

Entwurf
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4
„Hauptstraße“
Gemeinde Niederorschel
 gemäß § 13a i. V. m. § 30 Abs. 3 BauGB



Gemeinde:	Niederorschel	Landkreis:	Eichsfeld
Gemarkung:	Niederorschel	Land:	Thüringen
Flur:	3		
Flurstück:	155/5; 157/5; 162/2; 163/1; 172; 173/2;		
Flurstück teilw.:	163/2; 776/165; 777/166; 168/1; 169/1; 509/173		
Flur:	10		
Flurstück:	32; 103/35; 104/36; 37; 38; 39; 40; 41; 43; 44/1; 45/1; 45/2		
Flurstück teilw.:	28: 29; 30; 31; 33; 34/3		

Leinefelde - Worbis, September 2022

Niederorschel,

.....
 E. Klingebiel
 Geschäftsführer
 Planungs- u. Ing.-Büro KWR GmbH

.....
 I. Michalewski
 Bürgermeister
 Gemeinde Niederorschel

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG	3
1. ERLÄUTERUNGEN ZUM GELTUNGSBEREICH	4
1.1 ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
1.2 WAHL DES GEBIETES	5
1.3 NUTZUNGSBESCHREIBUNG	5
1.4 GRÖÖE UND GLIEDERUNG DES GEBIETES	6
1.5 VERKEHR UND ERSCHLIEÖUNG	6
1.6 LANDSCHAFT UND UMWELT	9
1.7 IMMISSION	10
2. PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	11
2.0 VORBEMERKUNG.....	11
2.1 MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB.....	11
2.2 TRAUFG- UND FIRSHÖHE § 18 BAUNVO.....	12
2.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 ABS. 1 BAUNVO).....	12
2.4 NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 12 ABS. 1 BAUNVO).....	12
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. §88 THÜRBO)	13
3.1 DACHFORMEN.....	13
3.2 DACHNEIGUNGEN.....	13
3.3 DACHEINDECKUNG	13
3.4 DACHAUFBAUTEN.....	13
4.0 HINWEISE.....	14
4.1 GRÜNDUNGEN	14
4.2 BODENFUNDE	14
4.3 BODENORDNUNG	14
4.4 GEODÄTISCHE FESTPUNKTE.....	15
4.5 ABFALLENTSORGUNG	15
4.6 BODENSCHUTZ	15

0. Vorbemerkung

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

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedersorschel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hauptstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.



Die Grundstücke im oben aufgeführten Geltungsbereich, sind bereits alle bebaut.

Die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Wohnbebauung werden mit diesen BP erweitert und verbessert, so können mit dieser Planung die teilweise ungenutzten Hofanlagen wertvoll genutzt werden. Teilweise ist die Umnutzung der ehemaligen Scheunen und Nebenanlagen bereits erfolgt und genehmigt.

Mit diesen geplanten Ersatzbauten und Umbaumaßnahmen soll nur für die bereits dort wohnenden oder nur vorübergehend ausgezogenen Bürgern ein höheres Wohnniveau geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung aus erster Reihe ist über Jahrzehnte geprägt. Die Anbindung und Fortführung in den Hofbereich bzw. in die Zweite Reihe ist mit teilweise noch bestehenden und teilweise aus wirtschaftlichen Gründen abgerissene Nebenanlagen und dessen ehemaligen landwirtschaftlichen Anlagen geprägt. Hier ist aber eine Fortführung bzw. Anbindung der Bebauung zwingend. Der überwiegende einseitige Grenzausbau (80 % Doppelhäuser) an der straßenseitigen Bebauung soll nicht verändert werden. Baulücken dürfen durch die Möglichkeit der hinteren Bebauung nicht entstehen. Da die Art der Baulichen Nutzung nicht gesondert vorgegeben ist, muss sich die neue Bebauung, auch straßenseitig an die nähere Umgebung als Wohnbebauung anpassen.

1. Erläuterungen zum Geltungsbereich

1.1 Zweck des Bebauungsplanes

Die engen Bebauungsbereiche in der Hauptstraße, mit großen Nebengelassen in der zweiten Reihe, sollen städtebaulich geordnet werden.

Eine Ausdehnung von baulichen Anlagen ist auf Grund der schmalen Grundstückszuschnitte nur zur Hofseite möglich.

Wohnraumerweiterungen folgten so meist in seitlicher Bebauung der Grundstücksgrenzen, als Verbinderbauten.

Es gibt bereits einige genehmigte Bebauungen in der zweiten Reihe. Damit dies städtebaulich einheitlich betrachtet werden kann, soll der BP bei der weiteren Entwicklung helfen.



Umgebautes Nebengebäude mit Verbinder zum straßenseitigen WH, mit Wohnnutzung.



Geltungsbereich mit beidseitigen Grenzausbau und überwiegend einseitigen Grenzausbau. Verbinderbauten und teilweise großflächige Nebenanlagen. Eingekreiste Fläche zeigt nebenstehendes Nebengebäude mit Verbinder.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Vorgabe, eine einheitliche Bebauungstiefe, die Möglichkeit der Bebauung, festschreiben werden.

Vorgabe für die maximale Bebauungstiefe war die hintere Baugrenze der vorhandenen Bebauung, kleine Anbauten und Anlagen wurden in die geringfügige Erweiterung (ca. 2-3 m) integriert. Die vorhandenen Scheunen und Nebenanlagen werden kaum als solche genutzt und sollen in einigen Fällen zur Hauptnutzung umgenutzt werden.

Wirtschaftliche Aspekte und die vorhandenen Grundstückszuschnitte zwingen die Eigentümer zu dieser Umnutzung und zu erforderlichen Umbauten bzw. Neubauten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Umbauten, Neubauten bzw. Ersatzbauten, oder auch die Umnutzung der Nebengebäude städtebaulich abgesichert werden.

Mit der geplanten Neuordnung werden keine zwingenden Veränderungen im städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Bereich erreicht werden.

So ist mit der hinteren Grenze der Bebaubarkeit keine Ausdehnung in den Grün- und Freiraumbereich geplant. Es sind mit dem Baufenster nur bereits feststehende und vorhandene Bauwerkskanten aufgenommen worden, die sich in den letzten 100 Jahren entwickelt haben.

Mit dieser Bauleitplanung sollen die Nebengelasse und Scheunen einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden. Der Erhalt der teilweise historischen Anlagen kann aus wirtschaftlichen Gründen nur durch Umnutzungen und Ersatzneubauten erreicht werden.

Die Wohnqualität wird eher verbessert, denn mit der geplanten Bebauung ist eher die Umnutzung der vorhandenen und ehemaligen Nebengasse und Scheunen zu erwarten. Mit diesen geplanten Ersatzbauten und Umbaumaßnahmen soll nur für die bereits dort wohnenden oder nur vorübergehend ausgezogenen Bürger ein höheres Wohnniveau geschaffen werden.

Die städtebauliche Entwicklung der Bebauung ist über 100te von Jahren geprägt. Die teilweise geschlossene rückwertige Bebauung soll nicht verändert werden. Baulücken dürfen an der Straßenfront nicht entstehen.

Weiter ist dabei die Hauptnutzung der Gesamtanlage anzusiedeln und entsprechend in das zulässige Baufeld weiterzuentwickeln. Als Ausnahme können auf Grund der engen Grundstücksverhältnisse, weiter Tordurchfahrten und überbaute Garagen angesiedelt werden.

1.2 Wahl des Gebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich in einer bereits vorhandenen Bebauung und ist als Überplanung eines vorhandenen Gebietes mit vorwiegender Wohnnutzung zu sehen.

Es handelt sich hier um eine teilweise geschlossene und teilweise abweichende Bebauung mit überwiegend enger Hofbebauung, die Gärten und Grünanlagen befinden sich zum größten Teil hinter den Nebengebäuden und Scheunen und damit hinter der bebaubaren Fläche.

Der Versiegelungsgrad ist infolge der hohen Bebauungsdichte relativ hoch und die max. GRZ ist überwiegend bereits ausgereizt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB der Gemeinde Niederorschel.

1.3 Nutzungsbeschreibung

Die Bebauung mit überwiegend eingeschossiger Bauung ist in seiner Art der Nutzung als Wohngebiet einzustufen, landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen sind derzeit nicht bekannt.

An den beiden Eckgebäuden sind gewerbliche Anlagen vorhanden. So ist an der Ecke Kreuzung Klüschweg noch ein leerstehendes Ladengeschäft vorhanden und Ecke Beisenburg ein Fleischerladen mit benachbarter Fleischerei ansässig.



Ecke Klüschweg - leerstehender Laden.



Ecke Beisenburg - Fleischerladen

Somit kann die Nutzung zwischen Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet eingestuft werden.

Das Maß der baulichen Nutzung kann trotz der engen Bebauung und der großzügigen Gartenfläche auf eine GRZ von 0,4 bis 0,6 eingeschätzt werden. Es ist z. T. eine geschlossene und z. T. eine abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung vorhanden.

Die teilweise vorhandene Gebäudestruktur weist auf eine ursprüngliche Prägung mit geringfügig landwirtschaftlichen und gewerblichen Anlagen hin.

Die kompakte Bauweise ließ nur in den rückwärtigen Gartenbereich eingeschränkten Freiraum zu. Die ursprüngliche Nutzung kann als Wohngebiet eingeschätzt werden.

Nach der „Wende“ und dem damit verbundenen gesellschaftlichen Wandel, ist die Nutzung nur noch als Wohnbaufläche einzuschätzen. Jedoch sind die städtebaulichen Strukturen zu erhalten und deshalb wird eine GRZ von 0,6 zugelassen.

Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Mit Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich nach § 34 BauGB, können auch die Baumaßnahmen entsprechend auf Zulässigkeit überprüft werden.

Ersatzbauten sollten sich auch bei den hinteren Bebauungen der näheren Umgebung anpassen.

Abweichungen sind zulässig.

1.4 Größe und Gliederung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 1,73 ha = 17.300 m²

Wohnbaufläche (offene Bauweise)

überbaubare Grundstücksfläche	10.380 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche	6.920 m ²

1.5 Verkehr und Erschließung

-Straßenbau

Die Erschließung der Hauptstraße erfolgt über die Bahnhofstraße und anschließender Hauptstraße.

Bei einer durchgängigen Gehwegbreite von mehr als 2,00 m und einer anschließenden Fahrbahnbreite von 6,00 m, ist die Hauptstraße ausreichend für die Bebauung erschlossen.



Die Hauptstraße wurde 2021 komplett neu ausgebaut und erschlossen und ist incl. ruhender Verkehr und Gestaltung modern und zeitgemäß ausgestatte.

Im Plangebiet ist kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten, weil die Nutzer der vorhandenen WH neuen Wohnraum schaffen und damit ein höheres Lebensniveau erreicht wird.

Zurzeit leben dieselben Personen zumeist auf demselben Grundstück oder sind nur vorübergehend ausgezogen, um dann aus Fürsorge zu Verwandten dann wieder das Grundstück zu beleben. Außerdem bietet die Hauptstraße ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr, ohne dass das Umfeld, bei geringfügiger Mehrbelastung, in Mitleidenschaft gezogen wird.

- Heizungstechnische Versorgung

Der Bestand ist bereits gasseitig versorgt.

Neue Hausanschlüsse sind je nach Bedarf problemlos möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzung ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Gasleitungen muss eingehalten werden. Detailabstimmungen sollten örtlich mit EW-Eichsfeldgas erfolgen.

- Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Versorgung wird über die vorh. Kapazitäten abgesichert. Die Erweiterung des Netzes ist nicht geplant. Bei Baumaßnahmen im Leitungsbereich der Kabel sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0105 bzw. BGVA 2 und die DIN VDE 0210 einzuhalten. Unabhängig davon ist vor Baubeginn eine gesonderte Zustimmung durch das beauftragte Bauunternehmen einzuholen. Es ist weiterhin zu gewährleisten, dass eine Überbauung, Verstellung oder Bepflanzung (Bäume und Sträucher) der Kabeltrassen nicht erfolgt.

Für den Neuanschluss der geplanten Bebauung an das Versorgungsnetz ist eine „Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz (AAN)“ über eine Elektroinstallationsfirma oder ein Erschließungsauftrag über einen Erschließungsträger erforderlich. Der Antragsteller erhält ein entsprechendes Kostenangebot zur Kenntnisnahme und Bestätigung. Die Montagearbeiten werden durch uns veranlasst, sobald das bestätigte Kostenangebot eingegangen ist.

Umverlegungen sind nicht erforderlich, anderenfalls bedarf es hierzu einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages an die TEN.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Erweiterung ist rechtzeitig anzuzeigen.

- Wasserversorgung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen.

Für An- und Erweiterungsbauten bzw. Umnutzung von vorhandenen Gebäuden ist ein „Antrag zur weiteren Trinkwasserversorgung bei Nutzungsänderung“ zu stellen

Die Belange der Wasserversorgung sind mit dem WAZ „Eichsfelder Kessel“ in Niederorschel vertraglich zu regeln.

- Entwässerung

Durch die Festsetzung des B-Planes ist keine Veränderung der Abwassersituation zu erwarten. Das B-Plan-Gebiet entwässert über die vorhandene Ortskanalisation zur Kläranlage nach Bernterode.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das geplante Gebiet obliegt dem WAZ „Eichfelder Kessel“.

Der Ortskern entwässert im Trennsystem.

Eine zusätzliche Abwasserleitung ist nicht geplant, die Entwässerung erfolgt über das neue (2020) Netz der Hauptstraße

Falls getrennte Eigentumsverhältnisse auf den derzeit vorhandenen Grundstücken entstehen sollten bzw. getrennte Teilgrundstücke gebildet werden können, ist baurechtlich ein Gemeinschaftseigentum zu bilden.

Die gemeinsamen Grundstücksanschlussleitungen fallen dann ebenfalls unter Gemeinschaftseigentum. Die jeweiligen Teilgrundstücke sind dann mit Kontrollschächten zu versehen.

- Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt (5l/sha) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Das Niederschlagswasser wird über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt über das bereits neu erstellte Trennsystem der Ortskanalisation.

Eine zusätzliche Belastung ist aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Für jegliche zusätzliche Versiegelung sind für das Niederschlagswasser entweder Versickerungsanlagen oder Rückhalteanlagen erforderlich. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten ist durch ein Gutachten zu belegen. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Niederschlagswasser von Straßen mit geringer Frequenz (Wohnstraßen, Anliegerstraßen) wird ausschließlich in das zentrale Mischsystem eingeleitet.

Das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen oder in Gewässer bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

- Löschwasserversorgung

Das gesamte Gebiet ist bereits löschwasserseitig vollständig erschlossen und erfordert keine neuen Anlagen. Für die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz die Gemeinde zuständig.

Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Netz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind. Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur bedingt durch die bestehende Versorgungsanlage die an diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden. Weitere Abstimmungen sind mit der Gemeinde vorzunehmen.

Hinweise:

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 bzw. 96 m³/h nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite >Gesamtgewicht 16 t, Breite \geq 3 m, Höhe der Durchfahrt \geq 3,50 m, Kurvenradien \geq 10,50, Bewegungsfläche 7 x 12 m, Neigung der Zufahrt \leq 10%). Sie müssen nach DIN 4066- D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210 x 594 mm) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmen (I30) bzw. eingeputz mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ vom Februar 2012).

1.6 Landschaft und Umwelt

Da die abschließende, bebaubare Grenze nicht über die vorhandene Bebauung hinausgeht, kann nur von einer bloßen Neuordnung der vorhandenen Bebauung gesprochen werden. Dies stellt im Sinne des § 6 ThürNatG keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ersatzbauten oder Umnutzungen der Nebengebäude sollen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung darstellen. Gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung statt. Mit dieser Planung ist keine zusätzliche Belastung der Fläche zu erwarten, weil sich die zu erwartende Bebauung mit seiner erweiterten Zulässigkeit auf Wohnraumerweiterung, Umnutzung von vorhandenen Gebäuden oder Ersatzneubauten begrenzt.

1.7 Immission

- Bestandsbeurteilung

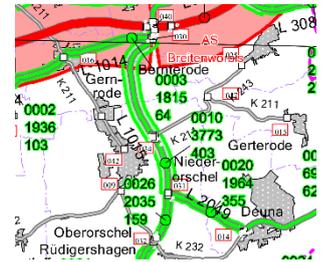
Das Plangebiet befindet sich im westlich der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße).

Die Straßenverkehrszählung 2010 berichtet noch über ca. 4.000 PKW und knapp 600 LKW pro Tag. Diesen Zahlen haben sich in den letzten 10 Jahren mehr als halbiert, diese Angabe gibt es aber nur in einigen Karten, die noch keinen offiziellen Charakter haben.

Die Belastung der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße/Bahnhofstraße) hat sich nach der Übergabe der Ortsumgehung L 1015 (2012) enorm verringert (nebenstehend Auszug aus Verkehrsmengenkarte).

Hinweise vor zu großen Belästigungen sind der Gemeinde Niederorschel nicht bekannt.

Die Freiraumbereiche (westlich des Geltungsbereiches) und Außenbereiche der Anliegergrundstücke sind durch fast vollständige, straßenseitige Bebauung zusätzlich geschützt.



Schallschutzmaßnahme im Baugebiet 1

- Außenwohnbereiche

Balkon, Freisitz oder Terrasse sind möglichst an der Westseite anzuordnen.

Die bestehende Bebauung gibt diese Anordnung schon vor.

2. Planungsrechtliche Erläuterungen

2.0 Vorbemerkung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Auf Grund der vorgefundenen homogenen Nutzung der vorhandenen Gebäude sind keine Konflikte erkennbar und deshalb wird auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet.

Auch mit den beiden Ladeneinrichtungen, kann man das Gebiet als WA einstufen, so gilt hier das Einfügungsgebot der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.



Wohnbebauung der Hauptstraße des Geltungsbereiches (rechts) mit neuer und alter Wohnbebauung

2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Um eine massive Verdichtung der Bebauung und somit die Entstehung städtebaulicher Missstände zu verhindern wird festgesetzt, dass pro Gebäude maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der ländlichen Umgebung bzw. umliegenden Bebauung bei der GRZ auf 0,6 festgelegt.

Eine abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzausbau ist für den gesamten Straßenzug incl. Nebenanlagen und rückwärtiger Bebauung zulässig. Eine geschlossene ist ausnahmsweise zulässig.

Die im Bestand befindlichen Gebäude, die das Maß der baulichen Nutzung überschreiten, genießen Bestandsschutz, Sanierungserhaltung ist möglich. Erweiterungen erfordern die Einhaltung der o. g. Festsetzungen.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,6 ist der bereits teilweise engen, bestehenden Bebauung und dessen Geschichte (landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen) geschuldet und kann nicht niedriger festgelegt werden. Eine Ausdehnung und Neuversiegelung durch Bebauung und Befestigung wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht erwartet.

2.2 Trauf- und Firsthöhe § 18 BauNVO

Die Traufhöhe bei Satteldächern darf maximal 8,00 m und die Firsthöhe maximal 13,00 m betragen. Für die Pultdächer werden eine Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 10,00 m festgeschrieben. Flachdächer sind nur bis zu einer Höhe von 6,00 m erlaubt. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

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

2.3 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Jedoch sind Nebenanlagen und Einrichtungen bis zu einer bebauten Fläche von 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §88 ThürBO)

3.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind bei den straßenseitigen Wohnhäusern an der Verkehrsanlage nur Satteldächer zulässig.



Straßenseitige Bebauung, zweigeschossig mit Traufhöhen bis zu 8,00 m und Firsthöhen bis zu 13,00 m mit Satteldächern (giebel- und traufständig zur Straße) Baulinie nicht zwingend. Dachneigungen bis zu 49°.

Als Dachform für die hofseitige Bebauung sind Sattel-, Pult- und Flachdächer erlaubt. Mit dieser Maßgabe sollen sich die hofseitigen Gebäude unterordnen.

Die gewählten Dachformen sollen sich in die Dachlandschaft des Ortes einfügen. Damit soll das bereits vorhandene einheitliche Ortsbild erhalten werden.

3.2 Dachneigungen

Die Dachneigung der Satteldächer beträgt bei den straßenseitigen Wohnhäusern 38° - 49° und bei der hofseitigen Bebauung 25° - 49°. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 15 - 38 ° erlaubt.

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

3.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbenen Dachziegel zulässig.

Hier war die vorh. Ortsbebauung mit der Gestaltung der vorh. Dächer ein Leitfaden und von der roten Dachfarbe sollte nicht abgewichen werden.

3.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser usw.) sind zulässig.

Die Länge des Dachaufbaues muss kleiner als die Hälfte der Länge der Dachfläche sein.

4.0 Hinweise

4.1 Gründungen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse „00,“ zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

4.2 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

4.3 Bodenordnung

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

4.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

4.5 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

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

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

4.6 Bodenschutz

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches wiederverwendet werden. Dabei sind die u. g. Mindestanforderungen zur Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten.

Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Mit den vorgesehenen umfangreichen Baumaßnahmen auf bisher weitgehend anthropogen gering beeinflussten Böden sind erhebliche Eingriffe und großenteils irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Versiegelung, Bodenabtrag, -umlagerung/-überdeckung, Stoffeintrag und Verdichtung verbunden. Die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden sind weitestgehend zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Daher ist es zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden

(§ 1a BauGB) erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderung auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Folgende Mindestanforderungen zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Gemeinde gegenüber den Bauherren durchzusetzen, bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe oder vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst keilzuhalten 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.

- Bei erforderlichem Bodenabtrag sind Ober- und Unterböden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignung fachgerecht jeweils getrennt auszubauen und für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Zuvor ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Bei erforderlicher Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat dies für unterschiedliches Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) in getrennten Bodenmieten zu erfolgen.

- Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück, ist der Untergrund so herzustellen (z. B. Lockerung, Sickerschicht, Drainage, Neigung), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird.

Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontweise entsprechend der natürlichen Schichtung zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken.

- Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.