

Gemeinde Hausen Landkreis Eichsfeld

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
Allgemeines Wohngebiet „Am Thomasberg“

27.01.2006

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Gesetzliche Grundlagen	3
2. Verfahrensstand	4
3. Kartengrundlage	4
4. Planungsgrundlagen	4
5. Ausgangssituation	4
6. Geltungsbereich	5
7. Vorbereitende Bauleitplanung	5
8. Planziele	5
9. Städtebauliche Grundsätze Standortbegründung/Nachweis des Wohnflächenbedarfs	6
10. Flächenbilanz der Wohnbaufläche	8
11. Textliche Festsetzungen und sonstige Planinhalte	9
11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	9
11.2 Grünordnerische Festsetzungen	10
11.3 Gestaltung der baulichen Anlagen	12
11.4 Verkehrswesen	13
11.5 Landschaftspflege	13
11.6 Hinweise	13
12. Ver- und Entsorgungsanlagen	13
12.1 Wasserversorgung	13
12.2 Elektrische Versorgung	14
12.3 Abwasserbeseitigung	14
12.4 Oberflächenentwässerung	14
12.5 Fernmeldeanschluss	14
12.6 Abfallentsorgung	14
Baugrunderkundung und Vibrationsgefährdung Beurteilung der Versickerungsbedingungen für Oberflächenwasser	Stand: 09.04.03 Anlage 1
Ergänzung zum o. g. Gutachten	Anlage 2
Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	Stand: 27.01.06 Anlage 3

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1959, 2013) gemäß § 244 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), novelliert durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 20. Juli 2004 (BGBl. I, S. 1259).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zurzeit gültigen Fassung.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) (GVBl. für den Freistaat Thüringen Nr. 8/04 vom 25.03.2004).
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1988-BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) in der zurzeit gültigen Fassung.
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff)
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung.
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung vom 08.06.1995 (GVBl. TH S. 200), mit Änderung durch Art. 1 des Gesetzes zur Kommunalisierung staatlicher Aufgaben vom 13.06.1997 (GVBl. TH S. 207) und durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalordnung vom 10.10.1997 (GVBl. TH S. 352) in der zurzeit gültigen Fassung.
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 2002, 1193) geändert durch Art. 167 V vom 25.11.2003 I 2304.
9. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. TH S. 298). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2003 (GVBl. S. 393).
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I, S. 880), zuletzt geändert am 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048, 2052).

11. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 10.11.993 (GVBl. S. 709 ff)
12. DIN 18005, Teil I, Ausgabe Mai 1987

2. Verfahrensstand

Der Gemeinderat Hausen hat in seiner Sitzung am 25.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet „Am Thomasberg“ zur dörflichen Entwicklung im Bereich im Anschluss der vorhandenen Bebauung des Sommerweges beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit dem Schreiben vom 14.04.2003 vom Entwurf des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Am 27.01.2006 hat der Gemeinderat Hausen den Bebauungsplan Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet „Am Thomasberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

3. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen Flurkarten im Maßstab 1:1000 vom Katasteramt Worbis.

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

Die Gemeinde Hausen, die im Bereich des Kleinentrums Niederorschel liegt, gehört zur Verwaltungsgemeinschaft „Eichsfelder Kessel“. Sie hat keine Funktionen eines zentralen Ortes zu erfüllen.

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

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 wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

6. Geltungsbereich

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

Die Wohnbaufläche (A1) des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst eine Fläche von 4945 m².

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: durch eine Parallele im Abstand von i.M. 31 m zum Sommerweg
- im Westen: durch die Flurstücke 143, 141/1 (Flur 1) und 26/1 (Flur 5)
- im Norden: durch das Flurstück 139/2.

Die Wohnbaufläche (A1) des Bebauungsplanes ist in der Plangrundlage zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hausen:
Flur 1: 167/5, z.T. 143 (Weg);
Flur 5: 15/2, z.T. 14/2, 15/3, 20/1 und 4.

Die Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls zeichnerisch festgesetzt und umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Hausen:
Kompensationsmaßnahme E 1: z. T. 4 (Flur 5)
Kompensationsmaßnahme E 2: z. T. 5/4 (Flur 5)
Kompensationsmaßnahme E 3: z. T. 5/4 (Flur 5)

7. Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Hausen ist kein Flächennutzungsplan in Aufstellung.

8. Planungsziele

Der Gemeinderat Hausen beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, um der bereits vorhandenen und noch wachsenden Baulandknappheit zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde zu begegnen.

Durch den Bebauungsplan wird auf der Grundlage und unter Anwendung des Städtebaurechts die Nutzung des Grund und Bodens innerhalb seines Geltungsbereiches geregelt.

Es wird bestimmt, ob und in welcher Weise Grundstücke bebaut werden dürfen, um den Charakter der Gemeinde zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Dabei soll die geplante Bebauung unter Anwendung zeitgemäßer Baustoffe und Methoden die charakteristischen Gestaltungsmerkmale der Gemeinde Hausen tragen.

Zusammenfassend werden folgende Planziele angestrebt:

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten von Wohnungen
- die Erschließung der Wohnbauflächen durch:
Straßenbau und Straßenbeleuchtung
Energieversorgung
Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung
Telekom
- die Ausweisung von Grünflächen
- die Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen

9. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet (A1) befindet sich am Südwestrand der im Zusammenhang bebauten Ortslage und umfasst ein Areal von 4945 m² Wohnbau-, Straßenbau- und Grünflächen.

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

9.1 Standortbegründung/Nachweis des Wohnflächenbedarfs

9.1.1. Allgemeines

Der Gemeinde Hausen ist nach dem RROP-NT keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Daher kann sich die zukünftige Siedlungsentwicklung nur am Eigenbedarf der Gemeinde orientieren.

Dieser setzt sich zusammen aus:

- Nachholbedarf
- Ersatz von nicht mehr nutzungsfähigen Gebäuden (durchschnittlich 6-8 %)
- vereinzelt Auflockerungsbedarf.

Zur Deckung des langfristigen Eigenbedarfs ist ein Richtwert von ca. 1-2 ha/1000 Einwohner anzusetzen. Daraus resultiert für Hausen ein Flächenbedarf von ca. **0,45** bis maximal **0,89** ha (445 Einwohner 2010).

9.1.2. Statistische Grundlagen

Die Gemeinde Hausen konnte von 1992 bis zum Jahr 2000 eine stetige Erhöhung der Einwohnerzahlen verzeichnen. Seit 2001 ist die Zahl der Einwohner leicht rückläufig.

31.12.1992	31.12.1993	31.12.1994	31.12.1995
406	414	416	427

31.12.1996	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1999
447	468	464	479

31.12.2000	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2004
480	469	472	464	475

Im Gegensatz zum allgemeinen Bevölkerungsrückgang ist die Bevölkerungszahl in Hausen kontinuierlich angestiegen.

Der o.g. Wert von 406 EW wurde bisher nicht mehr unterschritten!!

Ausgehend von der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird die Einwohnerzahl 2010 für die Gemeinde Hausen die Höhe von ca. 445 erreichen.

Nach einer im November 2003 durchgeführten Haushaltserhebung existieren innerhalb der Gemeinde 142 Haushalte.

Grundlage für die Ermittlung bildeten das aktualisierte Einwohnerverzeichnis sowie Befragungen der Ortsansässigen.

Die Erhebung wurde straßenweise durchgeführt.

Die aktuelle Einwohnerzahl lag zum 31.12.2004 bei 475 Personen mit Hauptwohnsitz in Hausen.

Damit errechnet sich ein durchschnittlicher Personenhaushalt von 3,4.

Somit liegt die Gemeinde deutlich über dem für den Landkreis ermittelten Wert von 2,6 P/H und damit auch über Landesdurchschnitt.

9.1.3. Weitere Gründe

Der Gemeinde Hausen liegen bereits jetzt 3 schriftliche Anträge auf Bauplätze für das B-Plan-Gebiet vor. Außerdem gibt es mündliche Anfragen nach weiterem Bauland.

Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass nach erfolgter kostengünstiger Erschließung aller bisherigen Wohngebiete (innerhalb der VG) die Grundstücke zügig verkauft und auch bebaut wurden.

In der Gemeinde sind nur einzelne Baulücken vorhanden, Leerstände und Baubrachen sind nicht zu verzeichnen. Erkennbare „Reserven“ stehen der Gemeinde somit innerorts nicht zur Verfügung.

Durch die vorhandene Bahnlinie nördlich des Ortes und der damit verbundenen Schallimmission ist die Entwicklung von Bauland in dieser Richtung ohne erhebliche Schallschutzmaßnahmen nicht durchführbar. Die Erschließung von Wohnbauland im östlichen Ortsteil wird aufgrund der anstehenden topografischen Verhältnisse erschwert (Versorgungsdruck Trinkwasser nicht ausreichend).

Die Ansiedlung eines Wohngebiets in Nähe des Gemeindesaals wurde ebenfalls, aus Gründen auftretender Schallimmissionen, nicht erwogen.

Als mögliche Fläche bietet sich damit eine Bebauung in Verlängerung des Sommerweges an (B-Plan).

In einem Gutachten wurde die Einhaltung der erforderlichen Schallschutzwerte (Bahnlinie) bereits nachgewiesen.

9.1.4. Zusammenfassung

Die unter Punkt 9.1.2 aufgeführten Werte weisen eine Bevölkerungszunahme und eine vergleichbar höhere Personenhaushaltszahl auf.

Es besteht hier ein nachweisbar hoher Nachholbedarf nach Entflechtung der Haushalte sowie nach „Modernem Wohnen“ der Einwohner.

Im Zusammenhang mit den unter Punkt 9.1.3 genannten Gründen kann von einem dringenden Bauplatzbedarf in der Gemeinde Hausen gesprochen werden.

10. Flächenbilanz der Wohnbaufläche (A1)

Geltungsbereich	4945 m ²
überbaubare Grundstücksflächen	1839 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	2304 m ²
Grünflächen	335 m ²
Verkehrsflächen	467 m ²
Anzahl der Bauplätze	7

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 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, jedoch mindestens 1 m zurückgesetzt von der Baulinie, zulässig.

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 ausreichenden Maße berücksichtigt sind.

11.2 Grünordnerische Festsetzungen

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten bzw. die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich Naturschutz und Erholungsvorsorge zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Erhalt und Optimierung ökologisch bedeutsamer Strukturen
- Stützung der Vernetzungsbeziehungen
- sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch Berücksichtigung schätzenswerter Biotopstrukturen und Anpflanzung landschaftstypischer Arten
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen
- Gestaltung artenreicher Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- ausreichende Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Vorhabensgebiet.

Um ein Mindestmaß an ökologischen Qualitäten im bebaubaren Bereich zu sichern, wird 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 Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm in Anordnung des Maßnahmeplanes (Anlage 3, Bereich A1 und dem Pflanzschema 4 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) und des Bebauungsplanes vom Erschließungsträger, der Gemeinde Hausen, 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.

Zur Kompensation entstehender Eingriffe werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung folgende Maßnahmen festgesetzt:

- **Kompensationsmaßnahme E1:**
Der unbefestigte Feldweg (Flur 5/Flurstück 4) in der Verlängerung des Plangebietes ist durch eine Baumreihe mit Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu begrünen. Dazu sind 21 Stück als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen in einem Abstand von ca. 10 m in Reihe zu pflanzen. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmeplan Anlage 3 und dem Pflanzschema 1 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Gehölze sind stabil zu verankern.
Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt insgesamt 3 Jahre.
Die Grünflächen im Unterwuchs sind als 3 m breiter Grünstreifen extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- **Kompensationsmaßnahme E2:**
Der unbefestigte Feldweg (Flur 5, Flurstück 5/4) Ortsausgang Richtung Reifenstein ist durch eine Strauchpflanzung von 560 m² autochthoner Flurgehölze in Verbindung mit der Pflanzung von 13 Stück heimischer Bäume zu begrünen. Die Heckenpflanzung ist zweireihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten) als 4 m breiter Streifen anzulegen. Die Bäume sind als Heister im Abstand von ca. 11 m in Reihe zu pflanzen. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmeplan Anlage 4 und dem Pflanzschema 2 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Zu verwendende Arten sind:

Sträucher:	Kornelkirsche	Cornus mas
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Schlehe	Prunus padus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Hasel	Corylus avellana

Heister:	Esche	Fraxinus escelsior
	Bergahorn	Acer platanus
	Hainbuche	Carpinus betulus

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt insgesamt 3 Jahre.

Der notwendige Abstand zu bestehenden Kabeltrassen ist einzuhalten.

Um landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen den Zugang zum angrenzenden Acker zu gewähren, ist die Hecke auf 5 m zu unterbrechen.

- **Kompensationsmaßnahme E3:**
Gegenüber und in der Verlängerung der Maßnahme E2 sind beidseitig des Weges (Flur 5, Flurstück 5/4) Ortsausgang Richtung Reifenstein eine Laubgehölzreihe in einem Abstand von ca. 10 m in Reihe zu pflanzen.
Anordnung: 23 Stück Berg–Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) im Wechsel mit 24 Stück Winterlinden (*Tilia cordata*)
Als Pflanzenqualität ist zu verwenden: Hochstamm, Stammumfang von 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen. Die Gehölze sind stabil zu verankern.
Die Gehölze sind in der Lage der bestehenden Bäume anzupassen. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmeplan Anlage 4. Die Gehölze entlang den Flurstücke 258/1, 256 und 253/1 (Flur 4) sind nach dem Pflanzschema 3 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu setzen.
Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt insgesamt 3 Jahre. Die Grünflächen im Unterwuchs sind als ca. 3 m breiter Streifen extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die Maßnahmen sind vom Erschließungsträger, der Gemeinde Hausen, durchzuführen.

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 wird die Anbindung zum Hundesportplatz ausgebaut.

Weiterhin wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches (A1) eine Fläche für eine evtl. spätere Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke freigehalten. Diese Fläche ist bis dato dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

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 anzuzeigen.

12. Ver- und Entsorgungsanlagen

12.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Hausen ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“.

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage anzuschließen.

Für die Löschwasserversorgung sind Überflurhydranten vorhanden.

12.2 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens TEAG anzuschließen.

12.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde 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 ist eine gemeinsame Kläranlage nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf ist ortsüblich in das vorhandene Abwassersystem einzubinden.

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 ist durch die Telekom sicherzustellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt in Erfurt rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

12.6 Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Phillipp-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.