

GEMEINDE BODENRODE-WESTHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 6
„An der Hauptstraße“
OT Bodenrode

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

ENTWURF

AZ.:

STAND: November 2022

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6
„An der Hauptstraße“ OT 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: November 2022

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. ALLGEMEINES	3
1.1. Vorbemerkung	3
1.2. Wahl des Gebietes	3
1.3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	4
2.1. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
2.2. Nutzungsart/vorhandene Bebauung am Standort	5
2.3. Maß der baulichen Nutzung	6
2.4. Bauweise, Baugrenze	7
2.5. Verkehr	8
2.6. Ver- und Entsorgung	8
2.7. Landschaftspflege	11
2.8. Bodenschutz/Altlasten	12
3. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	14
3.1. Baukörpergestaltung	14
3.2. Dachausbildung	15
3.3. Gebäudehöhe	15
3.4. Nebenanlagen	16
4. Immissionen	16
4.1. Lärm	16
4.2. Gerüche	17
5. SONSTIGES	17
6. Kennzahlen	

ANLAGE:

1. Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“
2. Umweltbericht

1. ALLGEMEINES

1.1. Vorbemerkung

Die Gemeinden sind gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des BauGB gehalten, Bauleitpläne für ihr Gemeindegebiet aufzustellen, sobald es für die Entwicklung sowohl in wirtschaftlicher, als auch in städtebaulicher Hinsicht, erforderlich ist.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag eines Grundstückseigentümers im Planbereich, der planungsrechtlich seine Grundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereiten möchte.

Gemäß Antrag möchte die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes jungen Familien die Möglichkeit geben, durch den Bau eines Einfamilienhauses ihre Bauwünsche vor Ort umsetzen zu können.

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

1.2. 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 (Gemeindestraße) 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 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).

1.3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich die planungstechnischen Voraussetzungen geschaffen werden, potentiellen Bauwerbern die Möglichkeit zu geben, Wohnhäuser mit eventuell erforderlichen Nebengebäuden zu errichten. Dadurch möchte die Gemeinde Möglichkeiten der geordneten Bereitstellung von Bauland nutzen, zumal es sich in diesem Bereich um bereits zum Teil erschlossene Flächen handelt.

Der Planbereich ist derzeit zum überwiegenden Teil Grünland (Wiese und Weide).

Der Eigentümer der Flächen nördlich der Hauptstraße möchte nach Genehmigung des Bebauungsplanes 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.

Es gibt im Ort einige Baubewerber für die Errichtung von Eigenheimen. Derzeitig ist aber in Bodenrode kein Bauland ausgewiesen, so dass sich die Möglichkeiten nur auf Lückenschließungen und Ersatzbauten beschränkt. Die entsprechenden Möglichkeiten wurden in den letzten Jahren z. T. genutzt und sind nunmehr fast erschöpft. Aus diesem Grund ist die Gemeinde interessiert, dass Bauflächen planungsrechtlich ausgewiesen werden. Die Erschließung möchte der Eigentümer der Grundstücke im WA (2) privat finanzieren. Dadurch soll erschlossenes Bauland in der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, ohne die Gemeinde hierfür finanziell zu belasten. Auch die vorliegende Planung wird deshalb privat finanziert.

2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

2.1. Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.786 m². Davon entfallen ca. 2.966 m² auf den nördlich der Hauptstraße gelegenen und ca. 2.655 m² auf den südlich der Hauptstraße gelegenen Teil.

Die Straßenfläche der Hauptstraße im Planbereich umfasst 1.165 m².

2.2. 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 wurden. 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, das 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.

Der Planbereich soll planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Bereich dient vorwiegend dem Wohnen. Auf Grund der topografischen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Situation sind gem. Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, die sonst gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO auch in Allgemeinen Wohngebieten ggf. zulässig sein können.

2.3. Maß der baulichen Nutzung

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

Gemäß Festlegungen können im Planbereich Ein- und Zweifamilienhäuser als Doppelhauserrichtet 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 Bauflucht 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.

Die Grundflächenzahl ist im Bebauungsplan mit 0,4 (Höchstgrenze) ausgewiesen. Das heißt, dass je 1.000 m² Grundstücksfläche maximal 400 m² überbaut bzw. befestigt werden können.

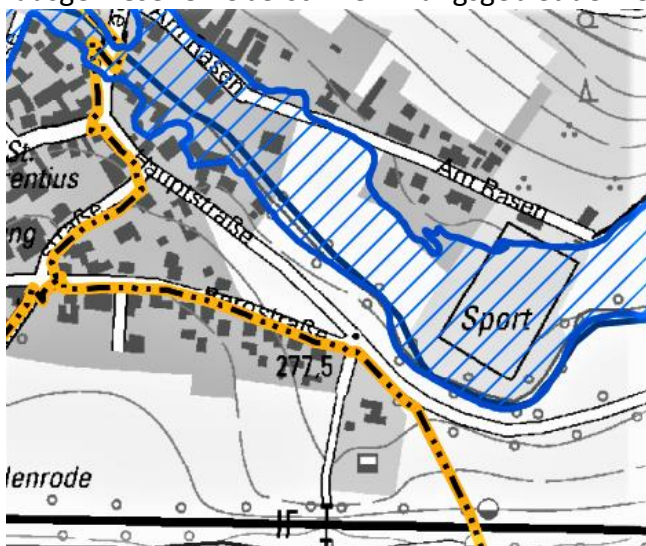
2.4. Bauweise, Baugrenze

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. Unmittelbar am Rand des nördlich gelegenen Planbereiches WA(1) fließt die Leine, ein Gewässer 1. Ordnung. Gemäß Vorgabe des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG vom 28.05.19) und gemäß den Bewirtschaftungsregeln §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz ist festgelegt, dass im Abstand von 10 Metern zum Gewässer keinerlei Bepflanzung, Bebauung und Einzäunung zulässig ist, da dadurch die Unterhaltung des Gewässers erschwert werden kann.

Eine Veränderung der Uferlinie ist nicht zulässig.

Es ist festzustellen, dass der nördliche Bereich der Grundstücke im WA(1) unmittelbar an der Leine an das vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Leine angrenzt bzw. gehört.



Überschwemmungsbereich

2.5. Verkehr

Der Planbereich wird durch die Hauptstraße 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.

2.6. 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 m³/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.

2.7. Landschaftspflege

Der Planbereich des Bebauungsplanes wird derzeit vorwiegend als Intensiv-Grünland (Wiese und Weide) genutzt.

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, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, 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 des Bebauungsplanes ist eine Flächenbilanzierung mit Berechnung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beigefügt, die zuvor mit der UNB des Landkreises abgestimmt worden ist.

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

Entsprechende Abstimmungen wurden mit der UNB des Landkreises Eichsfeld getroffen.

Dem Bebauungsplan liegt ein Umweltbericht bei, der vom Landschaftsarchitekturbüro Ziegler aus Heilbad Heiligenstadt erarbeitet wurde. Hierin wurde eine fachgerechte Untersuchung der Umweltbelange für den Planbereich durchgeführt und Schlussfolgerungen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes gezogen.

2.8. 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/Horizonten (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 Wiederverwendung 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.

3. 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.

3.1. 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.

3.2. 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 die Neubebauung an den Charakter der vorhandenen Dachlandschaft anzupassen wurden im Bebauungsplan für die zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 unterschiedliche Vorgaben zu Dachform und Dachneigung vorgegeben. Im Planbereich sollen vorzugsweise geneigte Dächer als Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach (Sonderform des Satteldaches) vorgesehen 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.

3.3. Gebäudehöhe

In der Nachbarschaft sind vorwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden.

Im Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass die Neubauten auch eingeschossig errichtet werden, dies zum Teil mit Keller.

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Errichtung ihres Wohngebäudes zu geben wurde lediglich die Traufhöhe mit einer maximalen Höhe von 5 m festgelegt. Hierdurch soll es möglich sein, auf die jeweilige Geländesituation zu reagieren. Nebengebäude sollen nur eingeschossig zulässig sein und optisch hinter die Wohnbebauung zurücktreten.

3.4. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Im nördlichen Planbereich (WA 1) ist die Errichtung von Nebengebäuden, Schuppen und allen anderen Baulichkeiten innerhalb der 10-Meter-Freihaltezone zum Gewässer nicht zulässig (s. auch Pkt. IV).

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1. Lärm

Durch das Plangebiet führt eine Gemeindestraße. Diese Straße ist eine Verbindungsstraße zwischen Heiligenstadt/Westhausen und Wingerode bzw. Steinbach.

Auf dieser Straße kann von einer für Nebenstraßen normalen Belegung durch PKW und landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgegangen werden. Die Nutzung der Straße durch LKW ist von untergeordneter Bedeutung. Damit sind die Immissionen nicht anders anzusetzen als auf der Hauptdurchgangsstraße in Bodenrode.

Die Vorgaben der TA-Lärm von 55 dB(A) in der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr und in der Nachtzeit von 22.00 – 6.00 Uhr können am Standort eingehalten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Unabhängig davon sollten Schlafräume von der straßenabgewandten Seite der Durchgangsstraße angeordnet werden.

Wegen fehlender Emissionsquellen im Umfeld kann auch zum Tieffrequenzkriterium nach DIN 45 680 nach Pkt. 7.3. TA Lärm eingeschätzt werden, dass keine schädlichen tieffrequenten Geräusche auftreten werden.

4.2. Gerüche

Im Ort bzw. seiner Umgebung gibt es keine Gewerbe- bzw. Industrieanlagen mit Geruchsemissionen. Ebenso fehlen größeren Stallanlagen, von denen Geruchsbelastungen ausgehen können.

Im Ort gibt es nur vereinzelt Hobbylandwirte mit kleineren Tierbeständen, die für den Standort geruchsmäßig aber ohne Belang sind.

5. 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 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.
- Veränderungen an der vorhandenen Uferlinie bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises und des zuständigen Gewässerunterhaltungsverbandes.

6. Kennzahlen:

Fläche	Größe	Prozent
Planbereich ges.	6.786 m ²	100 %
- davon WA(1)	2.655 m ²	39,1 %
- davon WA (2)	2.966 m ²	43,7 %
- Straßenfläche	1.165 m ²	17,2 %

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodenrode-Westhausen 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 den Bebauungsplan Nr. 6 „An der Hauptstraße“ OT Bodenrode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bodenrode-Westhausen, den

.....

Der Bürgermeister