entsorgung	7
VII. Landschaftspflege	10
VIII. Bodenschutz/Altlasten	11
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	13
I. Baukörpergestaltung	14
II. Dachausbildung	14
III. Gebäudehöhe	15
IV. Nebenanlagen	15
D. SONSTIGES	15

### ANLAGE:

Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“

## **A. ALLGEMEINES**

### **I. Vorbemerkung**

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. BauGB § 34 (4) 1 und 3 einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist.

Die Gemeinde Bodenrode-Westhausen ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. BauGB § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde beschlossen, für die derzeit noch dem Außenbereich zugeordneten Grundstücke beidseits der Hauptstraße in Bodenrode am Ortsausgang in Richtung Wingerode eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Verwaltungstechnisch gehört Bodenrode als Ortsteil der Gemeinde Bodenrode-Westhausen zur „Verwaltungsgemeinschaft Leinetal“ mit Sitz in Bodenrode-Westhausen, Ortsteil Bodenrode.

### **II. Wahl des Gebietes**

Der Planbereich befindet sich am Ortsausgang der Ortslage Bodenrode in Richtung Wingerode im westlichen Bereich der bebauten Ortslage von Bodenrode. Die zu beplanenden Flächen liegen beidseits der Hauptstraße (L 2021) unmittelbar südlich des Bachlaufes der Leine. Da der Bereich unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließt kann diese hier sinnvoll abgerundet werden.

Der Planbereich weist auch günstige Erschließungsbedingungen auf, da sich alle wichtigen Netze der technischen Infrastruktur im Plangebiet selbst oder im unmittelbaren Umfeld befinden.

Etwas problematisch ist der Planbereich bezüglich der Topografie und südlich der Hauptstraße. Dort ist auf den Plangrundstücken ein Höhenunterschied von zum Teil bis zu 7 m vorzufinden.

Nördlich der Hauptstraße ist die mögliche Bebauungstiefe bedingt durch den Mindestabstand der Bebauung zur Landesstraße und der Nähe des Flusslaufes der

Leine sehr eingeschränkt, da unmittelbar an der Leine ein 10 Meter breiter Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist (gemäß §29 Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2019).

### **III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung**

Durch die Ergänzungssatzung soll der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich durch Abrundung der im Zusammenhang mit den gegebenen Einschränkungen der bebauten Ortslage zugeordnet werden. Somit erhalten potentielle Bauwerber die Möglichkeit, in diesem Bereich Wohnhäuser mit eventuell erforderlichen Nebengebäuden zu errichten.

Der Bereich ist derzeit zum überwiegenden Teil Grünland (Weide). Nördlich der Hauptstraße befindet sich weiterhin ein kleiner privater Reitplatz, der auch zukünftig weiterhin so genutzt werden soll.

Der Eigentümer der Flächen nördlich der Hauptstraße möchte nach Genehmigung der Ergänzungssatzung die Flächen kurzfristig erschließen und zur Bebauung zur Verfügung stellen.

Die Flächen im Planbereich südlich der Hauptstraße sollen nach Wunsch der Gemeinde zukünftig auch als Bauflächen zur Verfügung stehen. Hierzu bedarf es allerdings noch der Klärung der Eigentumsverhältnisse.

## **B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN**

### **I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.786 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 2.966 m<sup>2</sup> auf den nördlich der Hauptstraße gelegenen und 2.655 m<sup>2</sup> auf den südlich der Hauptstraße gelegenen Teil.

Die Straßenfläche der Hauptstraße im Planbereich umfasst 1.165 m<sup>2</sup>.

## II. Nutzungsart/vorhandene Bebauung am Standort

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Die Nachbarschaft an der Bergstraße ist geprägt durch einzeln stehende Wohngebäude, vorwiegend Einfamilienhäuser, die in den letzten 50 Jahren errichtet worden sind. Diese Wohngebäude haben zumeist ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Satteldach in Ost-West-Richtung.



Zusätzlich gibt es in der Nähe des Baufeldes nördlich der Hauptstraße ein relativ hohes Gebäude einer ehemaligen Mühle, die allerdings bezüglich Höhe (3-geschossig) von der sonst üblichen Bebauung des Ortes optisch herausfällt und nicht als maßstabgebend herangezogen werden kann. Östlich davon befindet sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Nebengebäude.



### III. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Demzufolge können im Planbereich Ein- und Zweifamilienhäuser als Einzel, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden, soweit sie sich gemäß § 34 BauGB einfügen.

Auf Grund der geringen Tiefe des Baufeldes nördlich der Hauptstraße ist kein oder nur ein geringfügiger Versatz der Wohngebäude möglich. Garagen- und Nebengebäude, die ebenfalls im Baufeld angeordnet werden müssen, sollten aus optischen Gründen hinter die Baufucht der Hauptgebäude zurückgesetzt werden und auch in der Gestaltung möglichst zurücktreten.

Für die Bebauung südlich der Hauptstraße ist eine Baulinie festgesetzt, um eine geordnete Bebauung entlang der Straße zu gewährleisten. An diese Baulinie sind die Hauptgebäude (Wohngebäude) zwingend anzubauen.

#### **IV. Bauweise, Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können. Die Häuser sind im nördlichen Planbereichsteil parallel zur Hauptstraße einzuordnen, was eine geordnete Bebauung an der Hauptstraße im Bereich des Ortseinganges gewährleisten soll.

Zu beachten ist, dass nördlich der Hauptstraße die Tiefe des Baufeldes sehr begrenzt ist. Dies resultiert aus der Vorgabe des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG vom 28.05.19), in dem festgelegt ist, dass im Abstand von 10 Metern zum Gewässer keinerlei Bebauung zulässig ist.

In einer Ergänzungssatzung erfolgen keine Festlegungen bezüglich der baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO, da dies auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) geregelt wird resultiert aus dem Charakter der angrenzenden Bebauung resultiert.

#### **V. Verkehr**

Der Planbereich wird durch die Hauptstraße, die zugleich Landesstraße 2021 ist, gequert. Von dieser zweigt im westlichen Bereich des Planbereiches (und Ortsende) die Bergstraße ab, die als Anliegerstraße den Planbereich im Süden begrenzt. Somit ist der Planbereich verkehrsmäßig ausreichend erschlossen, so dass weitere Straßen für die Erschließung der Gebäude bzw. Grundstücke nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der Erschließung der Bauflächen sollte jedoch zumindest an der Nordseite an der relativ stark befahrenen Landesstraße ein Gehweg angelegt werden, um ein sicheres fußläufiges Erreichen der Wohngrundstücke zu ermöglichen.

#### **VI. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist größtenteils gesichert. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Planbereich vorhanden.

##### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die TEN Thüringer Energienetze GmbH.



Im Bereich nördlich der Hauptstraße liegen im ausgewiesenen Baufeld zwei Leitungen NA2Y HCaY 3x1x185. Diese müssen in einen Bereich unmittelbar an der Landstraße verlegt werden. Hierzu laufen derzeit Gespräche des Grundstückseigentümers mit der TEN Thüringer Energie.

In der Bergstraße verläuft noch ein Kabel NAYY 4 x 150, das der Erschließung der dort befindlichen Wohnhäuser dient.

Bei Baumaßnahmen auf den geplanten Grundstücken sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 einzuhalten. Bei Bepflanzungen in Nähe der Kabel ist ein Mindestabstand von 2,5 m bei Sträuchern und ggf. bis zu 5 m bei Bäumen einzuhalten. Maßgebend ist der zu erwartende Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand (Faustformel: Kronendurchmesser = Wurzeldurchmesser).

### Trinkwasser

Der Planbereich gehört zum Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ mit Sitz in Leinefelde.

In einem Teil des Straßenbereiches ist eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ vorhanden, die dann den südlichen Planbereich in Richtung Bergstraße quert. Durch diese Leitung ist die Versorgung des Planbereiches möglich, allerdings sind noch die Zuleitungen zu den einzelnen Wohngrundstücken zu verlegen.

Die Ortslage Bodenrode wird vom Wasserwerk Bodenrode aus versorgt.

Bezüglich Härte des Trinkwassers gibt der Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ folgende Informationen:

- Karbonathärte 8,4 - 14 °dH
- Gesamthärte 14,2 °dH
- Härtebereich: mittel

### Gas

Die Ortslage von Bodenrode ist an das öffentliche Erdgasnetz angeschlossen.

Die Versorgung erfolgt durch die EW Eichsfeldgas GmbH in Leinefelde/Worbis über einen Abzweig, der die sechs Orte Günterode, Reinholterode, Steinbach, Westhausen und Bodenrode erschließt, von der Haupttransportleitung von Heiligenstadt nach Leinefelde aus.

## Abwasser

Im Straßenbereich der Hauptstraße liegt eine Mischwasserleitung DN 200 Steinzeug und Schächte.

Der Planbereich ist abwasserseitig erschlossen und die Ableitung des Schmutzwassers in Richtung der zentralen Kläranlage Leinetal gesichert.

Auf den Baugrundstücken sind die Leitungen für Schmutz und Regenwasser zu trennen, um einen Anschluss an das zentrale Abwassersystem in Richtung Kläranlage zu gewährleisten. Es sind jeweils entsprechende Übergabeschächte für Schmutz- und Regenwasser in Nähe der Grundstücksgrenze vorzusehen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß den Forderungen der DIN 1986 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen. Gemäß DIN 1986 sind die Entwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirksam gegen Rückstau zu sichern.

### - Schmutzwasserableitung

In die vorhandene Leitung soll das Schmutzwasser der neu geplanten Wohngebäude eingeleitet werden.

### - Regenwasserableitung

Die vorhandene Mischwasserleitung kann nur sehr begrenzte Mengen Abwasser aufnehmen. Das Niederschlagswasser ist aus diesem Grund gemäß Vorgabe des WAZ dauerhaft auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Das heißt, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern. Eine Brauchwassernutzung ist als Spülwasser für Toiletten oder für die Bewässerung der Gartenanlage sinnvoll.

Die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Gegebenenfalls ist hierzu ein Versickerungsgutachten heranzuziehen.

Im nördlich der Straße gelegenen Bereich ist es auch möglich, Niederschlagswasser direkt in die Leine einzuleiten. Dies bedarf jedoch der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises.

## Löschwasser

Für Dorfgebiete ohne größere Gewerbebetriebe, wie z. B. hier in Bodenrode, ist eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden

erforderlich. Gemäß Schreiben des Trinkwasserzweckverbandes Leinetal (Mail vom 11.06.2019) kann die erforderliche Löschwassermenge über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung gestellt werden. Der Versorgungsdruck beträgt 4,5 bar.

#### Telekommunikation

Die Erschließung bezüglich Telekommunikation erfolgt über die Hauptknotenvermittlungsstelle Leinefelde. Bodenrode gehört zum regionalen Kabelnetz der Ortsvermittlungsstelle Heilbad Heiligenstadt. Damit hat Bodenrode die Vorwahl 03606.

### **VII. Landschaftspflege**

Der Planbereich der Ergänzungssatzung wird derzeit vorwiegend als Intensiv-Grünland (Weide) genutzt. Ein kleiner Teil im östlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Hauptstraße ist ein Reitplatz, der privat genutzt wird. Dieser Bereich ist mit Schotter und Sand befestigt und offenporig.

Baumbestand befindet sich nur im Uferbereich der Leine und wird von der geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt. Damit sind Baumfällungen und Rodungen von Sträuchern im Planbereich nicht erforderlich.

Auf Grund der vorhandenen Straße und der vorhandenen Bebauung, insbesondere an der Bergstraße, möchte die Gemeinde den Planbereich nunmehr planungsrechtlich im Rahmen einer Ergänzungssatzung ordnen, um dort zukünftig Bebauung zulassen zu können. Aus topografischen Gründen und um größere Abgrabungen zu vermeiden ist es nicht möglich, die Bebauung beidseits der Hauptstraße anzuordnen. Im Planbereich südlich der Hauptstraße ist deshalb vorgesehen, die Häuser entlang der Bergstraße anzuordnen. Um die Straßenkante auf der Südseite städtebaulich zu schließen soll hier eine straßenbegleitende Baumpflanzung erfolgen.

Um den Ortseingang aus Richtung Wingerode zu markieren wäre es städtebaulich wünschenswert, dort eine Baumpflanzung mit zwei oder vier Bäumen beidseits der Straße vorzusehen. Dies ist aber auf Grund des vorhandenen Leitungsbestandes nicht möglich.

Auf Grund der möglichen Größen der befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist ein Grünflächenausgleich gemäß „Eingriffsregelung in Thüringen des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Natur und Umwelt“ (August 2005) auf den Grundstücken umzusetzen. Der Grünflächenausgleich ist erforderlich, um die Befestigung der Flächen auf den Grundstücken ökologisch auszugleichen.

Als Anlage der Ergänzungssatzung ist eine Flächenbilanzierung mit Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beigefügt.

Im südlichen Bereich können die Ausgleichsmaßnahmen durch die ausgewiesene Streuobstwiese erbracht werden.

Im nördlich der Hauptstraße gelegenen Planbereich ist dies nur zum Teil möglich. Deshalb ist vorgesehen, den Ausgleich auf einem anderen, externen Grundstück vorzunehmen, das sich ebenfalls im Eigentum des Grundstückseigentümers befindet.

Weiter erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen durch eine Zahlung in den Ökoflächenpool des Landkreises erfolgen. Hierzu ist ein entsprechender Vertrag vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

## **VIII. Bodenschutz/Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.

Derzeit ist der Planbereich größtenteils landwirtschaftlich genutztes Grün- bzw. Weideland.

Mit dem Planvorhaben wird eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen vorbereitet. Im Rahmen der erforderlichen Erschließung und der Baumaßnahmen auf den geplanten Baugrundstücken sind erhebliche Eingriffe in den Boden erforderlich. Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung wird die Bodenfunktion zum Teil stark beeinträchtigt. Da die Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal im

Prinzip nicht möglich ist und um die Beanspruchung der Böden möglichst gering zu halten sollten erforderliche Versiegelungen nach Möglichkeit wasserdurchlässig ausgeführt werden. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die maximal zulässigen Befestigungen auf den Grundstücken durch entsprechende Baumpflanzungen kompensiert.

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes bodenschonend Wiederverwendung finden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden kann ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze zuzuführen.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/ Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen 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. schütffähiger, 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-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wieder-

verwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs 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 Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

### **C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

Das Umfeld des Planbereiches ist wie bereits unter Pkt. II beschrieben insbesondere durch die Bebauung in der Bergstraße geprägt. Hierbei handelt es sich um einzeln stehende massive Wohngebäude, zumeist Einfamilienhäuser, die vorwiegend in den letzten 50 Jahren errichtet worden sind. Diese Wohngebäude haben im Normalfall ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Satteldach in Ost-West-Richtung.

Direkt an der Hauptstraße befindet sich nördlich der Straße noch ein eingeschossiges Wohnhaus mit eingeschossigem Nebengebäude. Die unmittelbar benachbarte Mühle kann nicht als Maßstab für den Planbereich herangezogen werden, da es sich um einen städtebaulichen Solitär handelt, dessen Höhe und Kubatur sich aus der ehemaligen Nutzung ergibt.

Aus dem Charakter der benachbarten Bebauung leiten sich die zu beachtenden örtlichen Bauvorschriften her, um eine gute Einfügung der Neubebauung in die vorhandene gewachsene Baustruktur der Ortslage und der „Bachsiedlung“ zu erreichen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Planbereich richtet sich nach § 34 BauGB bezüglich Nutzung, Bauweise, Baukörpergestaltung, Gebäudehöhen usw.

## **I. Baukörpergestaltung**

Neue Wohnhäuser auf dem Lande müssen nicht rustikal aussehen. Vielmehr ziehen sie ihre Wirkung aus ihrer Bescheidenheit. Ein gutes Haus entsteht unter der Berücksichtigung vieler Faktoren: des Klimas, der Lage, der Eigenart seiner Bewohner, seines Zweckes, des Bauplatzes, der Himmelsrichtung, der Materialien. Es ist nichts Besonderes im gesamten Ortsbild, vielmehr eine bereichernde, sich einfügende Zugabe unserer Zeit im Kontext des gewachsenen Ortes (s. S. 60 „Dorferneuerung in Thüringen“ des TMLNU).

Bei aller Angleichung heutiger Wohnwünsche sollte sich das Wohnen im Dorf seinen ländlichen Charakter bewahren. Dies ist auch ohne das Kopieren „idyllischer“ Fachwerkfassaden möglich. Wichtig ist die Klarheit des Gebäudekonzeptes, die Einfachheit des Baukörpers und der Konstruktion. Mit den Gestaltungselementen ist sehr sorgsam umzugehen; diese sollten sich an den in der gewachsenen Ortsstruktur orientieren. Wichtig ist, dass sich die Gebäude in Größe, Struktur und Gestaltung an der vorhandenen Bebauung orientieren. Fremdkörper, wie z. B. Kanadische Blockhäuser, sind an dieser Stelle ungeeignet.

## **II. Dachausbildung**

Im Bereich der historisch gewachsenen Ortschaft sind sowohl Satteldächer, als auch Pultdächer, üblich. Walmdächer sind von untergeordneter Bedeutung und kommen erst seit ca. 20 Jahren bei Neubauten vor.

Um den Charakter der Dachlandschaft zu erhalten sollten im Planbereich vorzugsweise geneigte Dächer als Satteldächer oder versetzte Pultdächer (Sonderform des Satteldaches) geplant werden.

Um das Baugebiet in die Umgebung und das Ortsbild einzufügen sind als Dacheindeckung bei Wohngebäuden rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Ziegel bzw. Betondachsteine einzusetzen. Wenn engobierte Ziegel zum Einsatz kommen sollten diese naturbelassen oder mit matter Engobe versehen sein. Glasierte und stark reflektierende Dacheindeckungen sind zu vermeiden. Möglich sind auch Dachmaterialien als Stehfalzdeckung aus Titanzink bzw. Kupfer, sofern diese nicht farbig behandelt sind.

### **III. Gebäudehöhe**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird normalerweise in einer Ergänzungssatzung nicht festgesetzt, da die Beurteilung eines geplanten Vorhabens danach erfolgt, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die neuen Gebäude sollten sich an der ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung im Umfeld bzw. Gebäuden im Dorf orientieren. Die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen der benachbarten Gebäude (außer dem Mühlengebäude) sind als Maßstab heranzuziehen.

### **IV. Nebenanlagen**

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Darüber hinaus können Nebengebäude (Schuppen, Stallungen u. ä.) im Planbereich südlich der Hauptstraße in einer maximalen Größe von 40 m<sup>2</sup> auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

### **D. SONSTIGES**

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Veränderungen an der vorhandenen Uferlinie bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreiseses.



Der Gemeinderat der Gemeinde Bodenrode hat in seiner Sitzung am ..... nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen die Ergänzungssatzung „An der Hauptstraße in Bodenrode“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bodenrode, den .....

.....

Der Bürgermeister

# Grünausgleich

## Südlicher Bereich (südlich Hauptstraße)

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
<b>503/99</b>	2.654 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland, Weidenutzung (artenarm)	25	340 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche (GRZ 0,4)	0	- 25	- 8.500
				509 m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten)	20	- 5	- 2.545
				895 m <sup>2</sup>	Intensivgrünland, Weidenutzung (artenarm)	25	0	0
				640 m <sup>2</sup>	<b>Anpflanzung Streuobstwiese (10 Obstbaumhochstämme)</b>	40	15	+ 9.600
				270 m <sup>2</sup>	Baumpflanzung (9 Laubbäume)	35	10	+ 2.700
	<b>ges. 2.654 m<sup>2</sup></b>			<b>ges. 2.654 m<sup>2</sup></b>			<b>Summe</b>	<b>+ 1.255</b>

### Zusammenfassung für Flurstück 503/99:

Es sind im südlichen Bereich insgesamt 11.045 Wertpunkte auszugleichen. Dies soll u. a. durch das Anpflanzen einer Streuobstwiese erfolgen.

Insgesamt sind auf der Fläche der geplanten Streuobstwiese 10 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Hierfür ist normalerweise eine Fläche von mind. 640 m<sup>2</sup> erforderlich. Auf Grund des Flächenzuschnitts (Dreiecksfläche) wurden jedoch im Plan 720 m<sup>2</sup> ausgewiesen, um die erforderlichen Pflanzabstände einhalten zu können. Es ist ein Pflanzabstand von ca. 8 x 8 m erforderlich. Geeignete Obstbäume für den Standort sind der Pflanzliste bzw. der Internetseite des NABU ([www. Nabu.de](http://www.Nabu.de)) zu entnehmen.

Weiterhin sollen an der Straße 9 Laubbäume als Straßenbegleitgrün gemäß Pflanzliste gepflanzt werden.

Durch die aufgeführten Maßnahmen können insgesamt 12.300 Ausgleichspunkte erreicht werden. Damit ist der Ausgleich für den südlichen Bereich gewährleistet.

## Nördlicher Bereich (nördlich Hauptstraße)

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz G = F - D	Flächen- äquivalent H = B x G
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
98/7	358 m <sup>2</sup> (Teilfläche)	Grünland (artenarm) z. T. mit Erdauffüllungen	25	132 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm)	25	0	0
				91 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche (GRZ 0,4)	0	- 25	- 2.275
				135 m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten – GRZ 0,4)	20	- 5	- 675
98/3	2.060 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm) z. T. mit Erdauffüllungen	25	770 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche (GRZ 0,4)	0	- 25	- 19.250
				1.156 m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten – GRZ 0,4)	20	- 5	- 5.780

51/5 Teilfläche)	103 m <sup>2</sup>	Hoffläche (Zufahrten, Schotterflächen)	5	103 m <sup>2</sup>	Hoffläche (Zufahrten, Schotterfläche) -unverändert-	5	0	0
	31 m <sup>2</sup>	Gebäudefläche	0	31 m <sup>2</sup>	Gebäudefläche	0	0	0
	39 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm) z. T. mit Erdauffüllungen	25	39 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm)	0	0	0
	479 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm) z. T. mit Erdauffüllungen	25	192 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche außerhalb Baufeld - Zufahrten (GRZ 0,4)	0	- 25	- 4.800
				287 m <sup>2</sup>	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten – GRZ 0,4)	20	- 5	- 1.435
30 m <sup>2</sup>	Hoffläche (Zufahrten, Schotterflächen)	5	30 m <sup>2</sup>	Hoffläche (Zufahrten, Schotterfläche) -unverändert-	5	0	0	
	<b>ges. 2.965 m<sup>2</sup></b>			<b>ges. 2.965 m<sup>2</sup></b>			<b>Summe</b>	<b>- 34.215</b>

## Ausgleich

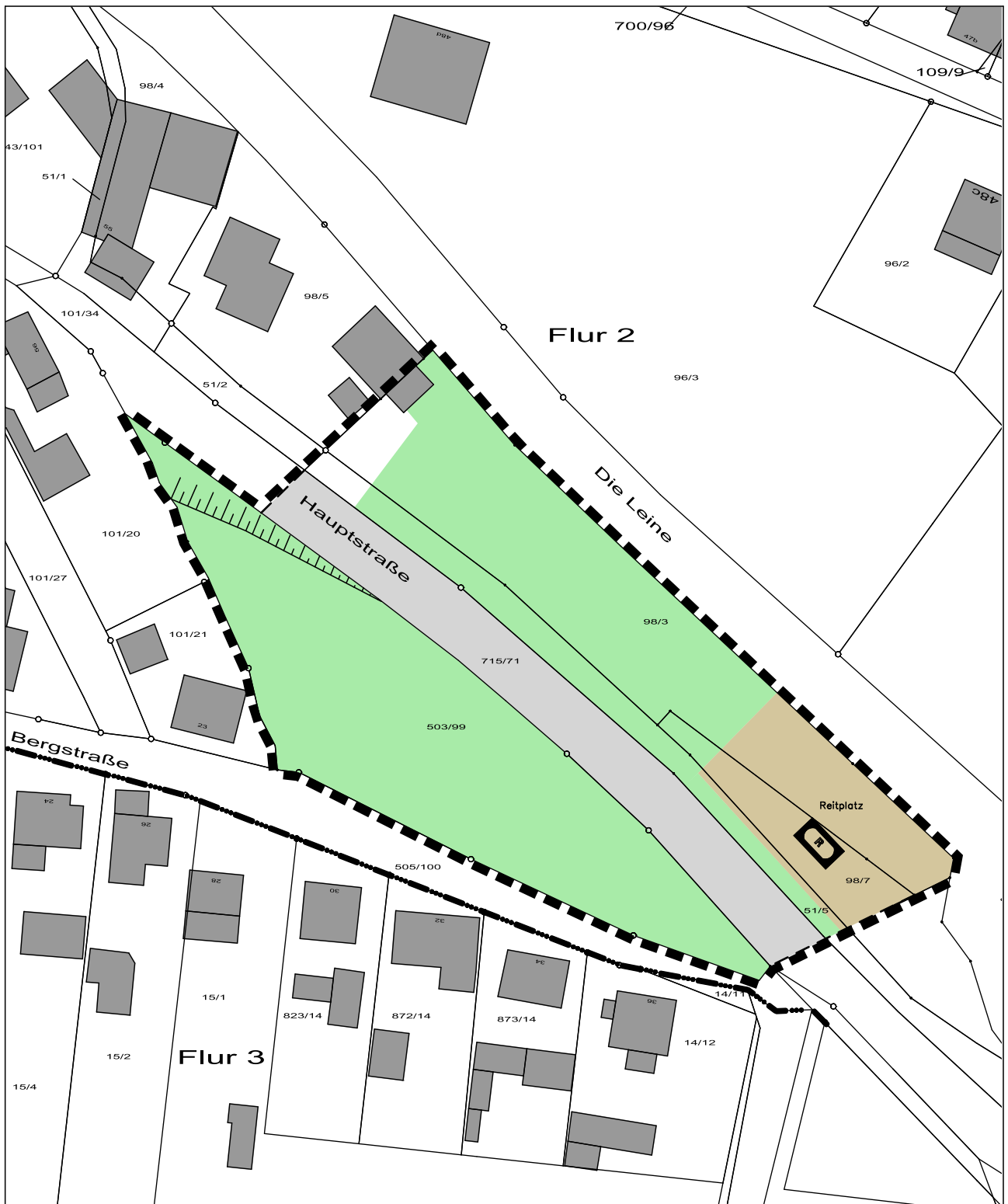
Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz	Flächen- äquivalent
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
98/7, 51,5 und 535/71	765 m <sup>2</sup>	Grünland (artenarm)	22	765 m <sup>2</sup>	Anpflanzung von Sträuchern	40	18	13.770
98/7	60	Grünland	22	60	Pflanzung von 1 Baum und Sträuchern	30	8	480
98/3	100	Grünland	22	100	Pflanzung von 1 Baum und Sträuchern	30	8	800
	<b>ges. 925 m<sup>2</sup></b>			<b>ges. 925 m<sup>2</sup></b>			<b>Summe</b>	<b>+ 15.050</b>

### Zusammenfassung für Flurstücke 98/7, 98/3 und 51/5:

Es sind im nördlichen Bereich insgesamt 34.215 Wertpunkte auszugleichen. Gemäß den vorgenannten Maßnahmen lässt sich ein Ausgleich für insgesamt 15.050 Punkte nachweisen.

Damit ergibt sich derzeitig noch ein Fehlbedarf von 19.165 Punkten.

Der Ausgleich soll über eine Zahlung in einen Ökoflächenpool des Landkreises erfolgen. Da sind 0,40 € je Punkt zu zahlen also 7.666,00 €.



## Bilanzierung Grünflächen Bestand

Legende M 1: 1000



Flurstücksgrenze



Grünfläche artenarm



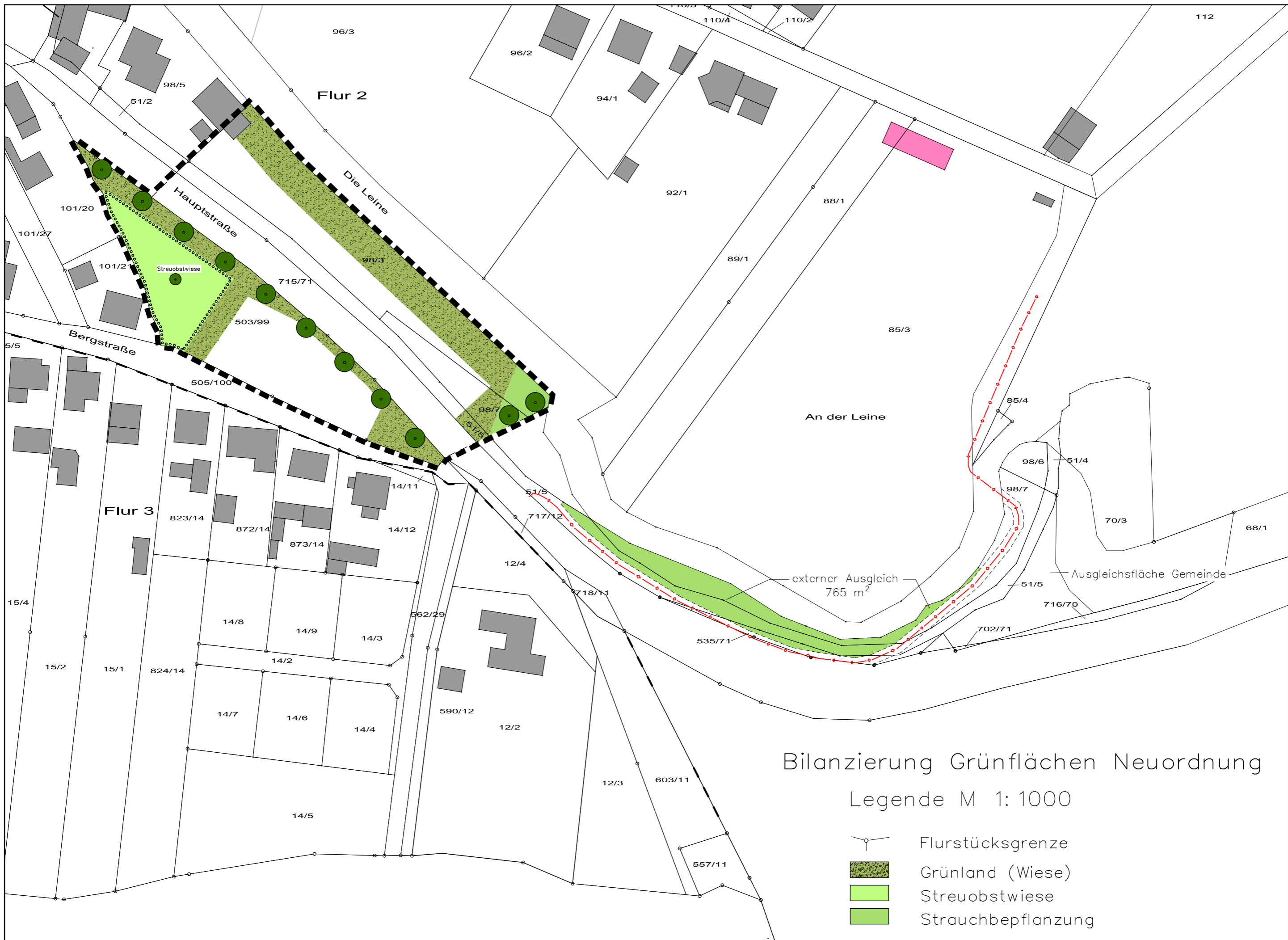
Straße (Bitumen) vorhanden



Reitplatz vorhanden







vorhandene Gebäude



### Bilanzierung Grünflächen Neuordnung

Legende M 1:1000

-  Flurstücksgrenze
-  Grünland (Wiese)
-  Streuobstwiese
-  Strauchbepflanzung