

Gemeinde Niederorschel Ortsteil Hausen Landkreis Eichsfeld

Begründung

Bebauungsplan Nr. 04
„Am Thomasberg II“
Entwurf

03.06.2020

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtliche Grundlagen und Richtlinien	3
2. Verfahrensstand	3
3. Wahl des Bauleitplanverfahrens	3
4. Übergeordnete Planung	4
5. Räumlicher Geltungsbereich	6
6. Flächenbilanz	6
7. Örtliche Verhältnisse	6
8. Zielsetzung der Planung	7
8.1. Planungserfordernis	7
8.2. Planungsziele	7
8.3. Städtebauliche Planungsziele	8
9. Grünordnung	8
10. Wasser-/Grundwasserschutz	9
11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
11.1. Art der baulichen Nutzung	9
11.2. Maß der baulichen Nutzung	10
11.3. Bauweise, Baulinien, und Baugrenzen	10
11.4. Garagen und Carports	11
11.5. Verkehrsflächen	11
11.6. Ver- und Entsorgungsflächen	11
11.6.1 Wasserversorgung	11
11.6.2 Elektrische Versorgung	12
11.6.3 Fernmeldeanschlüsse	12
11.6.4 Abwasserbeseitigung	12
11.6.5 Abfallentsorgung	13
11.7. Grünordnungsfestsetzung	13
11.8. Immissionsschutz	15
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
13. Hinweise	16
Anlage 1: Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme und Schallimmissionsprognose S20 2519-I	

1. Rechtliche Grundlagen in der derzeit gültigen Fassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 in der Fassung vom 30.07.2019
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 **22.08.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Thomasberg II“ gem. § 13b BauGB im Ortsteil Hausen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wie folgt beschlossen.

- 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 Geltungsbereich kann sich während der Planung ändern.
- Der Beschluss ist gem. § 2 (2) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Niederorschel in der Ausgabe 50/2019.

3. Wahl des Bauleitplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird gemäß der §§ 13a und 13b BauGB im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes umfasst zum einen Innenbereichsflächen, die verdichtet werden sollen (§ 13a BauGB) und zum anderen Außenbereichsflächen, welche auf schnellem Wege für Wohnnutzung nach § 13b BauGB erschlossen werden sollen.

Die Gemeinde wollte ursprünglich den bauwilligen Familien im Ortsteil Hausen auf schnellem Wege Baurecht für Eigenheime gewähren und fasste deshalb am 22.08.2019 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB.

Der Außenbereich grenzt an die Bebauung der Schöllbornstraße. Es handelt sich hier um 4 ehemalige Hofanlagen mit Nebengebäuden und großen Scheunen, welche größtenteils ungenutzt und in desolatem Zustand sind. Durch das Grundstück der größten Hofanlage soll nach Abriss von Nebengebäuden die Erschließungsstraße für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet im Außenbereich gebaut werden. Durch diese Anliegerstraße und beidseitige Stichstraßen können auch die rückwärtigen Flächen der Gehöfte erschlossen werden. Die Eigentümer beabsichtigen, die desolaten Nebengebäude und Scheunen zurückzubauen und an Stelle dessen Wohngebäude zu errichten. Um diesen Vorhaben durch Festsetzungen den gewünschten städtebaulichen Rahmen zu geben, werden die Flächen in den Bebauungsplan eingeschlossen. Für diesen Bereich wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet.

A Aufstellung nach § 13a BauGB

Regelungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB:

- Es gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.
- Es besteht keine Verpflichtung zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung.
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 und den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 gegeben.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.
- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.
- Ein Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des Flächennutzungsplans vorgenommen wurde.

B Aufstellung nach § 13b BauGB

Regelungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB:

- Es gilt der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m².
- Die Nutzung muss dem Wohnen gewidmet sein.
- Der Geltungsbereich muss an den bebauten Ortsrand anschließen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,61 ha.

Im Bereich der Aufstellung nach **A** sind auf einer Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.416 m² 4 Wohnhäuser geplant.

Im Bereich der Aufstellung nach **B** sollen auf einer Grundfläche von ca. 4.000 m² 15 Wohnhäuser entstehen.

4. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordthüringen (RP-N)/Landesentwicklungsplan (LEP)

Für Thüringen liegt derzeit das Landesentwicklungsprogramm 2025 (BVBl 6/2014 vom 04.07.2014) LEP des Freistaates Thüringen vor und der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft

Nordthüringen vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest. Ziele der Raumordnung sind die durch die zuständigen Behörden abschließend abgewogenen, verbindlichen Vorgaben und Festlegungen in Raumordnungsplänen. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).

Hausen ist seit der Eingliederung am 1. Januar 2019 ein Ortsteil von Niederorschel und gehört mit den Ortsteilen Deuna, Gerterode, Kleinbartloff und Vollenborn gemäß des RP-N dem Grundzentrum Niederorschel an.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung liegen die Schwerpunkte auf dem Erhalt und die den Bedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung unter ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten (LEP, 3.1.1), die bauliche Eigenentwicklung der Gemeinden in Übereinstimmung mit dem Raum (LEP, 3.1.2) und das Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (LEP 3.1.4).

Die weitere städtebauliche Entwicklung der Kommunen soll die Flächenum- und -nachnutzung bereits vorhandener Siedlungsflächen primär berücksichtigen. Entsprechend der Grundsätze des Landesentwicklungsplanes soll eine bauliche Eigenentwicklung der Gemeinden ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinden in Einklang steht. Eine qualitative Entwicklung vorhandener und erhaltenswerter Siedlungsstrukturen soll künftig eine quantitative Ausweitung der Siedlungsflächen ablösen. Siedlungserneuerungen sind Siedlungserweiterungen vorzuziehen.

Der Nachweis dieser erforderlichen Voraussetzungen für die geplante Flächenausweisung erfolgt im Punkt 8 dieser Begründung.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Hausen ist kein Flächennutzungsplan (FNP) in Aufstellung. Der Bebauungsplan soll nach § 8 Abs. 2 BauGB ohne FNP aufgestellt werden. Dies ist möglich, weil in dem kleinen Ortsteil Hausen keine nennenswerte städtebauliche Entwicklung stattfindet und der Bebauungsplan wegen der geplanten geringen Bautätigkeit zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ausreicht. Die Ausweisung der neuen Wohnbauplätze dient der Deckung des örtlichen Bedarfes

Landschaftsplan

Der Ortsteil Hausen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft (VG) „Eichsfelder Kessel“. Für diesen Planungsverband liegt der Landschaftsplan für die VG „Eichsfelder Kessel“ vom Dezember 1997 des Büros „döpel Landschaftsplanung“ vor. Die Ziele und Grundsätze dieser Fachplanung wurden bei der Aufstellung dieser Bauleitplanung berücksichtigt.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen nicht.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 „Am Thomasberg II“ umfasst in der Gemarkung Hausen folgende Flurstücke:

- Flur 1: 136, 164, 165/1, 139/3, die Wegeparzelle 143 teilweise
- Flur 2: 47, 48, 49/1, 51, 53 teilweise, die Wegeparzellen 114/5 teilweise und 225/55 teilweise

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

im Norden Flur 1: 163
Flur 2: 46

im Süden Flur 1: 167/10, 167/8, 167/9, 167/4, 167/3, 167/11,
Flur 2: 52 und 53 teilweise

im Westen Flur 1: 141/1, 140, 139/1, 232/138, 231/137, 230/138

im Osten durch den linken Bord der Straßenführung der Schöllbornstraße
Flur 2 Grundstück 114/5 und 225/55

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

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Thomasberg II“ umfasst eine Gesamtfläche für den Bereich A und B von ca. 1,61 ha.

6. Flächenbilanz

gesamter Geltungsbereich	16.060 m ²
überbaubare Grundstücksfläche A	1.876 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche A	1.251 m ²
überbaubare Grundstücksfläche B	1.876 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche B	1.251 m ²
Verkehrsfläche	2.083 m ²
Verkehrsgrün	443 m ²

7. Örtliche Verhältnisse

Der OT Hausen wird durch die Kreisstraße K 231 Breitenholz - Gernrode und durch die Bahnlinie Halle - Kassel erschlossen.

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

Die Ortschaft hat sich aus einem charakteristischen Angerdorf durch kontinuierliche Erweiterungen zu einem Straßendorf mit vorwiegend geschlossener Bebauung entwickelt. Die Siedlungsstruktur der Gemeinde besteht überwiegend aus gemischten Bauflächen, welche vorrangig ehemals landwirtschaftlich genutzt, den geschlossenen historischen Ortskern bilden.

Die jüngere Bebauung ist vordergründig durch Wohnnutzung geprägt. Durch die Bebauungspläne der Allgemeinen Wohngebiete „Am Thomasberg“ und „Reifensteiner

Straße“ wurde dem Dorf gegenüber dem nördlichen Siedlungsrand, der Winkelstraße, eine südliche Bebauungsgrenze definiert. Eine sinnvolle Weiterentwicklung des Dorfes in attraktiver und funktional günstiger Lage ist nun zwischen diesen Abgrenzungen möglich.

8. Zielsetzung der Planung

8.1. Planungserfordernis

Der für die Bebauung mit Eigenheimen vorgesehene Bereich stellt in der Ortslage Hausen bauplanungsrechtlich eine Außenbereichsfläche dar. Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB die planerischen Voraussetzungen schaffen, um seinen bauwilligen Einwohnern Bauland zur Umsetzung von individuellen Eigenheimen zu bieten und der fortschreitenden Abwanderung entgegenzuwirken. Jungen Familien soll hier eine Möglichkeit gegeben werden, moderne zeitgemäße Eigenheime errichten zu können, welche attraktive Alternativen bieten und so den Wegzug besonders der jungen erwerbs- und reproduktionsfähigen Bevölkerungsgruppen minimieren.

Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass nach erfolgter kostengünstiger Erschließung Grundstücke der Wohngebiete zügig verkauft und bebaut wurden.

Nutzung vorhandener Potentiale

Die bisher erschlossenen allgemeinen Wohngebiete sind vollständig ausgelastet. In der Gemeinde gibt es derzeit keinen Leerstand. Die Innenentwicklungspotentiale sind ausgeschöpft oder nicht generierbar. Sie stehen entweder wegen Gartennutzung bzw. angekündigtem Eigenbedarf nicht zur Verfügung.

Erkennbare „Reserven“ stehen der Gemeinde somit innerorts nicht zur Verfügung, so dass eine Siedlungserneuerung im Bestand nicht gegeben ist. Die Aufstellung dieses B-Plans folgt somit den Erfordernissen des örtlichen Eigenbedarfes.

8.2. Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Thomasberg II“ werden folgende Ziele verfolgt:

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen mit individuellen Einfamilienhäusern für den gemeindebezogenen Bedarf zu schaffen
- Baulandbereitstellung zur Errichtung von Eigenheimen entsprechend der steigenden Ansprüche, dem veränderten Wohnverhalten und in zeitgemäßer Architektur
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von Voraussetzungen für ökologisch und energieoptimierten Bauweisen unter Nutzung regenerativer Energien
- Stabilisierung des Dorfes durch Schaffung attraktiver Wohnstandorte
- eine bauliche Abstufung zum Landschaftsraum
- Erhaltung der gewachsenen Ortsstruktur

- die Erhaltung und Erweiterung des Grüngürtels zur Arrondierung des dörflichen Ortsrandes.

Um dem Prozess der Abwanderung aus dem Dorf entgegenzuwirken, ist das Angebot neuer Bauplätze für Wohnbebauung erforderlich.

8.3. Städtebauliche Planungsziele

Mit der geplanten Erschließung des Geltungsbereiches dieses B-Plans „Am Thomasberg II“ soll an die vorhandene Bebauung am voll erschlossenen Thomasberg angeknüpft werden. Den jungen bauwilligen Familien soll hier, in attraktiver Lage, eine Wohnbebauung in zeitgemäßer Architektur ermöglicht werden.

Bei dem Geltungsbereich handelt sich um eine Freifläche, welche derzeit als Grünland genutzt wird.

Durch die geplanten Erweiterungsflächen ist die Entstehung von Splittersiedlung nicht zu befürchten. Die Planung wird damit unter Beachtung des Einfügegebotes des Vorhabengebietes in die dörfliche und kulturhistorisch wertvolle Struktur des Ortsteils Hausen aufgestellt.

Das natürliche Geländeprofil wird weitgehend unverändert belassen. Die einzelnstehenden Baukörper folgen der natürlichen Höhenentwicklung des Geländes und fügen sich harmonisch in das vorhandene Ortsbild ein.

9. Grünordnung

Eine formale Ermittlung der Umweltbelange ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht notwendig. Eine Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird durch grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Ausgangssituation

Die topographischen Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 317 und 330 m über NHN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche sowie Gartenflächen, welche teilweise durch Nadelgehölze strukturiert sind. Ein landwirtschaftlicher Weg mit ungebundener Schotterdecke begrenzt in nördlicher Richtung den Geltungsbereich.

Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen bewirken eine bessere Einbindung der künftigen Bebauung in die angrenzenden Landschaftsteile und bilden gleichzeitig eine ökologisch hochwertige Vernetzung zu den benachbarten Biotopen. Durch die getroffenen Maßnahmen wie überbaubare Grundstücksflächen, die Pflanzgebote und die Gestaltungsvorschriften werden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt auf ein vertretbares Maß reduziert. Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen eine passive als auch aktive Nutzung der Solarenergie.

Soweit bekannt, sind von dem Vorhaben keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope betroffen.

10. Wasser-/Grundwasserschutz

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab.

11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

11.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Thomasberg II“ ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe.

In diesem Bebauungsplan sind die im § 4 Abs. 2 der BauNVO genannten zugelassenen Anlagen:

- Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wenn sie im Wohngebäude eine untergeordnete Nutzungsart darstellen.

In diesem Bebauungsplan sind die im § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten ausnahmsweise zugelassenen Anlagen:

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

Begründung: Es soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, überwiegend dringend benötigte Wohnnutzungen zu etablieren. Die genannten ausgeschlossenen Bereiche entsprechen nicht dem gewünschten Gebietscharakter des B-Planes, welcher gemäß § 13b aufgestellt wird.

11.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für alle Baufelder ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die bestehende dichtere Bebauung im Baufeld 5 hat so lange Bestandsschutz, bis sie durch eine Wohnnutzung ersetzt werden soll.

Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen. Es ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Begründung:

BF 1-3 Dem Bauherrn wird das Höchstmaß der bebaubaren Grundfläche zur Verfügung gestellt, weil im Rahmen des flächensparenden Bauens eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks erreicht werden soll.

BF 4-5 Es handelt sich hier um die bereits bebauten Flächen. Sie sind im Bestand bereits dichter bebaut und genießen Bestandsschutz bis zum Zeitpunkt der Umnutzung zum Wohnen.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Zur Bestimmung der Höchstmaße der baulichen Anlagen wird die Oberkante (OK) der Flachdächer durch die Höhe der Attika (A) und der geneigten Dächer durch die Höhe der Traufe (TH) und des Firstes (FH) festgesetzt.

A 7,00 m

TH 6,00 m

FH 10,00 m

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die OK der Straße im

BF 2 u. 4 vor der nordwestlichen und im

BF 1, 3 u. 5 vor der südwestlichen Gebäudeseite, gesetzt auf +/- 0,00, festgelegt.

Begründung: Die Neubebauung soll sich in ihrer Höhenentwicklung dem vorhandenen Gelände und dem Landschaftsbild anpassen.

11.3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) § 22 Abs. 4 BauNVO)

Es wird für die BF 1-3 gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Für die BF 4 und 5 wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier dürfen die Gebäude ohne Abstandsfläche an die südliche bzw. nördliche Außengrenze der Grundstücke angebaut werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster mit Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Begründung: Mit der abweichenden Bauweise soll die Grenzbebauung der schmalen Grundstücke ermöglicht werden, wie sie auch entlang der Schöllbornstraße dem gewachsenen Ortsbild entspricht.

11.4 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind mit einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Die nach der ThürBO § 60 (1) Nr. 1b genehmigungsfreien Garagen und Carports dürfen die zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m um 0,30 m übersteigen.

Begründung: Diese Zulässigkeit ist aus topografischen Bedingungen erforderlich.

12.5 Verkehrsflächen

Das Bebauungsgebiet wird über die Schöllbornstraße und eine neu zu errichtende Anliegerstraße an das Ortsnetz angebunden. Die Anliegerstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich im Mischungsprinzip (gem. EAE 85) ausgewiesen und ist mit einer Breite von 5,50 m von Kfz, Radfahrern und Fußgängern gleichermaßen zu nutzen.

11.6 Ver- und Entsorgungsflächen

11.6.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Hausen ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“. Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage anzuschließen. Perspektivisch soll die Trinkwasserleitung in Hausen 2023 erneuert werden.

Löschwasser:

Der Grundschutz für Wohngebiete von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen innerhalb des bestehenden Ortsnetzes zur Verfügung gestellt werden. Für das Vorhabengebiet stehen die beiden Unterflurhydranten in der Bergstraße zur Verfügung. Sie befinden sich innerhalb des zulässigen Abstandes von 300 m zu den relevanten Gebäuden und verfügen über eine Leistung von 24 bzw. 30 m³/h.

Zusätzlich kann der Oberflurhydrant an der Einmündung Schöllbornstraße-Hauptstraße genutzt werden. Er verfügt über eine Leistung von ca. 52 m³/h und befindet sich ebenfalls innerhalb des zulässigen Abstandes von 300 m.

11.6.2 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Energieversorgungsunternehmens TEN anzuschließen.

11.6.3 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.

11.6.4 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Hausen ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" dessen Satzung für die Abwasserbeseitigung bindend ist. Die abwasserseitige Erschließung des Ortes erfolgt im Mischsystem.

Schmutzwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser wird an den Mischwasserkanal in der Schöllbornstraße abgegeben und dem Klärwerk Bernterode zugeführt.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der nördlichen Außengebiete, wird wie bisher dem vorhandenen Straßeneinlauf im Nordwesten des Wohngebietes zugeführt.

Die Versickerungsbedingungen werden im Geltungsbereich insgesamt als ungünstig eingeschätzt, so dass hier von einer dezentralen Versickerung abgeraten wird. Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanäle und Bäche wird das Oberflächenwasser entsprechend der Richtlinie zur Behandlung von Niederschlagswasser in Thüringen wie folgt abgeleitet:

Niederschlagswasser Geltungsbereich:

Öffentliche Verkehrsflächen:

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Private Grundstücksflächen:

Das Oberflächenwasser jedes Grundstücks ist über geeignete Rückhalteinrichtungen mit einem der Versickerungsrate entsprechend bemessenen Rückhaltevolumen in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Schöllbornstraße einzuleiten. Die Drosselabgabe wird in Anlehnung an die Richtlinie zur Behandlung von Niederschlagswasser in Thüringen auf 5 l/(sxha) begrenzt. In den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die Ableitung des Niederschlagswassers grundstücksbezogen nachzuweisen.

11.6.5 Abfallentsorgung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heilbad Heiligenstadt. Die Abfallstoffe werden im 14 tägigen Rythmus 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.

11.7 **Grünordnungsfestsetzungen**

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

Der durch Bauarbeiten anfallende humose Oberboden ist zu Beginn der Arbeiten getrennt zu sichern und zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern (§ 202 BauGB).

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der Vorgärten sind Kies- und Schotterflächen, mit Ausnahme von Drainage-/Sauberkeitsstreifen (Breite max. 50 cm) unzulässig.

Je Grundstück sind Versiegelungen entlang der Anliegerstraße (z.B. für Zufahrt und Stellplätze) von max. 7,50 m Breite zulässig.

Die Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung ist innerhalb des Geltungsbereiches auch in den nach Thüringer Nachbarrecht zulässigen Bereichen unzulässig.

Begrünungsmaßnahmen:

1. Auf den 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 hochstämmige Laubbäume/Obstbäume der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
2. Auf jedem Grundstück ist mit einem Achsabstand von 1,50 m zur Anliegerstraße mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Sorte *Carpinus betulus`Frans Fontain`* mit einem Stammumfang von 14-16 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen den Bäumen muss 7 m betragen.
3. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum/Obstbaum und 20 Sträucher der Artenliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Begründung:

Durch diese Bepflanzungen werden neue Grünstrukturen geschaffen, welche einen landschaftstypischen Ortsrand nach Osten bilden und zum anderen eine attraktive Durchgrünung der Siedlungsbereiche darstellen, welche gleichzeitig eine sinnvolle Vernetzung und Biotopenvielfalt zu den angrenzenden Grünflächen bewirken.

Artenliste

Hochstämmige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn `Elsrijk`
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Hainbuche (Pyramiden-Hainbuche)
Corylus colurna	Baum-Hasel
Cornus Mas	Kornel-Kirsche
Crataegus lavalley `Carrierei`	Apfeldorn
Cornus Mas	Kornel-Kirsche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbaumhochstämme

(Kulturobst) bevorzugte Sorten z.B.

Apfel:	Boskoop Cox` Orange Renette Klarapfel Ontario
Birne:	Gute Luise Williams Christ
Kirsche:	Kassins frühe Herzkirsche Schattenmorelle
Pflaume:	Hauszwetschge Wangenheim

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (giftig)
Malus sylvestris	Holzapfel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa rugose	Kartoffel-Rose
Rubus fruticosus L.	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder

Taxus baccata
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Gewöhnliche Eibe
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher
Schneeball

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen

Es ist ausnahmslos Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Folgende Mindestqualitäten sind vorgegeben:

Laubbäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Obstbaumhochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
Stammhöhe 1,60-1,80 m bis Kronenansatz.

Die Heister sind als verpflanzte Ware, 100-150 cm groß und die Strauchgehölze sind als 2 x verpflanzte, 3-triebige, 40-100 cm große Exemplare zu pflanzen.

Abgestorbene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die durchgeführten Pflanzungen sind der Genehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen.

11.8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Nordhausen-Leinefelde (Verkehrslärm), der Pferdespotanlage sowie der Mehrzweckhalle (Gewerbelärm).

In der Immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme des Büros Dr. Blechschmidt & Reinhold GMBH wurden aus der immissionsschutzrechtlichen Situation folgende Schlussfolgerungen gezogen:

1. Für das geplante B-Plangebiet werden bei allen Geräuscheinwirkungen die Orientierungswerte des Bbl. 1 der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten und z.T. unterschritten.

2. Der höchste festgestellte maßgebliche Außenlärmpegel von $L_a \leq 57$ dB(A) erfolgt durch Straßenverkehrslärm an der Bestandsbebauung im Baufeld 5. Das entspricht einem Lärmpegel II nach DIN 4109-1: 2016 und führt zu einem resultierenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile von $\text{erf. } R'_{w, \text{res.}} = 30$ dB. Das ist ein Wert, der von bauüblichen Wand- und Fensterkonstruktionen mit bauaufsichtlicher Zulassung problemlos und ohne besondere Anforderungen an den Schallschutz eingehalten wird. In den Baufeldern 1-4 mit bebaubaren Grundstücken beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel weniger als 55 dB(A), was dem Lärmpegelbereich I entspricht. Die Anforderungen an den Schallschutz sind allerdings mit dem genannten Lärmpegel II identisch.

Siehe Anlage 1 Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme und
Schallimmissionsprognose S20 2519-I
Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Dächer:

Für die Hauptanlagen sind zulässig

*BF 1, 3-5 SD Satteldächer, Dachneigung von 22° bis 37°, zulässige
Drempelhöhe 1,20 m*

BF 2 FD Flachdach, Dachneigung bis 10°

Für Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:

*BF 1, 3-5 Flachdächer, Satteldächer, versetzte Pultdächer und Pultdächer
zulässig,*

BF 2 Flachdächer

Stellung der Gebäude:

Die Ausrichtung/Firstrichtung der Satteldächer für das Hauptgebäude ist durch Pfeile bestimmt.

13. Hinweise

Abfallrecht/Bodenschutz:

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und § 202 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und 18915 wird hingewiesen.

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.

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

Denkmalschutz/Bodenfunde:

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten

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. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Abwasser:

Mit Einreichung des Genehmigungsverfahren ist die Genehmigung des zuständigen Abwasserverbandes einzuholen.

Behandlung des Oberflächenwassers:

Das Niederschlagswasser ist vorzugsweise zur Versickerung zu bringen.

Behandlung des Schmutzwassers:

Das Schmutzwasser ist ortsüblich in den Sammler zum Klärwerk Bernterode einzuleiten.