

Gemeinde Niederorschel OT Hausen Landkreis Eichsfeld

Begründung
1. einfache Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1
„Am Thomasberg“

Entwurf 28.02.2022

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Gesetzliche Grundlagen	3
2. Verfahrensstand	3
3. Kartengrundlage	4
4. Planungsgrundlagen	4
5. Ausgangssituation	4
6. Geltungsbereich	4
7. Vorbereitende Bauleitplanung	5
8. Planziele	5
9. Städtebauliche Situation	5
10. Flächenbilanz der Wohnbaufläche	6
11. Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte	6
11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
11.2 Grünordnerische Festsetzungen	7
11.3 Gestaltung der baulichen Anlagen	8
11.4 Verkehrswesen	9
11.5 Landschaftspflege	9
11.6 Hinweise	9
12. Ver- und Entsorgungsanlagen	9
12.1 Wasserversorgung	9
12.2 Elektrische Versorgung	9
12.3 Abwasserbeseitigung	10
12.4 Oberflächenentwässerung	10
12.5 Fernmeldeanschluss	10
12.6 Abfallentsorgung	10

Anlagen:

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Thomasberg“ vom 27.01.2006

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Thomasberg“ vom 27.01.2006

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 in der Fassung vom 30.07.2019, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020
4. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009
7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002
8. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019
9. Landesentwicklungsprogramm 2025 vom Juli 2014
10. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992
11. DIN 18005, Teil I

2. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Niederorschel hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 die Aufstellung der 1. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Thomasberg“ gem. § 13 BauGB im Ortsteil Hausen beschlossen.

- Diese beinhaltet die Änderung der Nutzungsart für eine Teilfläche sowie eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches um 527 m².
- Entsprechend § 13 (2) BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) abgesehen werden.
- Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a (1) und 10a (1) BauGB abgesehen.
- Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat die Offenlegung. Der Entwurf und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
- Der Beschluss ist gem. § 2 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Niederorschel in der Ausgabe 03 vom 16.02.2022.

3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Vermessungsplan der Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft mbH vom Sept. 2020 sowie aktuelle Geoproxy Kartenauszüge.

4. Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 sind aus dem § 9 BauGB hergeleitet. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet liegt nicht vor.

5. Ausgangssituation

Der Ortsteil Hausen, gehört zur Einheitsgemeinde Niederorschel. Er hat keine Funktionen eines zentralen Ortes zu erfüllen.

Die Wirtschaftsstruktur des Ortsteils Hausen stützt sich in erster Linie auf Gewerbe. Traditionell ist die Landwirtschaft ein weiteres Standbein.

Hausen wird erschlossen durch die K 213 Breitenholz - Gernrode und durch die Bahnlinie Halle - Kassel.

Die Gemarkungsfläche beträgt 4,28 km². Sie wird begrenzt durch die Fluren der Stadt Leinefelde-Worbis und der Gemeinden Gernrode, Niederorschel und Kleinbartloff.

Diese Gemeinden werden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

6. Geltungsbereich der 1. Änderung

Das Plangebiet liegt in westlicher Richtung an der vorhandenen Bebauung der Gemeinde Hausen und der Verlängerung des Sommerweges.

Der Bereich der 1. einfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Thomasberg“ umfasst eine Fläche von 5472 m² und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hausen:

Flur 1: 167/9, 167/8, 167/10;

Flur 5: 15/2, z.T. 14/2, 15/3, 20/1 und 4 (Sommerweg).

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die Flurstücke 167/4 (Flur 1) und der vorhandenen Bebauung des Flurstücks 14/2 (Flur 5)
- im Süden: in der Verlängerung der Grenze der Flurstücke 14/2 und 14/4 von i.M. 42 m zum Sommerweg
- im Westen: durch die Flurstücke 143-(Flur 1) und 26/1 (Flur 5)
- im Norden: durch das Flurstück 139/3.

„Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt“

7. Vorbereitende Bauleitplanung

Für den Ortsteil Hausen ist kein Flächennutzungsplan in Aufstellung.

8. Planungsziele der 1. einfachen Änderung des B-Planes

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Thomasberg“ wurde eine Fläche als öffentliche Grünfläche im WA1 zur Freihaltung für eine spätere Nutzung als Straße festgesetzt.

Seinerzeit war angedacht, durch diese Straße eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes realisieren zu können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Thomasberg II“ und dessen Genehmigung wird diese Fläche jedoch nicht mehr benötigt.

Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ soll so geändert werden, dass auch hier zukünftig Baurecht besteht.

Weiterhin wird nach Süden vom Bereich WA2 das Planungsgebiet erweitert. Angelehnt an den Charakter der Nebenanlagen der Nachbarbebauung soll den Grundstückseigentümern im WA2 zur Errichtung von Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) mehr Fläche bereitgestellt werden. Aus diesem Grund wird die Festsetzung zu Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) so geändert, dass für diese auch eine Grenzbebauung möglich ist. Die Größe dieser Gebäude darf hierbei die Länge von 8,00 m und die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Es soll festgelegt werden, dass alle genehmigungspflichtigen Garagen/Nebengebäude (§12 und 14 BauNVO) im hinteren Teil des Grundstücks (Bereich der abweichenden Bauweise) zu errichten sind.

Für die Aufstellung der 1. Änderung ist ein gesonderter Beschluss zu fassen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Rahmen des Änderungsverfahrens weitere Änderungspunkte ergeben.

9. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand der im Zusammenhang bebauten Ortslage und umfasst ein Areal von 5472 m² Wohnbau- und Straßenbaufläche.

Die angrenzende vorhandene Bebauung im Osten des Plangebietes ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit vorwiegend ziegelgedeckten Satteldächern.

Um planerische Voraussetzungen zu schaffen, seinen bauwilligen Einwohnern Bauland zur Umsetzung von individuellen Eigenheimen zu bieten und der fortschreitenden Abwanderung entgegenzuwirken, wurde im Norden angrenzend an das Plangebiet am 27.04.2021 der Bebauungsplan „Am Thomasberg II“ als Satzung beschlossen.

10. Flächenbilanz der Wohnbaufläche (A1)

Geltungsbereich	5472 m ²
überbaubare Grundstücksflächen	2010 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	3000 m ²
Verkehrsflächen	462 m ²

11. Textliche Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der gesamte Planbereich ist als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetrieben
3. Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In diesem Bebauungsplan werden die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Speise- und Schankwirtschaften sowie Anlagen kirchlicher und kultureller Zwecke ausgeschlossen. Durch die bestehende Kirche und dem zugehörigen Gemeindehaus als kulturelles Zentrum ist der Ortskern der Gemeinde klar definiert. Hier befinden sich ebenfalls Speise- und Schankwirtschaften. Eine Ansiedlung der o.g. Anlagen und Gebäude (einschließlich der im § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Anlagen) ist innerhalb des B-Planes städtebaulich nicht vertretbar.

Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Geltungsbereich nach § 16 BauNVO:
- GRZ 0,4.

Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die anstehende mittlere Geländehöhe der Straße, bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage bestimmt. Obere Bezugspunkte sind die Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen.

Die Firsthöhe wird auf max. 11 m und die straßenseitige Traufhöhe auf max. 5,50 m festgesetzt.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen der jeweiligen Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.

Nach dem Charakter der angrenzenden Bebauung des Sommerweges wurde die offene Bauweise für Wohnhäuser festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen sowie die Bauflucht durch die Baulinie definiert, um den Charakter der vorhandenen Bebauung des Straßenbildes „Sommerweg“ im Planbereich weiterzuführen.

Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von dieser Festlegung ausgeschlossen sind jedoch die nicht überbaubaren Flächen angrenzend an den Sommerweg. Die Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO dürfen hier erst 1 Meter hinter der Baulinie errichtet werden.

Im WA2 ist im südlichen Bereich in einem 12 Meter breiten Streifen eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich ist auch eine Grenzbebauung für Anlagen gem. § 12 und 14 BauNVO nach dem Charakter der angrenzenden Bebauung des Sommerweges zulässig.

Die Größe dieser Gebäude darf hierbei die Länge von 8,00 m und die Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Es ist festgelegt, dass alle genehmigungspflichtigen Garagen/Nebengebäude (§ 12 und 14 BauNVO) im hinteren Teil der Grundstücke zu errichten sind.

Die Befestigung der Fußwege sowie der Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken u. ä.).

Um die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärmimmissionen minimal zu halten, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Fassadenflächen der Gebäudenordseiten sind mit einer feinkörnigen Putzoberfläche (Mittlere Rauheit > 5 mm) herzustellen.
- Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf der Südseite der Gebäude anzuordnen.

Bei Realisierung beider Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt sind.

11.2 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die 1. einfache Änderung des Bebauungsplanes „Am Thomasberg“ sind keine weiteren zusätzlichen Festsetzungen/Maßnahmen erforderlich. Die getroffenen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben in diesem Bereich wie folgt bestehen:

Um ein Mindestmaß an ökologischen Qualitäten im bebaubaren Bereich zu sichern, wurde die Durchführung folgender Maßnahmen festgesetzt:

- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- Pro 500 m² Grundstücksfläche ist vom Bauherrn ein hochstämmiger Obstbaum (heimische Obstsorten, Baumschulware mit einem Kronenansatz von 1,80 m und einem Stammumfang von mind. 10/12 cm verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Herbst (Lage in der Planzeichnung symbolisch).
Zu verwendende Arten sind:

Apfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica
- An den Straßenseiten der Erschließungsstraße sind beidseitig insgesamt 7 Stück Rotdorn der Sorte *Crataegus laevigata*, 'Pauls's Scarlet' als Hochstämmige mit einem Stammumfang von 16/18 cm vom Erschließungsträger, der Gemeinde Niederorschel, zu pflanzen. Sie sind stabil zu verankern.
Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Des Weiteren sind die Gehölze von den Grundstückseigentümern zukünftig zu pflegen.
- Die Straßen und Zufahrten begleitenden Flächen sind naturnah zu gestalten, wobei vorhandene Vegetationsbestände zu erhalten sind.
- Zufahrten und Zuwegungen sind auf max. 5 m Breite von der Straße auf das jeweilige bebaubare Grundstück begrenzt.

11.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Als Dachformen sind Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig. Untergeordnete Dachaufbauten (Erker) dürfen höchstens 1/3 des Daches betragen. Die Dachneigung wird auf 42° bis 49° festgesetzt.

Als Dacheindeckung sind rote (RAL 3003, 3013 bzw. 3016), nicht glasierte Dachziegel zulässig.

Ebenso sind begrünte Flachdächer für Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (gem. § 12 BauNVO) zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind Titanzink- bzw. Kupferdacheindeckung möglich.

Die Einfriedungen dürfen 1,20 m Höhe nicht übersteigen.

Als Materialien sind gestattet: senkrecht strukturierte Holzzäune, Maschendraht und Stahlgitter.

Bei natürlich gewachsenen Hecken als Einfriedung darf die Höhe bis zu 1,50 m betragen.

11.4 Verkehrswesen

Das Plangebiet (A1) ist über den Sommerweg an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Anbindung zum Hundesportplatz ausgebaut.

11.5 Landschaftspflege

Durch die Bebauung erfolgen eine höhere Bodenversiegelung und damit eine Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll bei der Bebauung anfallender unkontaminierter Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Für Kompensationszwecke sind im und außerhalb des Plangebietes A1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Hecken ausgewiesen - E1 bis E3.

11.6 Hinweise

Altlasten:

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen.

Bei Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

Denkmalschutz/Bodenfunde:

Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 0361/573223365; Email robert.knechtel@tlda.thürinhgen) anzuzeigen.

12. Ver- und Entsorgungsanlagen

12.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Niederorschel mit ihrem Ortsteil Hausen ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“.

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen.

Für die Löschwasserversorgung sind Überflurhydranten vorhanden.

12.2 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens TEAG angeschlossen.

12.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Niederorschel mit ihrem Ortsteil Hausen ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel".

Es ist ein Trennsystem geplant, bei dem die Abwässer einer zentralen Kläranlage zugeführt und dort behandelt werden.

Bis zum Anschluss an eine zentrale Kläranlage wurden von den Bauherren Kläranlagen nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Der Überlauf wurde ortsüblich in das vorhandene Abwassersystem eingebunden.

12.4 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist auf den Grundstücken über Zisternen/Rigolen zu sammeln bzw. zu versickern.

12.5 Fernmeldeanschluss

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wurde durch die Telekom sichergestellt.

12.6 Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1,, 37308 Heiligenstadt. Die Abfallstoffe werden einmal wöchentlich entsorgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch den Landkreis erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.