

# Vorentwurf Begründung

## 2. Änderung BP Nr. 1 „Auf der Philippsburg“ Gemeinde Wingerode



Luftbild mit Lage des Geltungsbereiches

Gemeinde: Wingerode  
Landkreis: Eichsfeld

Gemarkung: Wingerode  
Land: Thüringen

Worbis, Juli 2021

Wingerode, .....



.....  
Edgar Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ing.büro KWR GmbH



.....  
Erhard Wehr  
Bürgermeister  
Gemeinde Wingerode



## Inhaltsverzeichnis

<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
0.1 Erläuterung der Änderungen zum BP Nr. 1 „AUF DER PHILIPPSBURG“ .....	3
0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	5
0.3 Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und andere Planungen: .....	5
0.4 Wahl des Gebietes.....	6
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>7</b>
1.1 Höchstzulässige Zahl der WE § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.....	7
1.2 Geschossflächenzahl § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO .....	7
1.3 baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	7
1.4 Firsthöhe § 18 BauNVO.....	8
1.5 Traufhöhe § 18 BauNVO.....	8
1.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO.....	8
1.7 Stellplätze und Garagen §12 Abs. 1 BauNVO .....	8
1.8 Landschaftspflege und Ausgleichspflanzungen.....	8
1.8.1 Zustandserfassung .....	8
1.8.2 Beurteilung der Konfliktsituation:.....	9
1.8.3 Kompensationsmaßnahmen .....	9
1.8.4 Begrünungsmaßnahmen .....	11
1.8.5 Pflanzliste .....	11
1.9 Sichtfelder.....	12
1.10 Festsetzungen zum Lärmschutz.....	12
1.11 Privater Garten .....	12
<b>2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §8 ThürBO).....</b>	<b>12</b>
2.1 Dachformen .....	12
2.2 Dachneigungen.....	12
2.3 Dacheindeckung .....	13
2.4 Dachaufbauten .....	13
2.5 Einfriedungen.....	13
<b>3. Planinhalt und andere Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
3.1 Städtebauliches Konzept .....	13
3.2 Bebauung .....	14
3.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	14
3.4 Verkehr.....	14
3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz .....	14
3.4.2 Inneres Verkehrsnetz .....	14
3.4.3 Einfahrtsbereiche.....	14
3.4.4 Ruhender Verkehr .....	15
3.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr.....	15
3.4.6 Fußgänger und Radfahrer .....	15
3.4.7 Sonstige Wege: .....	15
3.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	15
3.5.1 Elektrotechnische Versorgung .....	15
3.5.2 Fernmeldetechnische Versorgung .....	16
3.5.3 Wasserversorgung .....	16
3.5.4 Entwässerung.....	16
3.5.5 Abfallentsorgung.....	16
3.5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	17
3.6 Grünflächen und UVP.....	17
3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.....	17
3.8 Lärmbelästigung und Lärmschutz .....	17
3.9 Gestalterische Festsetzungen .....	18
<b>4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>18</b>
4.1 Kennzeichnung von Flächen .....	18
4.2 Nachrichtliche Übernahme.....	18
4.3 Hinweise .....	19
4.3.1 Bodenaushub.....	19
4.3.2 Gründungen.....	19
4.3.3 Bodenfunde .....	19
<b>5. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>19</b>
5.1 Bodenordnung .....	19
5.2 Erschließung.....	19
5.3 Ver- und Entsorgung.....	19
5.4 Elektrotechnische Versorgung .....	19
5.5 Fernmeldetechnische Versorgung.....	20
5.6 Wasserversorgung.....	20
5.7 Entwässerung.....	20
5.8 Ausgleichsmaßnahmen.....	20
5.9 Planungsrecht.....	20
<b>6. Flächenbilanzen</b> .....	<b>20</b>
6.1 Geltungsbereich.....	20
6.2 Öffentliche Flächen .....	20
6.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise).....	21

## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Erläuterung der Änderungen zum BP Nr. 1 „AUF DER PHILIPPSBURG“

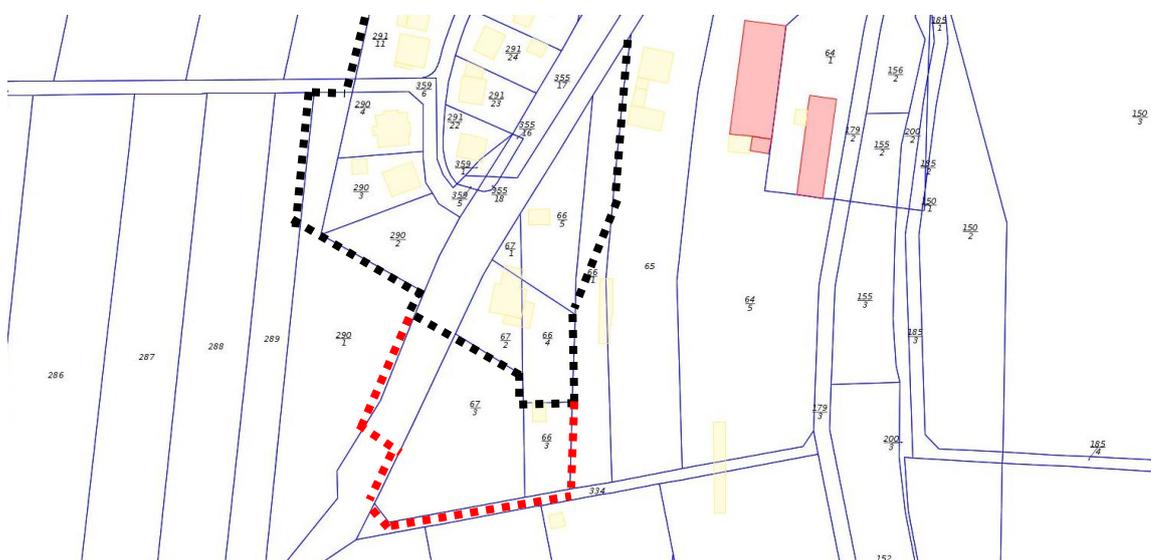
Der Gemeinderat von Wingerode hat am 03. Mai 2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Philippsburg“ beschlossen.

Diese 2. Änderung des B-Planes ist als Modifizierung der genehmigten 1. Änderung BP „Auf der Philippsburg“ zu verstehen und soll diese ersetzen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen wurden GRÜN kenntlich gemacht und wegfallende Festsetzungen werden durchgestrichen angezeigt.

### Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

- a) Der Geltungsbereich wird im südlichen Bereich ergänzt um zwei Bauplätze. Für diese Erweiterung liegt von beiden Bauherren ein Änderungsantrag vor. Die beiden Grundstücke sind weitgehend schon erschlossen und bedürfen nur Anpassungsarbeiten:



Auszug Flurkarte mit genehmigtem Geltungsbereich (Schwarz) und ergänzenden Geltungsbereich (Rot)

- b) Privater Garten

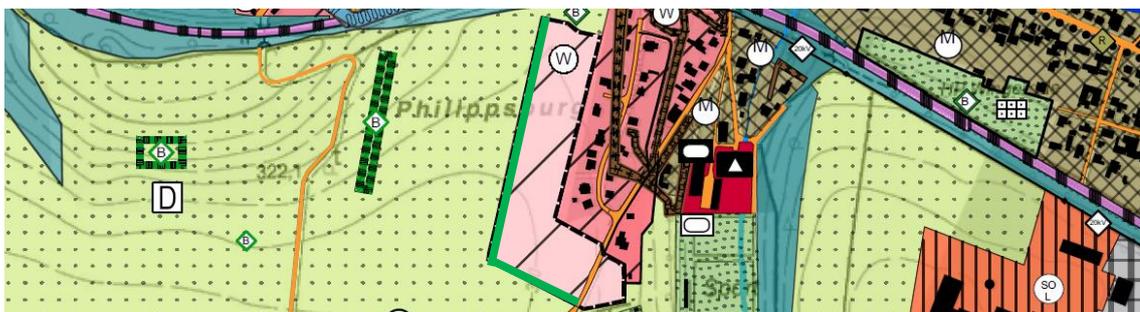
Die private Gartenfläche darf nur mit einem Gerätehaus (Gebäudehöhe max. 3,5 m), Zuwegungen oder andere Versiegelungen, wie Befestigungen, Teiche, Holzlager, Terrassen u. ä. von max. 50 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen.

### Änderung Grünordnerische Festsetzungen

Das Bebauungsgebiet liegt am west-südlichen Ortsrand der Gemeinde Wingerode. Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Nur der südliche Ergänzungsbereich ist unbebaut und wird derzeit als Gartenland genutzt. Nach einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Eichsfeld musste festgestellt werden, dass in fast allen bebauten Grundstücken, die Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichmaßnahmen keine Umsetzung gefunden haben. Im Gegenteil wurden diese teilweise bebaut oder sollen bebaut werden (Antrag eines Eigentümers liegt der Gemeinde vor).

Da eine Umsetzung dieser Festsetzungen aussichtslos erscheint, haben Gemeinde und LK Eichsfeld eine Lösung gesucht und eine externe Kompensationsmaßnahme für möglich erachtet. Nähere Erläuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden als Grundlage für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewertet.

Durch den Wegfall der Eingrünung des Wohnbaulandes ist keine Ortsrandeingrünung gegeben. Diese soll durch die Planung eines weiteren Wohngebietes (AN DER PHILIPPSBURG II) gesichert werden.



Mit der Planung AN DER PHILIPPSBURG II, ist die Eingrünung der anschließenden Wohnbebauung sicher zu stellen.

Eine UVP wird mit dieser Änderung notwendig. Der Umweltbericht liegt dieser Planung bei.

#### Ausgleichsmaßnahmen

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

Das Defizit von -90.959 ökologischer Flächenäquivalente (öFÄ) soll durch das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öFÄ zur Satzung zu schließen.

#### Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Gutschrift des Ökokontos erfolgt durch die Gemeinde, über entsprechende Verträge zwischen dem Landkreis Eichsfeld und der Gemeinde Wingerode. Die Verträge müssen Bestandteil der Satzung sein.

### **Änderung Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### a) Dachformen und Dachneigung

Bezüglich der Dachform und der Dachneigung sollen die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften modifiziert und zeitgemäß angepasst werden. So sollen Zelt-, Flach- und flachgeneigte Dächer (DN 18 – 45 °) erlaubt sein.

#### b) Dachaufbauten

Eine Festsetzung bezüglich Dachaufbauten wird nicht mehr erforderlich werden. Bestehende Festsetzung zu Dachaufbauten wird ersatzlos gestrichen:

#### c) Einfriedungen

Auf Grund des Bestandes und der Eigentumsfrage, ist diese Festsetzung fraglich. Bestehende Festsetzung zu Einfriedungen wird ersatzlos gestrichen:

## 0.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Fortführung der südlich angesiedelten Bebauung zu bewerten. Es handelt sich hier um leicht bis stark hängiges Gelände., das z. Z. als Ackerland genutzt wird. **Der Erweiterungsbereich wird als Gartenland genutzt.**

Die Fläche eignet sich gut für die geplante Bebauung.

Westlich und südlich schließt Ackerland an das zukünftige Wohngebiet und in nördlicher Richtung tangiert die Bahnlinie Halle - Kassel. Die Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung erfolgt auf der östlichen Seite. Hier schließt die Bebauung der Bahnhofstraße an.

## 0.3 Bebauungsplan, Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Der bestehende mit Aktenzeichen 210-4621.20-HIG-107-WA und Rechtswirksamkeit vom 3. Oktober 1997 wird einschließlich der Begründung mit diesem Plan mit dessen Begründung ergänzt.

Gleichzeitig werden die Teilbereiche (im Teillageplan als Anlage 1 und 2 gekennzeichnet), Bereich Halle Wehling und Fläche östlich der Wegeparzelle 359/2, aus dem bestehenden Geltungsbereich des z.Z. genehmigten Bebauungsplanes AZ. 210-4621.20-HIG-107-WA aufgehoben.

**Diese 2. Änderung des B-Planes ist als Modifizierung der genehmigten 1. Änderung BP „Auf der Philippsburg“ zu verstehen und soll diese ersetzen.**

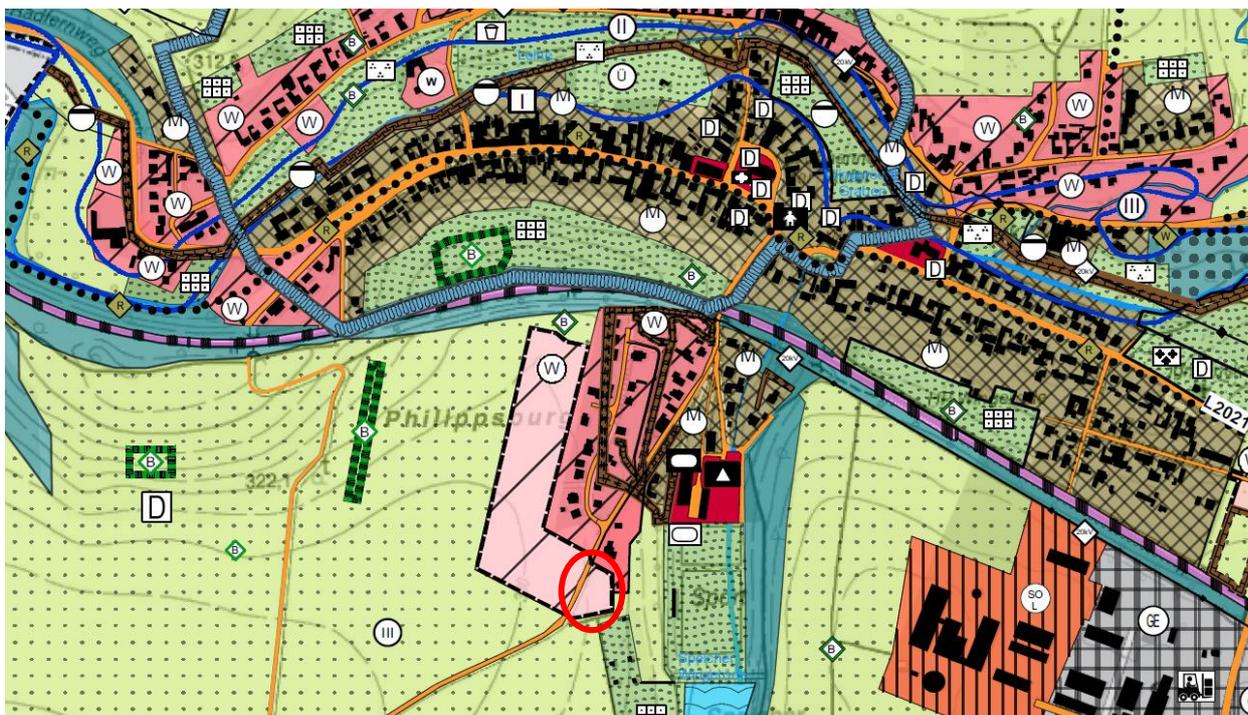
Die Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

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.

Die Gemeinde Wingerode hat im Jahr 1992 die Aufstellung des F-Planes in Auftrag gegeben. Durch die Schwierigkeit der Wasserschutzzone II wurde die Bearbeitung abgebrochen und das Aufstellungsverfahren wurde zunächst ruhen gelassen.

Die Gemeinde Wingerode führt seit 2015 die Erarbeitung des F-Planes weiter.

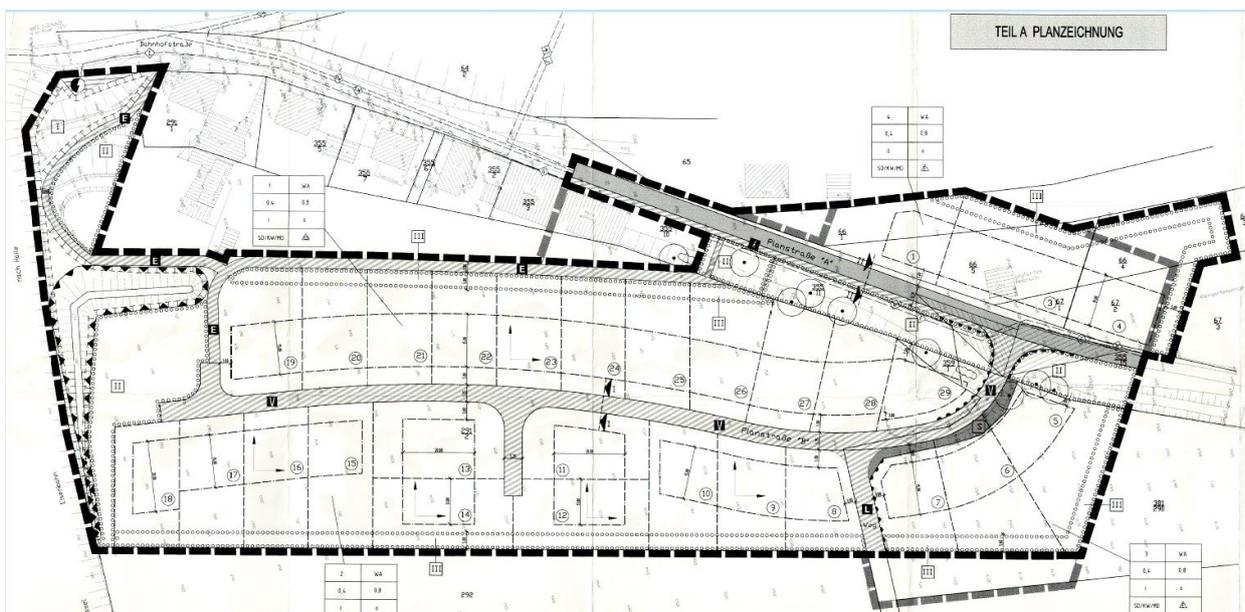


Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wingerode mit der geplanten Erweiterung des WA.

Dieser B-Plan stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Ortsrandlage dar und wird im künftigen F-Plan in einem Gebiet liegen, das als Wohnbaufläche i S d. § 1 (1) 1. der BauNVO dargestellt wird.

#### 0.4 Wahl des Gebietes

Hauptauschlaggebend für die Auswahl dieses Wohngebietes ist die Tatsache, dass das Baugebiet an eine zentrale Kläranlage - Uder - angeschlossen werden kann und die Konflikte gegenüber der Wasser-schutzzone II hier nicht auftreten.



Planzeichnung der genehmigten 1. Änderung des BP AUF DER PHILIPPSBURG in der Gemeinde Wingerode ohne der geplanten Erweiterung des WA.

Es sind lediglich Lärmbelastigungen von der Bahnstrecke zu erwarten. Auch die Eigentumsverhältnisse sprechen für die Wahl dieses Gebietes, denn die Grundstücke sind bereits zum Teil Eigentum der Gemeinde.

Die bestehende Kleingartenanlage erhält durch die neue Bebauung keine Beeinflussung, lediglich die Grundstücke 66/1; 66/5; 66/4 67/1 und 67/2 sind davon betroffen, hier werden aber die Eigentümer diese Kleingartenanlage nicht weiter betreiben und die Gartenhäuser abbrechen, bzw. sind bereits abgebrochen, es sollen hier Wohngebäude entstehen.

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Höchstzulässige Zahl der WE § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

Die Größenordnung der Wohnhäuser soll sich in die nähere Umgebung einordnen. Es sollen keine Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 WE entstehen, um somit der daraus folgenden hohen Bebauungsdichte und der Anforderung von zu vielen Stellplätzen entgegenzustehen.

### 1.2 Geschossflächenzahl § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Hiermit soll erreicht werden, dass der oben genannte Paragraph eingehalten wird und die Geschossflächen nicht durch Widmung bestimmter Räume (Boden, Treppenräume u.ä.) überschritten wird.

### 1.3 baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des B-Planes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### zulässig sind:

##### 1. Wohngebäude

Es sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

Die Nachbarbebauung in der Bahnhofstraße wird bereits durch Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser geprägt. Deshalb soll im neu geplanten Gebiet ebenfalls vorrangig eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgen.

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen

4. Gartenbaubetriebe

Mit den hier ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird beabsichtigt, eine gesunde Infrastruktur des Gemeindegebietes zu ermöglichen. Die Mischung der Art der baulichen Nutzung ist für das Gebiet typisch.

#### nicht zulässig sind:

## 1. Tankstellen

Tankstellen sind nicht zulässig, da für diese ein anderer Standort in der Gemeinde vorgesehen werden kann.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der ländlichen Umgebung bzw. umliegenden Bebauung bei der GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 festgelegt.

Die Geschossigkeit wurde in den Baugebieten 1-3 beschränkt auf I-geschossig, im Baugebiet 4 ist jedoch II-geschossig zulässig, da dieses Gelände tiefer gelegen ist.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

### **1.4 Firsthöhe § 18 BauNVO**

Die Firsthöhe darf bei I-geschossig nicht mehr als 10,00 m und bei II-geschossig nicht mehr als 12,50 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist das Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert.

Dieses Maß wurde auf der Grundlage der gegenseitigen Rücksichtnahme festgelegt, damit nicht ein Wohnhaus mit dem Nachbarwohnhaus als unter- oder übergeordnet eingestuft werden kann und damit ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen wird.

### **1.5 Traufhöhe § 18 BauNVO**

Traufhöhe max. I-geschossig = 5,00 m, II-geschossig = 7,00 m. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Begründung wie Punkt 1.4.

### **1.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch müssen sie von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Die Traufhöhe beträgt hierfür max. 4,0 m und die Firsthöhe max. 7,00 m.

### **1.7 Stellplätze und Garagen §12 Abs. 1 BauNVO**

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch müssen sie von der Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

### **1.8 Landschaftspflege und Ausgleichspflanzungen**

#### **1.8.1 Zustandserfassung**

Die Gemeinde Wingerode erstreckt sich in der Talsohle der Leine. Die Hauptachse bildet die Hauptstraße. Fasst parallel zu ihr verläuft am nördlichen Hang die Lichtenstraße, Leinestraße und die Krugstraße. Am Südhang des Dorfes verläuft die Bahnlinie Leinefelde - Göttingen. Dieser Hang ist wegen seiner topographischen Lage nicht bebaut. Nur die Bahnhofstraße kreuzt die Bahnlinie. Durch sie wird der Geltungsbereich des B-Planes, welcher hinter der Gleisanlage liegt, verkehrstechnisch erschlossen. Das

Gelände des Vorhabens Ortes steigt von Süden nach Norden und von Osten nach Westen leicht an und liegt gegenüber der vorhandenen Bebauung des Dorfes wie auf einem Plateau.

Der Geltungsbereich wurde bisher zu einem kleinen Teil als Gartenland intensiv genutzt, doch zum größten Teil werden durch die geplante Bebauung ehemals intensiv, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sind im Vorhabens Ort nur entlang der Bahnhofstraße, im Bereich der Böschung vorzufinden. Hier stehen einige Großbäume, Obstbäume und Feldgehölze.

Der Geltungsbereich des BP ist bereits überwiegend bebaut. Nur der südliche Ergänzungsbereich ist unbebaut und wird derzeit als Gartenland genutzt. Nach einer gemeinsamen Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Eichsfeld musste festgestellt werden, dass in fast allen bebauten Grundstücken, die Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichmaßnahmen keine Umsetzung gefunden haben. Im Gegenteil teilweise bebaut wurden oder bebaut werden sollen (Antrag eines Eigentümers liegt der Gemeinde vor).

Da eine Umsetzung dieser Festsetzungen aussichtslos erscheinen, haben Gemeinde und LK Eichsfeld um Lösung gesucht und eine externe Kompensationsmaßnahme für möglich erachtet.

Nähere Erläuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden als Grundlage für die erforderlichen Ausgleichmaßnahmen gewertet.

### **1.8.2 Beurteilung der Konfliktsituation:**

Durch die geplante Bebauung des Geländes werden umfangreiche Flächenversiegelungen vorgenommen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort 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 Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Von der Ortslage aus ist der Geltungsbereich durch dichte Laubgehölzstrukturen am Bahndamm nicht einsehbar. Von außerhalb, besonders von der südlich des Ortes verlaufenden B 80, wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll der unvermeidbare Eingriff ausgeglichen bzw. ersetzt und gemindert werden.

### **1.8.3 Kompensationsmaßnahmen**

#### **ÖFFENTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches soll eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft geschaffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Hier sollen auf je 100 m<sup>2</sup> Festsetzungsfläche entsprechend der Pflanzliste 3 Laubbäume I. Ordnung und 40 Sträucher in gemischter Pflanzung gesetzt werden. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu belassen (nur Pflegeschnitt gestattet) und dauernd zu unterhalten.

Aus Schallschutzmaßnahmen muss auf einem Teil dieser Fläche ein Erdwall mit einer mittleren Höhe von 2,50 m angelegt werden.

Er soll nicht geradlinig, sondern leicht geschwungen verlaufen und demzufolge eine veränderliche Breite bekommen. Auch die Oberflächengestalt soll wellenförmig mit einigen Senken und Hügeln geschoben werden.

Vor der Bepflanzung der Flächen wird der nährstoffreiche Oberboden abgetragen und mit einer Magerrasenmischung eingesät. Es darf künftig keine Düngung und kein Pflanzenschutzmitteleinsatz erfolgen. Die Fläche ist sich selbst zu überlassen, lediglich ist eine Mahd pro Jahr durchzuführen. Diese Ausgleichsmaßnahmen mildern den Eingriff in das Landschaftsbild und haben die Funktion einer Biotopvernetzung zur benachbarten Bahndambepflanzung, sowie zu den geplanten Ausgleichspflanzungen II und III.

Die Ausgleichsmaßnahme II wird auf der Fläche südlich der zuvor beschriebenen Ausgleichsfläche I und auf der Grünfläche (Böschungsbereich) westlich der vorhandenen Schotterstraße erbracht. Sie ist zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (§9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Hier sollen je 500 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 2 Laubbäume II. Ordnung und 5 Strauchgruppen bestehend aus je 7 Pflanzen gesetzt werden. Die Auswahl der Bäume und Sträucher ist entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Die vorhandenen Laubbäume im Bereich der Böschung entlang der Straße sind zu erhalten. Die Heckengehölze sind einem Pflegeschnitt zu unterziehen und ebenfalls zu erhalten. Die zwischen der Bepflanzung freibleibenden Flächen sind als ökologisch wertvolle Wiesenfläche (Landschaftsrasen mit 50 % Kräuteranteilen, 2-malige Mahd pro Jahr) anzulegen. Vor dem Einsäen muss der nährstoffreiche Boden von den Ackerflächen abgeschoben werden. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB).

In diesem Bereich befindet sich auch eine nicht mehr genutzte, durch eine Schotterdecke versiegelte Lagerfläche. Diese Fläche von 173 m<sup>2</sup> wird nun entsiegelt und ebenfalls der extensiven Nutzung zugeführt.

Die Fläche dieser Ausgleichsmaßnahme hat eine Größe von:2.900,00 m<sup>2</sup>

#### ~~RAHMENPFLANZUNG:~~

~~Diese Ausgleichsmaßnahme wird auf den privaten Grundstücksflächen erbracht. (Private Grünflächen) Es soll hier eine Rahmenpflanzung vorgenommen werden, welche den Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft bilden bzw. die Beeinträchtigung in das Landschaftsbild mildern soll. Sie kann gleichzeitig die Funktion eines Biotopverbundes zwischen den Flächen I und II übernehmen. Die Pflanzungen sind freiwachsend zu belassen (nur Pflegeschnitt gestattet) und dauernd zu unterhalten.~~

~~Auf diesem 5 m breiten Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 qm Festsetzungsfläche 1 Laubbaum II. Ordnung, 2 Laubbäume III. Ordnung und 30 Sträucher (auch Beerensträucher) gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauernd als freiwachsende Gehölze (außer Pflegeschnitt) zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB).~~

~~Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes muss eingehalten werden. Demnach muss der Pflanzabstand zur Grenze zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Pflanzung der Sträucher mind. 2,00 m betragen und für die Pflanzung der Laubbäume mind. 4,00 m. Die Übernahme der Pflanzbindungen für Private Grünflächen ist im Bauantrag/ Bauanzeige in geeigneter Form nachzuweisen.~~

~~Die Fläche dieser Ausgleichsmaßnahme hat eine Größe von:2.900,00 m<sup>2</sup>~~

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

~~Das Defizit von -90.959 ökologischer Flächenäquivalente (öFÄ) soll durch das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öFÄ zur Satzung zu schließen.~~

### 1.8.4 Begrünungsmaßnahmen

#### STRASSENBEGLEITGRÜN

~~Im Kurvenbereich der Erschließungsstraße des Baugebietes 3 verbleibt zwischen dem Gehweg und den Privatgrundstücken eine öffentliche Grünfläche. Diese Fläche soll mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten mit Rasen eingesät werden. Des Weiteren sind auf der Fläche 2 Stück Laubbäume Carpinus betulus (Hainbuche) 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, mit Drahtballierung, zu pflanzen. Durch diese Maßnahme kann auch der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert werden.~~

#### PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

### 1.8.5 Pflanzliste

#### Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:

Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 -14 cm zu pflanzen. Anstelle der Kleinbäume können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Hierbei sollten die sogenannten "alten Sorten" wegen ihres gesunden, krankheitsfreien Wachstums den Vorrang haben. Die Stammhöhe soll mind. 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz betragen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

#### Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Es wird festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen der Flächen I und II nach Erschließungsbeitragsrecht umgesetzt werden.

~~Die Ausgleichsfläche III liegt auf den Baugrundstücken. Träger der Maßnahme ist der Bauherr, welcher auch die Kosten zu tragen hat. Der Gleichheitsgrundsatz ist weitestgehend bei allen Grundstücken erreicht, lediglich die Parzellen 13 und 11 sind davon ausgenommen.~~

Die Gutschrift des Ökokontos erfolgt durch die Gemeinde, über entsprechende Verträge zwischen dem Landkreis Eichsfeld und der Gemeinde Wingerode. Die Verträge müssen Bestandteil der Satzung sein.

#### Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Ausgleichsmaßnahmen I und II sind von der Gemeinde Wingerode anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

~~Die Ausgleichsfläche III ist von den Grundstückseigentümern anzulegen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.~~

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 und Sträucher angewachsen sind, größtenteils sich selbst überlassen werden. Der Bereich außerhalb der Pflanzflächen (Landschaftsrasen) erhält nur 2 x im Jahr einen Schnitt. Das Mähgut kann als Mulch unter die Gehölzflächen eingebracht werden.

Für die Gehölze gilt, dass abschnittsweise alle 5-10 Jahre ein Verjüngungsschnitt durchgeführt wird.

### 1.9 Sichtfelder

Sichtfelder sind von baulichen Anlagen, Umzäunungen und Bepflanzungen, die höher als 0,80 m über Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten. Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe sind jedoch zulässig. Dabei muss die Sichtfreiheit zwischen 0,80 m und 2,50 m dauerhaft gewährleistet werden.

### 1.10 Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Einhaltung der vorgeschriebenen Immissionsschutzwerte erfordert das Anlegen von Schallschutzwällen, in Form von aufgeschobenen Erdwällen mit einer mittleren Höhe von 2,50 m über Oberfläche Gelände. Alle Schlaf- und Kinderzimmer müssen Fenster der Schallklasse 2 (ausgenommen zum Süden) erhalten. Das bewerte Bauschalldämmmaß im eingebauten Zustand muss  $R_w$  größer/gleich 30 dB betragen. Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungselementen auszurüsten, die diese Schalldämmung nicht verschlechtern. Balkone in den Baufeldern 17 und 18 sind an der Südfassade des Wohngebäudes anzuordnen.

### 1.11 Privater Garten

Die private Gartenfläche darf nur mit einem Gerätehaus (Gebäudehöhe max. 3,5 m), Zuwegungen oder andere Versiegelungen, wie Befestigungen, Teiche, Holzlager, Terrassen u. ä. von max. 50 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist in Baum zusätzlich zu pflanzen

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §8 ThürBO)

### 2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern Zelt-, Flach-, flachgeneigte Dächer, Sattel-, Krüppelwalm- und Mansarddächer zulässig. Bei untergeordneten baulichen Anlagen sind auch Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer 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 einheitliche Ortsbild erhalten werden.

Für den gesamten B-Plan sind zusätzlich Mansarddächer als Dachform zulässig. Mansarddächer sind in der Gemeinde mehrfach wieder zu finden. Aus städtebaulicher Sicht gibt es keine Bedenken. Walm- und Pultdächer entfallen.

Bezüglich der Dachform und der Dachneigung sollen die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften modifiziert und zeitgemäß angepasst werden. So sollen Zelt-, Flach- und flachgeneigte Dächer (DN 18 – 45 °) erlaubt sein.

### 2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden bei Zelt-, flachgeneigten Dächern, Sattel- und Krüppelwalmdächern 18° - 45°, bei Mansarddächern 60 -80°.

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

Durch die Zulässigkeit von Mansarddächern wurden auch die zulässigen Dachneigungen berührt und entsprechend ergänzt. Somit beträgt die Dachneigung bei Mansarddächer 60 - 80°.

### 2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune, dunkelgraue und schwarze Dachziegel zulässig. Geeignete Farbtöne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbtonkarte RAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 7011, 7015, 7016, 7021, 8003, 8004, 8012, 9004 und 9005.

Hier war die vorh. Ortsbebauung mit der Gestaltung der vorh. Dächer ein Leitfaden für die Vorgabe der roten Dachfarbe. Dunkle Farbtöne wurden zur Auflockerung und aus architektonischen Gründen hinzugefügt. Sie wirken nicht störend für das städtebauliche Gesamtbild und dunkle Farbeindrücke bei Dächern sind im Einzelfall nicht untypisch für das Eichsfeld.

Für den gesamten B-Plan wird im Geltungsbereich die Zulässigkeit der Dacheindeckung um folgende Farben ergänzt: dunkelgrau und schwarz gemäß Farbtonkarte RAL 7011, 7015, 7016, 7021, 9004, 9005.

### 2.4 Dachaufbauten

~~Dachaufbauten wie Erker, Gauben usw. sind zulässig, soweit dadurch das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Zahl der Vollgeschosse) nicht überschritten wird. Erker, Gauben und Dachaufbauten sind mit einer max. Gesamtbreite von 50 % der gesamten Gebäudelänge zulässig. Dabei ist der Abstand zur Traufe mit mind. 3 Ziegelreihen und der Abstand zum First ist mit mind. 2 Ziegelreihen auszubilden. Sonnenkollektoren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.~~

~~Aus Gründen einer Anpassung an die im Ortsbild anzutreffenden Gauben wurden diese Festlegungen getroffen.~~

### 2.5 Einfriedungen

~~Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Zäunen oder Flecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 1,00 m festgesetzt, außerdem ist dabei nur eine max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind vorrangig als Staketenzäune herzustellen. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.~~

## 3. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet wird durch die vorhandene Nachbarbebauung in der Bahnhofstraße vorgegeben und kann im Baugebiet „4“ zweigeschossig und auf der Hanglage eingeschossig bebaut werden. Die Firstrichtungen sind in den Baugebieten „1“ und „2“ rechtwinklig bzw. parallel zu den Baugrundstücksgrenzen angeordnet.

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von Durchschnittlich 15 m auch ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen sollte min. 5,00 m betragen. Mit dieser Festsetzung ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

### 3.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut.

### 3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind in diesem Wohngebiet nicht geplant.

Der notwendige Spielplatz für das neue Wohngebiet ist in der Nähe (an der alten Schule) bereits vorhanden.

Ein Recycling- Container steht in einer Entfernung von ca. 600 - 800 m, an der Bushaltestelle.

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

### 3.4 Verkehr

#### 3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Anbindung (Bahnhofstraße) der L2021.

Die Erreichbarkeit von der Ortslage Wingerode erfolgt ebenfalls durch die Bahnhofstraße

#### 3.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Straßenbreiten sind unterschiedlich angelegt. So erhält die Hauptschließungsstraße, die Planstraße „A“, eine getrennte Fahrbahn und einen extra ausgewiesenen Gehweg. Die nachfolgenden Planstraße „B“ ist als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (als Verkehrsberuhigter Bereich), d.h. die Straßen haben Wohnwegcharakter und werden niveaugleich ausgebaut. Die Straßen sind durchgängig für Kraftfahrzeuge befahrbar. Die durchgängige und sichere Benutzung für Fußgänger und Radfahrer ist ebenfalls gewährleistet.

Festsetzungen für Einfahrten wurden nicht getroffen, weil eine konkrete Grundstücksaufteilung in dieser Planungsphase nicht erfolgte.

Die Hauptschließungsstraße (Planstraße „A“) erhält im Kreuzungsbereich eine Aufweitung zur Einmündung der Planstraße „B“ zum verkehrsberuhigten.

Wendemöglichkeiten sind die Kreuzungsbereiche und am Ende der Erschließungsstraße ein Wendehammer.

Der öffentliche Verkehrsbereich ist wie folgt vorgesehen:

Bezeichnung	Flurstücks	Breite	Straßenbreite	Gehwegbreite	Gosse	Straßenlänge
Planstraße „A“	6,55 m	4,50 m	1,50 m	0,00 m		165,00 m
Planstraße „B“	5,25 m	3,00 m	0,75 u.0,70 m	0,30 m		275,00 m

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

#### 3.4.3 Einfahrtsbereiche

Im Bereich der Anbindung der Planstraße „B“ zur Planstraße „A“ wurde beidseitig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt geschaffen.

#### **3.4.4 Ruhender Verkehr**

Für die privaten Parkplätze wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stück je Wohneinheit gefordert. Für das gesamte Wohngebiet ist die Stellplatzverpflichtung innerhalb der privaten Grundstücksfläche einzulösen.

#### **3.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert. In einer Entfernung von 600-800 m sind an der Hauptstraße Bushaltestellen anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

#### **3.4.6 Fußgänger und Radfahrer**

Auf der Planstraße „A“ ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Gehweg) geplant. Die anderen Straßen haben den Charakter einer Mischverkehrsfläche und sind als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.

Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

Die Straßenbreite von 5,00 m wurde nicht verändert, jedoch ist die Gesamtbreite auf 5,25 m verbreitert worden, um somit die Rückenstützen auf kommunales Grundstück zu haben.

Die Straßenbreite von 6,00 m wurde auf 6,55 m verbreitert infolge des geplanten Entwässerungssystems (Versickerung in den Randbereich).

Der vorher geplante Wendekreis wurde, aus ökonomischen Gründen, durch einen entsprechenden Wendehammer ersetzt.

#### **3.4.7 Sonstige Wege:**

Für die Erschließung und zur besseren Erreichbarkeit der östlichen Grundstücke wurde ein Erschließungsweg angeordnet.

Der Weg an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde gemäß den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

### **3.5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Erweiterung des Gasleitungsnetzes ist für das Wohngebiet möglich.

Hier ist eine Verlegung in der Hauptverkehrsfläche unumgänglich, jedoch sind Vorschriften bezüglich der Näherungen zu anderen Anlagen einzuhalten.

#### **3.5.1 Elektrotechnische Versorgung**

Die Elektroverkabelung ist im Gehwegbereich oder in den Randbereichen der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Unmittelbar an der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 291/2 wird eine Fläche für eine Trafostation vorgehalten. Bauwerber haben sich rechtzeitig über eine „Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz“ (AAN) für Baustrom- und Hausanschluss anzumelden.

Die Verlegung der Kabel erfolgt im Gehweg oder im Grünstreifen. Zu den in der Bahnhofstraße vorhandenen Versorgungsanlagen der TEAG Thüringer Energie AG sind die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN 1998 einzuhalten. Eine Überbauung, Erdabtragung oder Holzbepflanzung der Kabeltrassen ist nicht möglich. Sollten durch die Baumaßnahmen Änderungen an den bereits bestehenden Versorgungsanlagen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig in Auftrag zu geben.

### 3.5.2 Fernmeldetechnische Versorgung

Für die fernmeldetechnischen Versorgungsanlagen werden ebenfalls in den Randbereichen untergebracht.

### 3.5.3 Wasserversorgung

Für den Anschluss an die Wasserversorgung ist die Zustimmung des Versorgungsträgers einzuholen.

Die Verlegung der Wasserversorgungsanlagen erfolgt in der Hauptverkehrsfläche.

Die äußere Erschließung erfolgt als Gemeinschaftsprojekt mit dem Versorgungsträger - Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ - und der Gemeinde Wingerode. Sie beinhaltet eine neue Leitung von der B 80 bis zum Versorgungsgebiet. Damit entfällt eine neue Druckerhöhung. Die Belange der Wasserversorgung sind mit dem Trinkwasserzweckverband vertraglich zu regeln.

### 3.5.4 Entwässerung

Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Der Anschluss der Abwasserleitungen erfolgt an das zentrale Abwassernetz.

Die notwendigen Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung sind mit dem Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung „Obereichsfeld“ in Heiligenstadt abzustimmen.

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen/Erlaubnisse nach §§ 2, 3,7, 7a WHG:

Zentrale Anlagen zur Versickerung des Niederschlagswassers (einschließlich Versickerungsgutachten)  
Einleitung des Niederschlagswassers in die „Leine“ über die TOK

Ausnahmegenehmigungen für bestimmte Baumaßnahmen im Wasserschutzgebiet der III (§ 130 ThürWG) sind gesondert bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 3.5.5 Abfallentsorgung

Ergeben sich im Rahmen notwendiger Baugrunduntersuchungen während der Planung oder Erschließung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld unverzüglich anzuzeigen.

Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thür. Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz — ThAbfAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVB1. Nr. 12 S. 3859 die erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Weiterhin wird auf das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331) hingewiesen. 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 (Baugenehmigung und/oder Ausnahmegenehmigung nach § 27 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG vom 27.09.1994, BGBl. S. 2705), zuletzt geändert am 03.05.2000 (BGBl. I S. 632) einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze (KrW-/AbfG sowie ThAbfAG) zu beseitigen.

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

Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.06.1994, GVB1. Nr. 19 S. 553 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

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.

### 3.5.6 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.

### 3.6 Grünflächen und UVP

~~Straßenbegleitgrün ist nur geringfügig vorgesehen. An der restlichen Planstraßen ist dieses infolge der beidseitig notwendigen Einfahrten nicht ratsam.~~

~~Eingegrenzt wird das WA durch Anpflanzungsflächen in allen Himmelsrichtungen.~~

~~Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes und der bebaubaren Fläche von 0,677 ha macht sich eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinie zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. S. 1950, 2013) nicht erforderlich.~~

~~Auch wenn die UVP nicht notwendig erscheint wurden für diesen Bebauungsplan eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und liegt, ohne Bewertung durch die untere Naturschutzbehörde, diesen Unterlagen bei.~~

Für diese 2. Änderung des BP wird eine UVP durchgeführt (siehe beiliegenden Umweltbericht).

### 3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen mit Leitungsrechten ausgewiesen.

Geh- und Fahrrechte sind nicht notwendig.

### 3.8 Lärmbelästigung und Lärmschutz

Auf Grund der hohen Kosten beim geplanten Lärmschutzwall wurde ein erneutes Gutachten erstellt. Dieses Gutachten vom 02.11.2000 brachte folgende neue Auflagen

Der Lärmschutzwall zum Reichsbahngelände kann mit folgenden Maßgaben entfallen:

An der Nord- und teilweise an der Ostseite ist wie im Bebauungsplan angegeben, ein Erdwall mit einer mittleren Höhe von 2,5 m über OFG zu errichten.

Alle Schlaf- und Kinderzimmer müssen Fenster der Schallschutzklasse 2 erhalten. Das bewertete Bau-Schalldämmmaß im eingebauten Zustand muss  $R_w$  größer/gleich 30 dB betragen. Schlaf- und Kinderzimmer sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungselementen auszurüsten, die diese Schalldämmung nicht verschlechtern. Balkone in den Baufeldern 17 und 18 sind an der Südfassade des Wohngebäudes anzuordnen.

### 3.9 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen wurden im Rahmen der Dachform, Dachfarbe und Dachneigung getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erfahen.

Aber auch die Festlegungen der max. First- und Traufhöhe und die Einschränkung bezüglich der Geschosshöhe tragen zum positiven Erscheinungsbild des Wohngebiets bei.

## 4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Kennzeichnung von Flächen

Äußere Einwirkungen sind bezüglich Immission seitens der Bahnlinie zu erwarten Die Probleme der Wasserschutzzone II sind hier für das Gebiet nichtzutreffend. Probleme in Verbindung mit Bergbau und belastete Böden sind nicht bekannt.

### 4.2 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahme und andere Festsetzungen, die bereits als Ergebnis andere rechtlicher Verfahren bestehen, liegen bezüglich der TWSZIII vor.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III mehrerer Wasserfassungen, Be- schluss-Nr.: 50-XI/85 vom 30.10.1985. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen dieses Beschlusses des Kreistages i. V. m. § 130 ThürWG. Alle Nutzungen sind verboten, die im Widerspruch zu o. g. Beschluss stehen. Der Beschluss ist bei der unteren Wasserbehörde einzusehen.

In den festgelegten Schutzgebieten (TWSZ I-III) gelten ergänzend die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850. Diese haben für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser TGL (01.07.1989) bestehenden Trinkwasserschutzgebiete Geltung erlangt (s. Einleitungssatz in TGL 43850/01-06). Sie sind somit in Verbindung mit § 12 StandardisierungsVO der DDR, wonach staatliche Standards als Rechtsvorschrift für die gesamte Volkswirtschaft verbindlich sind, kraft Gesetzes in die Festlegungsbeschlüsse transferiert und zu deren Bestandteil geworden. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in diesen Schutzgebieten gelten die Verbote und Anforderungen gern. § 10 Thür. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS) vom 25.07.95 (GVB1. S. 261), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung der Thüringer Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVB1. S. 445).

Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone die Forderungen der ATV 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.07.1994) und der ATV H 146 zu beachten.

Weiterhin ist zu beachten, dass auf Grund der Lage des Standortes in der TWSZ III nicht jede Gewerbeansiedlung möglich ist. Jede Gewerbeansiedlung ist nur im Rahmen des geltenden Trinkwasserschutz- zonen- bzw. Wasserschutzgebietsbeschlusses möglich. Die Möglichkeiten sind im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde abzuklären.

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, Prüssingstr. 25, 07745 Jena zu erfolgen.

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

Die Wassergewinnungsanlagen im Leinetal sind von enormer Wichtigkeit und Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Daher ist jede nachteilige Beeinflussung für das Grundwasser auszuschließen.

### **4.3 Hinweise**

#### **4.3.1 Bodenaushub**

Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Bebauungsplangebietes einer geeigneten Wiederverwendung zuzuführen.

#### **4.3.2 Gründungen**

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

#### **4.3.3 Bodenfunde**

Bodenfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen.

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

Nach § 7, Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

## **5. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **5.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die neuen Erschließungsanlagen und dessen Nebenanlagen bereits durchgeführt.

### **5.2 Erschließung**

Zur Erschließung der Grundstücke sind die Anlagen von neuen Wohnwegen, einschließlich notwendiger Ver- und Entsorgungsmedien erforderlich. Die Erschließung wird durch die Gemeinde erfolgt.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Heizungstechnische Versorgung

Für das WA ist eine Erweiterung der vorhandenen Gasversorgung geplant.

### **5.4 Elektrotechnische Versorgung**

Die elektrotechnische Versorgung wird über die vorh. Kapazitäten und durch den Neubau einer Trafostation abgesichert. Die Erweiterung des Netzes ist rechtzeitig bei der TEAG anzuzeigen (Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz).

## 5.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich befinden sich noch keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Erweiterung ist möglich, jedoch rechtzeitig anzuzeigen.

## 5.6 Wasserversorgung

Die äußere Erschließung erfolgt als Gemeinschaftsprojekt mit dem Versorgungsträger - Trinkwasserzweckverband „Oberes Leinetal“ - und der Gemeinde Wingerode. Sie beinhaltet eine neue Leitung von der B 80 bis zum Versorgungsgebiet. Damit entfällt eine neue Druckerhöhung. Die Belange der Wasserversorgung sind mit dem Trinkwasserzweckverband vertraglich zu regeln.

## 5.7 Entwässerung

Für den Standort erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem in die Bahnhofstraße. Die Einleitung erfolgt von dort aus in das zentrale Netz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage in Uder/ Schönau.

Für Niederschlagswasser ist zum Teil ein Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz in der Bahnhofstraße möglich und damit die Einleitung in das Gewässer „Leine“. Der restliche Teil wird über eine Versickerungsanlage entwässert, hier wird in den Straßenrandbereichen das Oberflächenwasser über eine versickerungsfähige Tragschicht in ein darunterliegendes Rigolensystem geleitet.

## 5.8 Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde ist Eigentümer der Ausgleichsflächen für den öffentlichen Raum.

## 5.9 Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 Allg. Wohngebiet „Auf der Philippsburg“ in der Gemeinde Wingerode ist am 13.02.1997 durch die Gemeinde Wingerode als Satzung beschlossen worden.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Verfügung vom 22.08.1997, Akt.Z.: 210-4621.20-HIG-107-WA den Bebauungsplan Nr.1 „Auf der Philippsburg“ genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.09.1997 in Wingerode wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat von Wingerode hat am 03. Mai 2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Auf der Philippsburg“ beschlossen.

# 6. Flächenbilanzen

## 6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 3,13 ha = ca. **31.300,00 m<sup>2</sup>**

## 6.2 Öffentliche Flächen

Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Treppenanlage) 3.872,00 m<sup>2</sup>

Fläche für Trafostation 60,00 m<sup>2</sup>

öffentliche Grünflächen (I, II und Straßenbegleitgrün) 3.110,00 m<sup>2</sup>

**öffentliche Flächen gesamt 7.042,00 m<sup>2</sup>**

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

Bezeichnung	Flächen
Privater Garten	582,00 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundstücksfläche(MGF)= Geltungsbereich–öffentl. Fläche-Garten	23.676,00 m <sup>2</sup>
zulässige Grundfläche (GR) = MFG x GRZ 0,4 mit Überschreitung	14.205,60 m <sup>2</sup>
<b>Private Flächen gesamt</b>	<b>24.258,00 m<sup>2</sup></b>