

**Bebauungsplan Nr. 4**  
**1. Änderung des B-Planes Nr. 1**  
**Baugebiet „BEBERSTEDTER STRASSE“**

GEMEINDE SILBERHAUSEN

Planung – Statik – Bauleitung  
Ingenieurbüro Bochnig

Dipl.-Ing. Herbert Bochnig  
Mühlhäuser Straße 31  
37351 Silberhausen  
Tel.: 036075/62873  
Fax: 036075/61224

## **Bebauungsplan Nr. 4**

### **1. Änderung des B-Plans Nr. 1**

**Baugebiet „BEBERSTEDTER STRASSE“**

**Gemeinde Silberhausen**

Stand: Juni 2014

Auftraggeber: Gemeinde Silberhausen  
Dingelstädter Straße 2  
37351 Silberhausen

Bearbeiter: Ingenieurbüro Bochnig

## **Teil B / Textteil 1**

### **1. Textliche Festsetzungen**

**Aufgrund des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung (PlanZV) werden festgelegt:**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1), 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO )**

- Im Plangebiet gelten die Festsetzungen des § 4 BauNVO.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 (1), 1 BauGB; §§16 ff BauNVO), Festsetzung Höhenlage ( § 9 (2) BauGB )**

- Die maximale Traufhöhe beträgt 4,60 m, als Bezugspunkt gilt die in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberfläche.
- Die maximale Höhe Oberfläche Fußboden Erdgeschoß beträgt 0,80 m als Bezugspunkt gilt die in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberfläche.
- Die maximale Firsthöhe beträgt 10,00 m, gemessen von der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

#### **1.3 Bauweise ( § 9 (1), 2 BauGB; § 22 BauNVO; § 4 ThürBO )**

- Bei der festgesetzten offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 WE pro Haus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.

#### **1.4 Stellung der Gebäude ( § 9 (1), 2 BauGB; § 1 BauNVO; § 12 ThürBO )**

- 2 Hauptfirstrichtungen sind im Planteil festgesetzt. Untergeordnete Bauwerksteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### **1.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; § 9 (1), 4 BauGB**

- Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Im ausgewiesenen Plangebiet sind Nebenanlagen zur Kleintierhaltung nur zulässig, wenn sie nicht der erwerbsmäßigen Kleintierhaltung oder -zucht dienen.

#### **1.6 Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, § 9 (1), 4 BauGB, §49 ThürBO**

- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur zulässig in den überbaubaren Bereichen

#### **1.7 Werbeanlagen ( § 9 (1), BauGB; § 1 BauNVO; §§ 12, 13, 63, 83 ThürBO)**

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Leuchtschilder und Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen an Gebäudefassaden hat so zu erfolgen, daß die Werbeanlagen in Größe und Anordnung nicht verunstaltend auf die Fassade wirken.

## 1.8 Baugrenzen ( § 9 (1), 1,3 u. 10 BauBG; §§ 17 u. 23 BauNVO)

- Ausnahmsweise kann die Baugrenze bis zu 1,50 m für Erker und Balkone überschritten werden, wenn diese gegenüber dem Hauptgebäude (Wohnhaus, Büro- und Geschäftsgebäude etc.) untergeordnete Bauwerksteile darstellen (Länge dieser Gebäudeteile darf nicht mehr als 30% v.H. des zugehörigen Hauptgebäudes betragen).

## 1.9 Freiflächen/ Grünflächen ( § 9 (1), 10, 24, u. 25 a u. b BauBG/ §§ 1 u. 17 BauNVO, § 9 ThürBO )

### Grünordnerische Festsetzungen in den Grundstücken bzw. Baugrundstücken:

- Bei zulässiger Versiegelung von 40% Oberfläche in den Baugrundstücken sind die übrigen 60% als Grünfläche bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die anzulegenden Grünflächen bzw. Gartenflächen schließen generell eine 40 %ige Baum- und Strauchpflanzung ein (1 anrechenbarer Baum entspricht 20 m<sup>2</sup>).
- Zur Gliederung des Baugebietes ist an den Grenzen zwischen den Baugrundstücken eine aufgelockerte Pflanzkulisse aus standortgerechten Gehölzen in einer Breite von insgesamt mindestens 4,00 m anzulegen (je Grundstück 2,00 m).
- Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Baum in die Pflanzfläche einzuordnen.
- Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Bepflanzung der Ausgleichsfläche (12) mit 12 Bäumen ist von Petra Gebhardt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zu realisieren. Die obligatorische Bepflanzung ist in der nach Bauvollendung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Die Pflanzungen sind bis spätestens Folgeherbst nach Baufertigstellung als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff durchzuführen. Die ausgeführten Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen sind 1 Jahr nach Vollendung der Baumaßnahme der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

### Anrechnung von Anpflanzungen:

Anrechenbar sind hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm und Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm.

### BÄUME

#### *Ortsrandgestaltung und Innenbereich:*

Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	(f)
Betula pendula	Weißbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	
Malus sylvestris	Wildapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	(f)

Prunus padus	Traubenkirsche	(f)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Salix alba	Silberweide	(f)
Salix caprea	Salweide	(f)
Salix fragilis	Bruchwedse	(f)
Sorbus aucuparia	Eberesche	(f)
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	
Ulmus carpinifolis	Feldblume	
Ulmus glabra	Bergulme	
Ulmus laevis	Flatterulme	

***Nur im Innenbereich/ Straße:***

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	
Juglans regia	Walnuß	
Salix alba "Tristis"	Trauerweide	
Sorbus domestica	Speierling	
Platanus acerifolia	Platane	
Sorbus torminalis	Elsbeere	

**STRÄUCHER**

***Ortsrandgestaltung und Innenbereich:***

Acer campestre	Feldahorn	
Berberis vulgaris	Berberitze	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Cornus mas	Kornelkirsche	
Cornus sanguinea	Hartriegel	(f)
Corylus avellana	Haselnuß	(f)
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn	
Crataegus oxyacantha	Eingriffeliger Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(s,f)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	
Loicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	(f)

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	(s)
Prunus padus	Traubenkirsche	(s,f)
Pyrus communis	Wildbirne	
Rhamnus frangula	Faulbaum	(s,f)
Rosa canina	Hundsrose	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Salix alba	Silberweide	(f)
Salix aurita	Ohrweide	(f)
Salix caprea	Salweide	(f)
Salix cinerea	Grauweide	(f)
Salix fragilis	Bruchweide	(f)

Salix purpurea	Purpurweide	
Salix triandra	Mandelweide	(f)
Salix viminalis	Korbweide	(f)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(s,f)
Sambucus racemosa	Trauberholunder	(s,f)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	(s)

***Nur im Innenbereich:***

Buddleica alternifolia	Schmetterlingsstrauch, (Sommerflieder)	
Buxus sempervirens	Buchsbaum	
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder	

***Kletter- und Rankegehölze:***

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	
Hedera helix	Gemeiner Efeu	(s)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	
Lonicera periclymenocissus	Wald-Geißblatt	(s)
Parthenocissus engelmanni	Wilder Wein	

**Standorthinweise:**

- (s) auch für schattige Standorte geeignet
- (f) auch für feuchte Standorte geeignet.

- Sträucher und Heister: Die Strauchpflanzung sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Der Pflanzstand beträgt 1 m. Die Sträucher und Heister sollen eine Höhe von 0,60 m und mehr haben.

**1.10 Einfriedung ( § 9 (1), 1,2,11,24 und 25 a BauGB; §§ 10,12 62 u. 63 ThürBO )**

- Als Abgrenzung der Baugrundstücke voneinander sowie zur Straßenverkehrsfläche sollen Hecken nicht höher als 2,00 m zur Anwendung kommen.
- Eine Kombination von Zaun in Höhe von 1,20 m und Hecke ist statthaft.

**1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung der erforderlichen Straßenkörper ( § 9 (1), 26 BauGB ) sowie Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ( § 9 (1), 24 BauGB )**

- Die für die Herstellung der Straßenbaukörper und Bordanlagen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf privaten Bauflächen zu dulden.

## **2. HINWEISE**

### **2.1 Vorhandene, festgelegte Schutzgebiete**

- Die vollständige Lage des Plangebietes befindet sich in der TWSZ III. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in diesen Schutzgebieten gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über die Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung – ThürVAwS) vom 25.07.95 (GVBl. S. 261), geändert durch Erste Verordnung zur Änderung der Thüringer Anlagenverordnung vom 08.02.99 (GVBl. S. 445).

### **2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen ( §9 (1) 12, 13, 14, BauGB, §§ 40 -42 ThürBO )**

- Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen werden gemäß Forderung der zuständigen Träger realisiert.
- Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist durch Herstellen weiterer Hausanschlüsse an das vorhandene Energienetz der Gemeinde Silberhausen gegeben. Die Versorgung mit Elektroenergie hat über Erdkabel zu erfolgen. Anschlussanträge od. Bedarfsanmeldungen sind als Voraussetzung zur Verlegung von Stromversorgungsleitungen im Baugebiet durch Bauwerber bzw. zugelassene Elektrofirmen anzumelden u. mit parzellierten Lageplänen, in denen die Kennzeichnung des Hausanschlussraumes im Grundriss vorgenommen ist, zu ergänzen.
- Das Baugebiet wird an die bestehende zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Silberhausen angeschlossen.
- Die anfallenden Abwässer sind der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „WAZ/WAE“ in Horsmar zu zuführen.
- Das Regenwasser ist in den nördlichen „Tiefentalgraben“ einzuleiten, vorrangig ist zu prüfen in wie weit eine Versickerung bzw. eine Rückhaltung in Zisternen möglich ist.

### **2.3 Bodendenkmale ( § 16 ThDSchG; § 1 (5), 5 BauGB )**

- Bei Zufallsfunden nach § 16 ThDSchG während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Archäologie in Weimar, als zuständige Denkmalfachbehörde unverzüglich zu verständigen. Die Bauherren bzw. die von den Bauherren Beauftragten haben im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen eine Erlaubnis entsprechend § 13 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes einzuholen. Nach § 7, Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

## **2.4 Altlastverdachtsflächen nach § 9 (5) BauGB**

- Wenn bei Planungen weitere Verdachtsmomente einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten bestehen durch schadstoffkontaminierte Medien, so sind diese sofort bei der zuständigen Behörde anzuzeigen zur Aufnahme in die Verdachtsflächendatei.

## **2.5 Umgang mit unbelastetem Erdaushub ( §1 (5), 7 BauGB )**

- Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planung Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall von unbelastetem Material minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. für den Bau von Immissionsschutzwällen, für Gartengestaltung, Maßnahmen des Landschaftsbaues, Bodenmodellierungen).

## **2.6 Sonstige Hinweise ( §9 (1), 12, 13, 14 u. 16 BauGB; §1 (10) BauNVO )**

- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht (Hinweis auf die DIN 1998).
- Die Entsorgung sämtlicher Abfälle im Rahmen der Bauausführung hat gemäß der geltenden Rechtsvorschrift zu erfolgen.
- Sämtliche Erschließungsleistungen inklusive Straße/Gehweg und die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit gebotenen Anpflanzungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB von Petra Gebhardt realisiert.

### **3. Textliche Erläuterung**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss ( § 2 Abs. 1 BauGB )**

- Der Gemeinderat Silberhausen hat in der Ratssitzung am 20.08.2002 (Beschluss-Nr.: 30/8/02) die Aufstellung und Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Baugebiet „Beberstedter Straße“ zur Einbeziehung einzelner Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) als Wohnungsbauland aufgrund des § 12 BauGB beschlossen für den Ort Silberhausen. Grundlage hierfür ist § 2 BauGB. Auf der Grundlage der Empfehlung des Thüringer Landesverwaltungsamtes mit Schreiben vom 05.11.02 und der Besprechung vom 02.12.02 werden die Planunterlagen erneut mit Änderungen und Ergänzungen bzw. z. T. berücksichtigten Hinweisen der bereits beteiligten TÖB in Form dieses Entwurfes als B-Plan Nr. 1 „Beberstedter Straße“ ohne die Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgelegt. Betroffene TÖB werden erneut beteiligt.

#### **3.2 Planungsanlass und Planungsziele ( §§ 1 u. 8 BauGB )**

- Die Gemeinde Silberhausen verfügt z. Zeit über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Deshalb ist der Bebauungsplan „Beberstedter Straße“ ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.
- Die Gemeinde Silberhausen beabsichtigt durch diesen Bebauungsplan, Bauland für Wohngebäude neu auszuweisen. Damit soll der dringenden Nachfrage, nach Bauplätzen in Silberhausen Rechnung getragen werden.
- Dieser Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Silberhausen nicht entgegen.
- Bisher liegt für den Ort Silberhausen auch noch kein Bebauungsplan vor, andere Standorte konnten und können aus diversen Gründen (s. Rahmenplan) nicht beplant werden
- Der geplante Bebauungsplan „Beberstedter Straße“ mit einer Flächengröße von ca. 1 ha ist als die Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfs an Bauland zur Verfügung steht. Weitere Flächenausweisungen zur Entwicklung von Bauland werden im Gemeindegebiet von Silberhausen im betreffenden Zeitraum nicht vorgenommen. Deshalb wird vom Gemeinderat ein Beschluss mit o. g. Inhalt verabschiedet.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Silberhausen ist seit 1990 rückläufig. Dies resultiert aus dem Geburtenrückgang, aus Abwanderung wegen Lehre und Arbeit, und aus Umzug wegen Neubau von Eigenheimen in anderen ausgewiesenen Bebauungsgebieten (Leinefelde, Dingelstädt, Zella, Hüpstedt usw.). Bauwillige Einwohner sind abgewandert, da zur Zeit in Silberhausen kein Bauland zur Verfügung steht.

Seit 1991 versucht die Gemeinde Silberhausen, ein Bebauungsplan aufzustellen. Dies scheiterte bis jetzt an der Bereitschaft der Eigentümer ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen, bzw. am fehlenden Abwasseranschluss. Mittelfristig beabsichtigt die Gemeinde nur Bauland in dem o. g. Baugebiet auszuweisen.

Weiterhin ist baurechtlich eine Lückenbebauung entlang der Bahnhofstraße möglich, die Eigentümer sind jedoch nicht bereit ihre Grundstücke zu verkaufen (s. Rahmenplan Nr. 4).

Die Gemeinde würde weiterhin eine eventuelle Bebauung der Flurstücke 85/2, 85/3 und 85/4 befürworten (Straße „Hinter den Höfen“ in nördlicher Richtung) (s. Rahmenplan Nr. 3). Die Eigentümer Frau Birgit Schneider, geb. Meinhardt; Frau Bettina Kaufmann, geb. Meinhardt; und Frau Nicola Hentrich, geb. Meinhardt alle wohnhaft in Dingelstädt, stammen aus Silberhausen. Eine mögliche Bebauung scheidet zur Zeit am fehlenden Kanalanschluss und an der fehlenden Verkaufsbereitschaft. Die Eigentümerinnen möchten die Grundstücke für Eigenbedarf zurückhalten.

In der Straße „Hinter den Höfen“ in südlicher Richtung ist eine Bebauung derzeit nicht möglich, weil dieses Gebiet zum Außenbereich zählt und dort nur mit einer Abrundungssatzung (oder Bebauungsplan) eine Bebauung möglich ist (s. Rahmenplan Nr. 2). Der Bebauungsplan hierfür würde wegen Fehlen des Kanals scheitern. (siehe Auskunft zur Bebaubarkeit des Grundstückes Flur 6, Flurstück 225 der Familie Werner)

In diesem Jahr wird in Silberhausen der Abwasserkanal in der Beberstedter Straße (vom Anger bis zum Friedhof), in der Johann-Sebastian-Bach-Straße und in der Bahnhofstraße (vom Anger bis zum Abweig Dingelstädter Straße) verlegt.

Nach Aussagen von Herrn Kaufhold, Leiter der Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH in Heiligenstadt, ist in den nächsten 5 bis 10 Jahren nicht mit einer weiteren Kanalverlegung in Silberhausen zu rechnen, so dass eine Bebauung auch in der Dingelstädter Straße nicht möglich ist (s. Rahmenplan Nr. 1).

Die Bebauung in der Beberstedter Straße ist außer auf dem Gelände des geplanten Bebauungsplanes wegen fehlender Verkaufsbereitschaft nicht möglich (s. Rahmenplan Nr. 5).

An der Mühlhäuser Straße ist eine Bebauung wegen Trinkwasserschutzzone II nicht möglich (s. Rahmenplan Nr. 6).

Innerhalb des Ortskernes gibt es noch 1 Bauplatz für den Eigenbedarf des Eigentümers und 2 zu verkaufende bebaute Grundstücke. Das eine bebaute Grundstück wird von einem Makler verwaltet, der Summen fordert, die für Großstädte angemessen sind. Das andere bebaute Grundstück möchte der Grundstücksnachbar erwerben. Er will die marode Bausubstanz abrechen und die Fläche begrünen. Er steht schon in Verkaufsverhandlungen.

Neu gebaute Eigenheime entstanden seit 1990 bzw. entstehen:

- in der Beberstedter Straße (Jürgen Hoffmann, Wilhelmine Spitzenberg),
- in der Mühlhäuser Straße (Bruno Lange, Peter Bochnig, Ingo Fritsch, Rolf König) und
- in der Bahnhofstraße (Jörg Ruwisch, Wilfried Hartmann, Frank Herwig, Ekkehard Graf).

Folgende Silberhäuser Familien wollen in dem geplanten Bebauungsgebiet in Silberhausen bauen (mindestens ein Ehepartner stammt aus Silberhausen):

- Familie Dietmar Gebhardt
- Familie Uwe Gebhardt
- Familie Guido Hesse
- Familie Thomas Windolph
- Familie Uwe Gruska
- Familie Stefan Klose
- Markus Spitzenberg

Silberhausen ist ein Haufendorf. Durch die Bebauung der Aus- bzw. Einfallstraßen entstand die Form einer Krake. Durch die Realisierung des geplanten Bebauungsplanes und der Bebauung der Flächen bis zur Straße „Hinter den Höfen“ wird die vorhandene Bebauung abgerundet. So schätzt das auch die Untere Naturschutzbehörde Landkreis Eichsfeld ein (siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan der Gemeinde Silberhausen).

### **3.3 Einfügung in die Gesamtplanung ( §§ 1 u. 8 BauGB )**

- Durch die geplanten Wohngebäude wird teilweise eine Lücke zwischen Ortslage und vorhandener Bebauung in der „Beberstedter Straße“ geschlossen, die Bebauung wird in angepasster festgelegter Bauweise verdichtet. Eine unangemessene Zersiedelung soll damit verhindert werden. Der Bereich wird durch die geographische Lage und auf natürliche Weise bestimmt – begrenzt durch den nördlichen Graben (Flurstück 345 und die vorhandene Bebauung östlich in Richtung Beberstedt. Westlich in Richtung Ortslage könnte langfristig , die restliche Lücke bis zur Straße „Hinter den Höfen“ über einen weiteren Bebauungsplan geschlossen werden. Dies ist jedoch mittelfristig nicht geplant.
- Der Bebauungsplan entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden

### **3.4 Beschreibung des Plangebietes ( §9 (1) u. (7) BauGB )**

#### **3.4.1 Lage und Größe des Plangebietes**

- Das Baugebiet stellt eine Bebauungsverdichtung von Wohnhäusern zwischen Wohngebäuden nordöstlich der „Beberstedter Straße“ und der Ortslage („Beberstedter Straße“, Straße „Hinter den Höfen“) Silberhausen dar.
- Die Gesamtgröße des ausgewiesenen Plangebietes, bestehend aus den Flurstücken 80/2, 81, 82, 797/83, 798/83, 799/83 und 800/83 beträgt 1,0515 ha.
- Die Flächen sind Privateigentum.

### **Bisherige Nutzung des Plangebietes:**

- Flur 2, Flurstücke: 80/2, 81, 82, 797/83, 798/83, 799/83 und 800/83  
privates Garten- bzw. Ackerland  
Eigentümer: Petra Gebhardt  
Johann-Sebastian-Bach-Straße 14  
37351 Silberhausen

### **3.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)**

- Das Plangebiet wird begrenzt im Süden durch die „Beberstedter Straße“, im Norden vom Graben Flurstück 345, im Südosten vom Eigenheimgrundstück Manfred Franke Beberstedter Str. 33c in 37351 Silberhausen der Flurstücke 80/1, 79/1 sowie dem Acker- bzw. Gartenland Wilhelmine Spitzenberg Mühlenstr. 6 in 37351 Silberhausen Flurstück 79/2 und im Nordwesten von dem Acker- bzw. Gartenland Bettina Kaufmann Geschwister-Scholl-Str. 36 in 37351 Dingelstädt Flurstück 85/3 sowie Nicola Meinhardt Waldstr. 2 in 37351 Dingelstädt Flurstück 85/4.
- Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Grundstücksflächen für folgende Flur/ Flurstücke in der Gemarkung Silberhausen.

<b>Flur 17 Flurstück - Nr.</b>	<b>Fläche gesamt in m<sup>2</sup></b>
80/2	2.036
81	1.744
82	798
797/83	1.440
798/83	1.300
799/83	1.510
800/83	1.660
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>10.488</b>

### **3.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ( § 9 Abs. (1) 1 u. 2 BauGB )**

#### **3.6.1 Art der baulichen Nutzung ( § 9 (1), 1 BauGB/ §§ 1-15 BauNVO )**

- Zulässig für die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohngebäude und Nebenanlagen.
- Gemäß § 13 BauNVO sind in den Wohngebäuden Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig
- Es gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:  
tags: 55 dB  
nachts: 45 dB

#### **3.6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1), 1 BauGB / §§ 16 ff BauNVO ), Festsetzung Höhenlage (§ 9 (2) BauGB)**

- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan vorgegebenen und in Anlehnung an §17 BauNVO ermittelten Werte als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und unter Beachtung der aktuellen LBO festgesetzt.
- Die Festlegung der GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,4 ist als Höchstwert anzusehen. Sie entspricht der vorhandenen GRZ in der angrenzenden Wohnbaufläche und trägt der vorhandenen Baustruktur in den Ortsrandbereichen und der Ortsgestalt Rechnung. Durch die relativ geringe Grundflächenzahl kann die erforderliche Durchgrünung des neuen Baugebiets besser realisiert werden (textliche Festsetzungen unter Pkt. 1.9 zu den zu bepflanzenden nicht überbauten Grundstücksflächen).
- Die Festsetzung der Höhenlage verhindert die wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Als Höhenbezugspunkt gilt die jeweils in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländehöhe für die maximal zulässigen Trauf-, Erdgeschoss- und Firsthöhen.

#### **3.6.3 Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB / § 22 BauNVO, § 4 ThürBO )**

Bauweise: Einzel- und Doppelhausbebauung (§22 Abs. 2 BauNVO)

Dachneigung: 36° - 55°

Dachform: Sattel- und Walmdach

- Im ausgewiesenen Baugebiet wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, die maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässt.
- Die Errichtung der baulichen Anlagen hat unter Beachtung der aktuellen Landesbauordnung und des § 15 BauNVO zu erfolgen.

### **3.7 Stellung der Gebäude (§9 (1), 2 BauGB, §1 BauNVO, §12 ThürBO)**

- Die 2 zulässigen Hauptfirstrichtungen werden parallel und rechtwinklig zu den derzeitigen längsseitigen Flurstücksgrenzen des Baugebietes festgesetzt.

### **3.8 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen (§9 Abs. (1) 4 u. 11 BauGB/ §12 BauNVO, §49 ThürBO)**

- Die Straßen- und Wegeführung der Planstraße (Grundstücksnummer 15 mit 657 m<sup>2</sup>) ergibt sich aus den geplanten Baugrundstücken, eine Ausfahrt zur Beberstedter Straße ist geplant. Die Beberstedter Straße wird durch den Bebauungsplan nicht verändert.
- Es ist je eine Zufahrt zu den Grundstücken von der Planstraße vorgesehen.
- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf bis zu einem Eigengewicht von max. 3,5t zulässig.

### **3.9 Grünflächen (§9 (1), 10, 15, 25 a. u. BauGB, §9 ThürBO)**

#### **3.9.1 Öffentliche Grünflächen**

- Öffentliche nutzbare Grünflächen sind im Geltungsbereich die Grundstücksnummern 12 bis 14 mit insgesamt 2.842 m<sup>2</sup>.

#### **3.9.2 Private Grünfläche**

- Die privaten Grünflächen sind den Bauflächen 1-11 zugeordnet. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen unter Pkt. 1.9.

#### **3.9.3 Empfehlungen zur Begrünung**

- Für die einzuordnenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Folgende Funktionen werden dadurch erfüllt:
  - Temperaturnausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung,
  - Verbesserung und Stabilisierung des Mesoklimas,
  - Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse,
  - Reinigung des Niederschlagswassers durch Filterwirkung,
  - Schutz der Fassade vor Witterungsschäden,
  - Verbesserung des Kleinklimas.

#### 4. Tabellarische Übersicht über die notwendige Neuordnung (Teilungsvermessung) der Flurstücke im Plangebiet

Betroffenes Flurstück	Flur	Neuordnung Erforderlich
80/2	2	ja
81	2	ja
82	2	ja
797/83	2	ja
798/83	2	ja
799/83	2	ja
800/83	2	ja

#### 5. Abwägung

##### Abwägung öffentlicher und privater Belange (§§ 3 u. 4 BauGB )

- Die betroffenen Grundstücke sind Privateigentum. Petra Gebhardt ist Eigentümerin aller Grundstücke im Geltungsbereich , Flur 2, Gemarkung Silberhausen.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß §4 BauGB. Die Bürgerbeteiligung wird gemäß 3§ BauGB vorgesehen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen werden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen, und die Entscheidung wird den Beteiligten bzw. Betroffenen schriftlich mitgeteilt.
- Im Plangebiet gelten Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner des Plangebietes sowie in den angrenzenden Wohnbauflächen zu vermeiden (Textliche Festsetzung Pkt. 1).
- Mit der im Plangebiet angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird der Umgebungsbebauung, Geländetopografie und Ortsgestalt Rechnung getragen und die mit der Bebauung verbundene Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zum B-Plan an die neuen Bedürfnisse angepasst.

## **6. Auswirkungen des B-Planes (§9 (8) BauGB)**

### **6.1 Auswirkung auf die städtebauliche Struktur und Gestalt**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

- Für das Plangebiet wird die Nutzung für bis zu 11 Wohngebäude festgesetzt. Um erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner dieses Gebietes und der angrenzenden Wohnbereiche zu vermeiden wurden die textliche Festsetzungen unter Pkt.1 bestimmt.
- Für die Gestaltung des Übergangsbereiches zur freien Natur erweist sich die Festsetzung der Wohngebäude positiv, weil das Erscheinungsbild der einzeln stehenden Gebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) in der Beberstedter Straße als Siedlungsgebiet damit geschlossen wird. Wohngebiete werden stark geprägt durch die Gestaltungsqualität der Straßen, Freiräume, Grundstückszuschnitte, Dichte der Bebauung, Gartengestaltung und Architektur. So vielfältig das Zusammentreffen dieser Merkmale ist, so groß ist auch die Bandbreite möglicher Siedlungsbilder. Die planerische Aufgabe liegt darin, aus dem ortsspezifischen Merkmal eine homogene Gesamtgestaltung zu entwickeln, die dem eichsfeldtypischen Charakter entspricht.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet gemäß §17 BauNVO Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Mit der Festlegung der max. GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und der Festlegung der max. Traufhöhen von 4,60 m, Höhe Fußboden Erdgeschoß von max. 0,80 m und max. Firsthöhe von 10,00 m, gemessen von der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt wird Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Baustruktur und Ortsgestalt genommen. Diese Werte sind als Obergrenze anzusehen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt (ausreichende Freifläche), und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden verringert, da die Baustruktur ausreichende Schneisen für den kleinklimatischen Luftaustausch offen lässt.

#### **6.1.3 Bauweise, Bauform, gestalterische Festsetzungen**

- Im ausgewiesenen Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Haus, Freiraum und Straßen stehen gestalterisch in direkter Beziehung. Die Architektur des Hauses wirkt somit voll in das Gesamtbild von Übergangszone mit Straßenraum.
- Die Neubauten haben in der Gliederung, der Proportion und dem Rhythmus den vorhandenen Gebäudestrukturen des Ortes zu entsprechen. Damit soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung an den wesentlichen Gestaltungselementen der vorhandenen Anschlussbebauung orientiert. Insbesondere lange, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden.
- Für Dacheindeckungen sind ortsübliche Materialien zu verwenden.

## **6.2 Auswirkungen auf die Umweltverhältnisse**

### **6.2.1 Durchgrünung, Pflanzgebot**

- Um eine starke Durchgrünung des Plangebietes und die damit verbundene Wirkung einer Staubfilterung, Reduktion der Aufheizung etc. zu erzielen, wurden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote erlassen. Aufgrund des vorgesehenen Pflanzgebotes im Plangebiet ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes absehbar. Die beabsichtigten Pflanzmaßnahmen inklusive der öffentlichen Grünflächen dienen weiterhin der optischen Gliederung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Biotopwertes im Geltungsbereich des B-Planes.
- Es wurden Bereiche ausgewiesen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (nicht überbaubare Bereiche). Diese Bereiche sind gemäß der textlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen Pkt. 1.9) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Verantwortung der jeweiligen Bauherrschaften der Wohngebäude zu bepflanzen und zu begrünen (Bereiche mit aufgelockerter Bepflanzung).
- Zur Abgrenzung der Wohnungsbaustandorte von der angrenzenden offenen Flur in nordwestlicher, nördlicher und südöstlicher Richtung sind Pflanzstreifen mit mindesten 2,00 m Breite je Baugrundstück vorgesehen (aufgelockerte Bepflanzung).
- Das Pflanzgebot für die geplanten öffentlichen Grünflächen ist in Verantwortung der jetzigen Eigentümerin Petra Gebhardt zu erfüllen, was mit dem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Gemeinde Silberhausen zu regeln ist.

### **6.2.2 Luftaustausch**

- Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerngebietes von Silberhausen. Die Hauptwindrichtung ist West. Die Frischluftzufuhr zum Ortskern wird demzufolge nicht beeinträchtigt. Aufgrund der vorgesehenen Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird die Bildung von schädlichen Luftwirbeln infolge der Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen.

### **6.2.3 Oberflächenversiegelung**

- Die Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Durch die angegebenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 wird einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

### **6.2.4 Wasserhaushalt**

- Ein Einfluss auf den Wasserhaushalt im Umfeld lässt sich durch die künftige Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen. Durch eine weitestgehende Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser auf den

Baugrundstücken, die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien und eine Minimierung der GRZ wird der natürliche Wasseraustausch aufrecht erhalten.

### **6.3 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse**

- Verkehrstechnisch wird das Plangebiet durch die geplante Anliegerstraße (Sackgasse) im Rahmen des Hauptwegenetzes der Gemeinde Silberhausen an die Beberstedter Straße mit einer Ausfahrt angebunden.
- Für die Beberstedter Straße und die Ortsdurchfahrt wird nur eine Mehrbelastung infolge des anfallenden Anliegerverkehrs durch die geplanten 11 Wohngebäude entstehen. Für die Wohnbevölkerung in diesen Bereichen stellt das keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Mit einer Beeinträchtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse ist vorläufig nicht zu rechnen.

### **6.4 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot**

- Die Ausweisung der bis zu 11 Wohngebäude hat kaum Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot, selbst bei Einordnung von Räumen für freiberuflich Tätige oder gleichartige Gewerbetreibende.

## **7 Planverwirklichung**

- Die Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlichen Belange sowie die öffentliche Auslegung erfolgen gemäß § 2a, §§3 u.4 BauGB.
- Die Gemeinde beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 1 "Beberstedter Strasse" gemäß § 10 BauGB zu beschließen.
- Die Erschließungsarbeiten des Baugebietes werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Eigentümerin der Grundstücke des Plangebietes und der Gemeinde Silberhausen gesichert.
- Maßgeblich für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der vorhandenen technische Infrastruktur an die im B-Plan vorgegebene Bebauungsstruktur.

## Textteil 2

# GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN

## 8. Grünordnungsplan

### Grünordnungsplanerisches Konzept

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Beberstedter Straße“ stellt das grünordnerische Konzept für den Geltungsbereich dar.
- Zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereiches für den Klimaschutz und den Bodenhaushalt wird angestrebt, dass ein möglichst hoher Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Vegetation mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten bleiben soll.
- Die vorgesehene intensive Durchgrünung und Anpflanzung des Plangebietes dient daneben auch der Eingliederung in das Landschaftsbild.

Ziel der Grünordnungsplanung ist:

- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege,
- Gestaltung des Orts- Landschaftsbildes,
- Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Wassers, des Bodens, des Klimas und der Luft,
- Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten,
- Entwicklung der Landschaft und deren Erschließung als Erholungsraum.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist die Erfassung, Bewertung und Darstellung der vorhandenen Situation sowie der zu erwartenden Beeinträchtigung und Veränderung. Weiterhin werden Vorschläge zur Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterbreitet, z.B. durch:

- textliche Festsetzungen für die landschaftliche Einbindung,
  - standortbezogene Pflanzgebote,
  - Kennzeichnung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen,
  - Festlegung zu verwendender Materialien,
  - Dach- und Wandbegründungen,
  - Verwendung von Heizmedien,
  - Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser,
  - Empfehlung zur Anpflanzung von Gehölzen.
- Schwerpunkt der Planung ist die Wiederherstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor dem Eingriff sowie die Minimierung der Eingriffe in die Landschaft. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Klimaveränderungen, Veränderung des Wasserhaushaltes etc.), des Landschaftsbildes (insbesondere der Fernwirkung) durch die beabsichtigten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

## **9 Ausgangssituation**

### **9.1 Geologie**

- Silberhausen befindet sich im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalkes. Hier sind die Gesteine aufgeschlossen. Es ist im Plangebiet ausschließlich mit gewachsenen Bodenschichten zu rechnen. Im Gründungsbereich kann mit Schicht- oder Stauwasser gerechnet werden. Mit Grundwasserandrang ist erst in größeren Tiefen (nicht im Gründungsbereich) zu rechnen.

### **9.2 Klima**

Die Gemarkung Silberhausen liegt in der gemäßigten Klimazone. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

### **9.3 Wasserhaushalt**

Unmittelbar nördlich angrenzend verläuft ein Graben, der Niederschlagswasser des umliegenden Geländes abführt. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

### **9.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.515 m<sup>2</sup>, welche derzeit ausschließlich als Garten- und Ackerland bearbeitet wird. Die vorhandene Vegetation weist keine Bäume auf.

### **9.5 Potentielle natürlich Vegetation**

Als potentiell natürliche Vegetation würden im Planungsgebiet Gräser bzw. Pflanzen für kalkhaltige und nur zum Teil saure Böden vorkommen. Vorherrschende Gehölze dieser Vegetation wären Rotbuche, Hainbuche, Trauben- und Stieleiche, Vogelkirsche, Espe, Salweide, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

### **9.6 Wohnen**

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern und dahinter liegenden Gärten an der „Beberstedter Straße“. Südwestlich schließt sich die einseitig bebaute Straße „Hinter den Höfen“ an. Die vorhandene umliegende Bebauung ist straßenorientiert und durch überwiegend eingeschossige Bebauung geprägt. Die Grundstückseinteilung sieht wie folgt aus:

- Vor- bzw. Seitengarten, Bebauung, rückwärtiger Garten.

Diese Aufteilung gewährleistet die Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer.

Die aufgezeigte baulich- räumliche Struktur ist in den angrenzenden Bauflächen vorherrschend. Im Dorfkerngebiet herrscht eine geschlossene straßenorientierte, meist zweigeschossige Bebauung vor.

## **9.7 Naherholung**

Aufgrund der künftigen Nutzung eignet sich das Plangebiet bedingt für die Naherholung. Die angrenzende offene Flur mit den vorhandenen Feldwegen bietet auch Möglichkeiten zum Spaziergehen. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken wird durch die Bebauung des ausgewiesenen Geltungsbereiches nicht behindert bzw. beschränkt.

## **9.8 Landschaftsbild**

Der südöstlich angrenzende bebaute Bereich ist durch privatgärtnerische Nutzung mit Obstbaumbestand und Grabelandteil geprägt.

Nördlich grenzt ein Graben und südlich die Beberstedter Straße an das Plangebiet.

Nordwestlich bis zur einseitig bebauten Straße „Hinter den Höfen“ befindet sich derzeit Acker- bzw. Weideland.

Die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Ortsgestalt erforderlich. Die geplanten Neubauten werden durch die vorgesehene Durchgrünung in das Landschaftsbild integriert.

## **10. Bewertung und Flächenbilanzierung**

### **10.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung**

Nach §6 (1) VorlThürNatG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, die Erholungsqualität oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Dieser Zusammenhang ist insbesondere bei der Erstellung von baulichen Anlagen zu bewerten. Wichtig ist, bei der Aufstellung des B-Planes nachteilige Eingriffe weitgehend zu vermeiden bzw. einen Ausgleich für vorgenommene Eingriffe zu schaffen.

### 10.1.1 Qualitative Bewertung

- Durch die beabsichtigte Bebauung des Bodens entsteht ein Verlust an offenen Boden, inklusive von dessen Eigenschaften (Bodenfruchtbarkeit, Niederschlagsversickerung, Grundwasserneubildung etc.)
- Die geplanten Wohngebäude stellen nach dem vorläufigen Thüringer Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der Auswirkungen auf Mikroklima und Wasserhaushalt hat. Durch Bebauung und Versiegelung entstehen Verluste am belebten Oberboden sowie an unversiegelter Fläche als Versickerungsmöglichkeit. Hierdurch entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser und eine verminderte Grundwasserneubildung. Ebenso wird das bodennahe Klima nachteilig beeinflusst (Wärmeentwicklung, Beeinträchtigung des Luftaustausches etc.).
- Die Gesamtgröße aller zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke beträgt 6.989 m<sup>2</sup>. Der maximalen Überbauung der Baugrundstücke von 2.796 m<sup>2</sup> (bei 100% Ausschöpfung) stehen 4.193 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Fläche gegenüber, die als Garten- bzw. Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Von diesen 4.193 m<sup>2</sup> Garten- und Grünfläche sind wiederum 1.677 m<sup>2</sup> als Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen (Anrechenbare Anpflanzungen siehe Pkt. 1.9 der textlichen Festsetzungen). Auf der Ausgleichsfläche sind mind. 12 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Da die real überbaute Fläche in der Regel kleiner ist als die tatsächlich mögliche, wird sich auch die nicht überbaute Fläche vergrößern. Demzufolge wird sich auch der Anteil der Fläche, die zu begrünen und zu bepflanzen ist, erhöhen.
- Durch die Festsetzungen im B-Plan ist die Oberflächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert. Es wird eingeschätzt, dass ca. 80% der maximal überbaubaren Grundstücksfläche voll versiegelt (für eigentlichen Baukörper) und 20% teilweise versiegelt (für Wegeflächen, Zufahrten, Stellplätze auf den privaten Grundstücken) wird.
- Für anfallendes Niederschlagswasser ist keine Kanalisation vorhanden und vorgesehen, es ist entweder in den nördlichen Graben abzuführen, in den Gärten versickern zu lassen oder als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist mit dem Wasserwirtschaftsamt bzw. der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Durch die im B-Plan vorgesehene Großvegetation sowie durch die Nutzgärten und ihrem Anteil an aufgelockerter Bepflanzung, die der inneren Durchgrünung des Gebietes dienen, wird das Kleinklima innerhalb des Siedlungsbereiches positiv beeinflusst.  
Durch das Plangebiet wird die vorhandene „Beberstedter Straße“ unmittelbar nicht verändert.  
Im Plangebiet sind mind. 9 Bäume auf den privaten Baugrundstücken zur Neupflanzung vorgesehen.  
Die Naherholung wird positiv beeinflusst, weil zusätzliche öffentliche Grünflächen entstehen.

- Mit der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung durch naturnahe Gestaltung und Pflege der Freiflächen, mit der empfohlenen Fassadenbegründung und der Planung einer umweltfreundlichen Ver- und Entsorgung sind gute ökologische Ansätze gegeben.

Infolge der beabsichtigten Bebauung des Plangebietes ist nicht mit einer lokalklimatischen Beeinträchtigung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen innerhalb des Wohngebietes sind von der Ausstattung mit Großvegetation abhängig. Aufgrund der Baumpflanzungen im Plangebiet ist eine positive Veränderung zu erwarten.

## 10.1.2 Flächenbilanz (quantitative Bewertung)

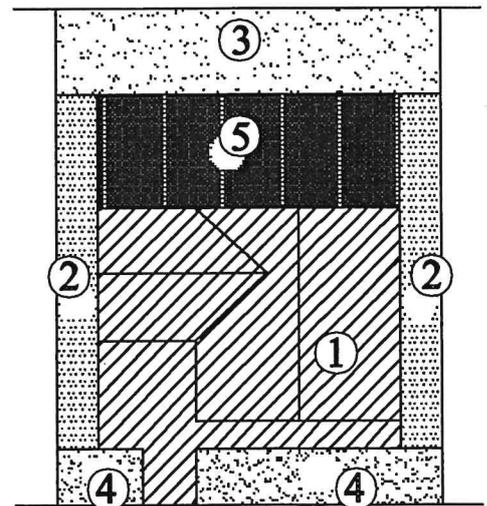
### Flächendisposition für ein Baugrundstück bei einer GRZ von 0,4

- Aus ökonomischen sowie ökologischen Erwägungen heraus wurden Bezug nehmend auf den erforderlichen Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt infolge der beplanten Bebauung Aussagen zum gesamten zur Bebauung vorgesehenen Bereich getroffen.

### Flächendisposition für ein Baugrundstück bei einer GRZ von 0,4

#### SCHEMA

- ① überbaute Grundstücksfläche (Gebäude, Zufahrt, Nebengebäude, Stellplatz, Wegeflächen);
- ② Gehölzpflanzung entlang der Nachbargrenze (mind. 2,00 m Breite), aufgelockerte Pflanzkulisse,
- ③ öffentliche Fläche
- ④ Anpflanzungen entlang der Verkehrswege (aufgelockerte Pflanzkulisse, Hecken),
- ⑤ Rasenfläche oder Gartennutzung



- ① = 40% überbaubare Grundstücksfläche (ges. 6.989 m<sup>2</sup>)  
= 2.796 m<sup>2</sup>

Für die Ermittlung des Biotopwertes der Baugrundstücke nach der Bebauung wird angenommen, dass 80% der überbaubaren Grundstücksfläche vollversiegelt und 20% teilversiegelt werden:

2.237 m<sup>2</sup> vollversiegelte Fläche,  
559 m<sup>2</sup> teilversiegelte Fläche.

② ④ ⑤ = 60% nicht überbaubare Grundstücksfläche  
= 4.193 m<sup>2</sup>

Diese 60% nicht überbaubare Grundstücksfläche setzt sich, wie folgt zusammen:

auf ② ④ entfallen 40% 1.677 m<sup>2</sup>

d.h. es entfallen auf ② und ④  
(aufgelockerte Bepflanzung, 1 Baum pro 200 m<sup>2</sup>) 1.677 m<sup>2</sup> (Pflanzung von 9 Bäumen)

auf ⑤ entfallen 60%. 2.516 m<sup>2</sup>

Im Plangebiet sind gemäß dieser Rechnung mindestens 9 Bäume im Bereich der privaten Baugrundstücke neu zu pflanzen.

In der Ausgleichfläche (dichte Anpflanzung) sind mind. 12 einheimische standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im gesamten Gebiet sind somit mind. 21 Bäume neu zu pflanzen.

**Die Flächenbilanz ergibt, dass bei maximaler Bebauung des gesamten Bereiches unter Berücksichtigung der Pflanzgebote der ursprüngliche Biotopwert vollständig im Plangebiet ausgeglichen wird.**

Art der Nutzung	Flächengröße m <sup>2</sup>	Faktor in m <sup>2</sup>	Biotopwert (Punkte)
Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen / Nutzgarten Grabeland	10.515,00	0,3	3.154,500
<b>Gesamt:</b>	<b>10.515,00</b>		<b>3.154,500</b>

## Planung

Art der Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>		
Gesamtgröße der Baugrundstücke 1 – 11	<b>6.989,00</b>		
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)			2.796,00
	vollversiegelte Fläche		2.237,00
	teilversiegelte Fläche		559,00
Nicht überbaubare Fläche			4.193,00
	als Gartenfläche bzw. Grünfläche anzulegen		2.516,00
	Anpflanzung aufgelockerte Bepfl.		1.677,00 9 Bäume
Ausgleichsfläche Flächen 12-14	dichte Bepflanzung	<b>2.842,00</b>	2.842,00 12 Bäume
Öffentliche Verkehrsfläche Straße / Gehweg	Pflasterfläche	<b>657,00</b>	657,00
<b>Gesamt:</b>		<b>10.488,00</b>	<b>erf. 21 Bäume</b>

Neupflanzungen: 9 Bäume auf privaten Grundstücken, teilweise Hecken überstellt mit Bäumen (1 Baum = 200 m<sup>2</sup>)

Die aufgezeichneten landschaftsplanerischen Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Minimierung einer negativen Fernwirkung und zur landschaftsgerechten Ortseinbindung bei.

**Ermittlung des Biotopwertes PLANUNG:**

Art der Nutzung	Flächengröße		Biotopwert (Punkte)
	Faktor		
<b>Baugrundstücke</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>		
• vollversiegelte Fläche	2.237,00	0,0	0,000
• teilversiegelte Fläche	559,00	0,2	11,800
• Gartenfläche bzw. Grünfläche	2.516,00	0,4	1.006,400
• dichte Bepflanzung (12 Bäume)	2.842,00	0,6	1.705,200
• aufgelockerte Bepflanzung (9 Bäume)	1.677,00	0,6	1.006,200
• Pflasterfläche	657,00	0,1	65,700
<b>Gesamt:</b>	<b>10.448,00</b>		<b>3.795,300</b>

Biotopwert vor der Bebauung:	3.154,500	Punkte
Biotopwert nach der Bebauung:	3.795,300	Punkte
	-----	
Biotopwertdifferenz:	<u>+</u> <u>640,800</u>	<u>Punkte</u>

Die Flächenbilanz zeigt, dass bei maximaler Bebauung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Pflanzgebote der ursprüngliche Biotopwert vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

## 11. Planungsvorschläge

Durch die vorzunehmenden Pflanzungen in den privaten Baugrundstücken wird das gesamte Plangebiet attraktiv gestaltet und alltagsgebräuchlich ausgestaltet. Der Vegetationsersatz ist notwendig, um die Bodenversiegelung z. T. auszugleichen und das Kleinklima zu verbessern.

Folgende Maßnahmen sollen dazu dienen:

- Baumgruppen (dienen als raumgliedernde Elemente, bilden architektonisches Gegengewicht zu den baulichen Anlagen, verbessern das Mikroklima, Tragen zur Aufenthaltsqualität bei),
- Fassadenbegrünung (Belebung der Gebäudefassaden, Verbesserung des Mikroklimas, bietet Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel etc.),
- Vegetationsfähiges Oberflächenmaterial (gute optische Gliederung, Aufrechterhaltung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes).

Die Pflanzmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität von Flächen zu erhöhen und den durch den Eingriff entstehenden Qualitätsverlust im Naturhaushalt zu kompensieren bzw. zu minimieren. Die Vegetation soll Immissionen im Nahbereich ausfiltern, als Sichtschutz dienen und einen Ausgleich für die Überbauung bzw. Versiegelung darstellen.

## 12. Hinweis

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und dem integrierten Grünordnungsplan offen gelegen und wird Bestandteil der Genehmigung.

Silberhausen, den .....

( Siegel )

.....  
Der Bürgermeister

## 11. Planungsvorschläge

Durch die vorzunehmenden Pflanzungen in den privaten Baugrundstücken wird das gesamte Plangebiet attraktiv gestaltet und alltagsgebräuchlich ausgestaltet. Der Vegetationsersatz ist notwendig, um die Bodenversiegelung z. T. auszugleichen und das Kleinklima zu verbessern.

Folgende Maßnahmen sollen dazu dienen:

- Baumgruppen (dienen als raumgliedernde Elemente, bilden architektonisches Gegengewicht zu den baulichen Anlagen, verbessern das Mikroklima, Tragen zur Aufenthaltsqualität bei),
- Fassadenbegrünung (Belebung der Gebäudefassaden, Verbesserung des Mikroklimas, bietet Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel etc.),
- Vegetationsfähiges Oberflächenmaterial (gute optische Gliederung, Aufrechterhaltung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes).

Die Pflanzmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität von Flächen zu erhöhen und den durch den Eingriff entstehenden Qualitätsverlust im Naturhaushalt zu kompensieren bzw. zu minimieren. Die Vegetation soll Immissionen im Nahbereich ausfiltern, als Sichtschutz dienen und einen Ausgleich für die Überbauung bzw. Versiegelung darstellen.

## 12. Hinweis

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan und dem integrierten Grünordnungsplan offen gelegen und wird Bestandteil der Genehmigung.

Silberhausen, den .....

( Siegel )

.....  
Der Bürgermeister

# Teil A Planzeichnung