

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

Stadt 37351 Dingelstädt
Landkreis Eichsfeld

SATZUNG

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnstandort Plan – Winkel“ der Stadt Dingelstädt

(Textteil C)

Stand: 02/2017

Bearbeiter: Dipl. Ing. Miriam Müller-Huschenbeth
Freie Architektin
Fichteweg 29
99974 Mühlhausen
Tel. 03601-423961, 0162-8655043

Auftraggeber: Bauherrengemeinschaft
David Hagedorn
Silvio Tasch
Tobias Völker
Vertreter: Silvio Tasch
Kirchberg 10
99976 Rodeberg/OT Struth
Tel. 036026- 90499

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnstandort Plan – Winkel“, Stadt Dingelstädt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
- 1.1 Anlass und Ziel der Planung	3
- 1.2 Plangebiet	3
- 1.3 Eigentumsverhältnisse	4
- 1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2. Städtebauliche Maßnahmen	5
- 2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5
3. Festsetzungen	5
- 3.1 Art der baulichen Nutzung	6
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
- 3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen	7
- 3.4 Gestaltung baulicher Anlagen	8
- 3.5 Erschließung Strom, Trinkwasser, Telekom und Entwässerung	8
- 3.6 Verkehrstechnische Erschließung	10
- 3.7 Grünordnung	10
- 3.8 Naturschutz	10
- 3.9 Bodenschutz/Altlasten	10
- 3.10 Brandschutz	11
- 3.11 Hinweise	12
4. Plangrundlage	12
5. Prüfung der Umweltbelange	13
- 5.1 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	13
- 5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB	13

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll für einen ca. 3.202 m² großen Bereich am Plan/Winkel im Ortskern von Dingelstädt Baurecht geschaffen werden. Die Eigentümer der Grundstücke, die Bauherrengemeinschaft David Hagedorn, Silvio Tasch, Tobias Völker, beantragen die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für die bisher mit Haupt- und Nebengebäuden bebauten Flächen.

Ziel der Bauleitplanung ist eine städtebauliche Strukturierung des Geländes durch eine weitere Bebauung der Flächen. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Die Nachverdichtung innerhalb der geschlossenen Ortslage zur Deckung des Bedarfs an Bauland entspricht den Zielvorstellungen der Regionalplanung und der Stadt Dingelstädt.

Das betreffende Gebiet ist als „Sanierungsgebiet“ ausgewiesen. Aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum dient der Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuches der Innenentwicklung. Der B-Plan hat den Charakter eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB, da er die in Abs. 1 dargestellten Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefen) sowie die örtlichen Verkehrsflächen (private Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr) enthält.

Der Bebauungsplan wird zudem in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die zulässige Anwendung des § 13a BauGB ist Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB (Nettobauland x Grundflächenzahl) nicht mehr als 20.000 m² betragen darf. Dieser Wert wird aufgrund der Größe des Geltungsbereiches des B-Planes weit unterschritten.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Es werden auch keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Damit ist die Anwendung des Beschleunigten Verfahrens zulässig.

Eine Umweltprüfung ist nach den Maßgaben des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Die Planurkunde dieses Bebauungsplanes soll zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan sein.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Stadt Dingelstädt nördlich der Unstrut. Es grenzt an die Straßen Plan und Winkel. Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 335 m über NN. Es ist weitestgehend eben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 betrifft die berührten Flurstücke 158, 165/2 und 166, Flur 19 in der Gemarkung Dingelstädt und weist eine Fläche von 3.202 m² auf.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 165/1, 167, 169, 157
- im Westen durch die Flurstücke: 159, 160, 161
- im Süden durch die Straße „Plan“
- im Osten durch das Flurstück 170.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Planbereich liegenden Grundstücke befinden sich in privater Hand der Bauherrengemeinschaft Hagedorn/Tasch/Völker. Die einzelnen Flurstücke 158, 165/2, 166 und 167 wurden zu einem Baugrundstück vereinigt. Das angrenzende Flurstück 167, Grabenstraße 18, gehört nicht zum Geltungsbereich des B-Planes, ist aber ebenfalls in Besitz der Bauherrenschaft. Das Grundstück wird derzeit von der Bauherrengemeinschaft neu bebaut.

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft getreten am 20. Juli 2004, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der zurzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509, 1510 f.)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. 07. 2009 (BGBl. S. 2585) in der jeweils gültigen Fassung

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)

„Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.)

Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich an der Planungsleitlinie Innen- vor Außenentwicklung orientieren. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird diesem Grundsatz entsprochen.

Das Vorhaben bewirkt keine wesentliche Veränderung der Grundzüge der Planung. Die Ausweisung als Wohnbaufläche stellt keinen Widerspruch zur Regionalplanung dar.

Flächennutzungsplan

Grundsätzlich gilt, dass nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Für die Stadt Dingelstädt liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 vor. Das gesamte Innenstadtgebiet wird hier als Mischgebiet ausgewiesen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Schutzgebietes.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III nach § 50-53 WHG. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen in dem Wasserschutzgebiet sind hinsichtlich folgender Sachverhalte zu beachten:

- Ablagern von Bauschutt, Abfallstoffen, wassergefährdenden Stoffen
- Verbringung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln,
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung -ThürVAwS-).

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen sind die Forderungen des Arbeitsblattes A 142 und des Merkblattes ATV-DWVK-M 146 zu beachten. Oberirdische Gewässer sowie Quellen und quellige Bereiche werden nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Unstrut. Die Ableitung des Regenwassers sollte aber gedrosselt (ggf. über Rücklaufzisternen) erfolgen, da der Bereich der Unstrut (Teile der Straße „Plan“) als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist.

Biotope

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine eingetragenen Biotope vorhanden.

Sonstiges

Der Planungsbereich befindet sich im Bereich des Denkmalensembles "Altstadt Dingelstädt". Die Wohnhäuser Plan 1 und Plan 3 sind Einzeldenkmale gemäß § 2 ThürDSchG.

Kulturdenkmale gemäß § 2 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind von der Planung nicht betroffen. Für den Bereich der o.g. Planung sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Aufgrund starker Gebäudeschäden wurden der Anbau an Plan 1 (Flurstück 165) und die Scheune sowie die Gebäude am Winkel 2 bereits rückgebaut.

2. Städtebauliche Maßnahmen

2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In Dingelstädt besteht Bedarf an innerstädtischem Wohnraum. Das Gebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22, welches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, bietet die Gelegenheit, innerhalb der gewachsenen Ortslage weiteren Wohnraum im rückwärtigen Bereich der Gebäude an der Straße Plan/Winkel zu schaffen. Durch die städtebauliche Anordnung der Neubauten wird das Quartier „umschlossen“ und es entstehen attraktive innerstädtische Wohnbereiche mit begrünten Innenhöfen und Anwohnerparkplätzen.

3. Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen (z. B. Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefen) sowie die örtlichen Verkehrsflächen (Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr) sowie sonstige baurechtliche Vorschriften. Der Plan erfüllt somit die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 a BauGB als Baugebiet nach der BauNVO. Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zwingende Satzungs Voraussetzung ist der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll am Standort der Charakter einer Wohnsiedlung städtebaulich erreicht werden, ohne jedoch zusätzliche gewerbliche Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Gewünscht sind vorrangig Wohnhäuser, da sich das Plangebiet in erster Linie zum Wohnen eignet. Als Ausnahme sollen nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein, wenn sie aus der kleinteiligen Struktur der geplanten Wohnbebauung heraus betrieben werden können.

Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dieser Lage städtebaulich **nicht** sinnvoll integrierbar und werden, auch wegen des mit ihnen verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird entsprechend der Eigenart der Umgebung und der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Hieraus resultieren die nachfolgend festgelegten zulässigen Nutzungen:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die nach BauNVO § 4 Abs. 3

Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes),

Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und

Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen)

sind ausnahmsweise zulässig.

Diese Anlagen sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und die Begrenzung der maximalen Traufhöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Diese Bebauungsdichte orientiert sich an der typisch dichten Innenstadt-Bebauung. Durch diesen Grad der Versiegelung wird eine möglichst hohe und damit wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen im Sanierungsgebiet im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht; die Bebauung und Belebung der brachliegenden Flächen hat eine positive Wirkung auf die gesamte Stadtentwicklung. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Terrassen, Zufahrten und Stellplätze errichtet werden können. Aufgrund der typischen dichten innerstädtischen Bebauung ist im Plangebiet eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 möglich.

Damit das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Baugebiet gewahrt bleibt, sind Höhenbegrenzungen erforderlich. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe erfolgt gem. § 18 BauNVO. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (betrifft Oberkante First) soll eine Größenbegrenzung der Gebäude erreicht werden, die sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden orientiert und in

Abhängigkeit vom Geländeverlauf erfolgt. Sie ist eine Höhenangabe gemessen von der oberen Dachbegrenzungslinie (Oberkante First) bezogen auf den Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist der in der Zeichnung angegebene Höhenpunkt 330,40 m ü.NN, der als Nullpunkt festgesetzt wird. (Verlängerung private Erschließungsstraße Winkel).

Für die Satteldächer (SD) wird eine einheitliche maximale Gebäudehöhe von 13 m in Bezug zum Bezugspunkt festgesetzt. Das betrifft alle Neubauten und entspricht den maximalen Gebäudehöhen auf den Nachbargrundstücken.

Dabei ist zu beachten, dass sich Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude um maximal 1,50 m unterscheiden dürfen (betrifft WA 3 – Anbau an Winkel 3 und WA 4 – Anbau an vorhandene Scheune).

Da die Stadt Dingelstädt keine Drehleiter besitzt, ist die Höhe von der Geländeoberfläche (im Mittel) bis zur Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum zulässig ist, auf max. 7 m begrenzt (§ 2 Abs. 3 ThürBO). Das entspricht Gebäuden der Gebäudeklasse 3.

3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird für WA 1 die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das heißt, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

An der Westseite von Flurstück 158 erfolgt die Erschließung. Die Straße „Winkel“ wird entlang der Grundstücksgrenze weitergeführt.

Für WA 2, 3 und 4 wird aus stadtgestalterischen Gründen die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Hauptgebäude können einseitig an einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Für die abweichende Bauweise gelten ebenfalls die Regelungen der offenen Bauweise hinsichtlich des seitlichen Grenzabstandes.

Durch die Festsetzung der beiden unterschiedlichen Bauweisen wird gewährleistet, dass sich die Neubauten in die Bauungsstruktur der Umgebung einfügen bzw. sich an der unmittelbaren Nachbarschaft orientieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert und nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann zugelassen werden (nach § 23 Abs.2). Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten hinter dieser Linie ist in beliebigem Abstand möglich. Auch bei der Baugrenze ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen möglich.

Um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild für das neue Quartier zu erreichen und das neue Wohnquartier optisch zu schließen, wird die Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 158 und 165/2 sowie analog (weiterführend) zur vorhandenen Scheune auf Flurstück 170 ausgerichtet und verbindlich festgeschrieben.

Die Nebenanlagen (Anwohnerstellplätze) im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können innerhalb des Planungsgebietes auf den vorgesehenen markierten Feldern errichtet werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Überdachung der Stellplätze nur entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 165/1, 167 und 169 möglich ist soweit bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Die mittlere Wandhöhe von 3 m darf nicht überschritten werden. Als Überdachung werden Gründächer favorisiert.

Eine Überdachung der Anwohnerstellplätze entlang der Grundstücksgrenze zu Flurstück 170 sowie der Parkplätze im Innenhof (Flurstück 165) wäre städtebaulich und wohnqualitativ störend und wird deshalb ausgeschlossen.

Auf den Grünflächen im Innenhof sind Spielflächen für Kinder vorzusehen.

3.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Dingelstädt. Für die Gestaltung der Baukörper gilt die „*Örtliche Bauvorschrift der Stadt Dingelstädt*“.

Die zusammenhängende Neubebauung ist in Gebäudeabschnitte zu strukturieren. Eine Parzellierung wie sie im historischen Stadtkern üblich ist, soll auch bei zusammenhängenden Neubauten durch die Variation von Traufhöhen, Fassadengliederungen und Farbgestaltung ablesbar sein.

Als Dachform werden für alle Gebäude die in der Umgebung vorhandenen charakteristischen Satteldächer (SD) festgelegt. Die Dachneigung kann 35° – 50° betragen. Als Dacheindeckungsmaterialien für Satteldächer einschließlich Dachaufbauten sind wie in der Gestaltungssatzung festgelegt, gebrannte Tonziegel in unglasiertem Rotton oder Platten aus Naturschiefer zulässig.

Dachbegrünungen auf Flachdächern der Nebenanlagen (überdachte Parkplätze) und Solarkollektoren und Absorber auf den Dächern sind auf den vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Dächern ausdrücklich zugelassen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Sie ist in jedem Fall eine Einzelentscheidung und bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach § 13 ThürDSchG.

3.5 Erschließung, Strom, Trinkwasser, Telekom und Entwässerung

Strom

Vor eventuell geplanten Abbruchmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind zum Schutz von Personen und Sachwerten ggf. Verwahrungen (vorübergehende Stilllegungen) von vorhandenen elektronischen Netzanschlüssen zu prüfen und bei Notwendigkeit bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG zu bestellen.

Die Erschließung für Neubebauungen für rein haushaltstypischen Bedarf (Wohnhäuser) im Geltungsbereich kann durch eine Erweiterung des im Winkel vorhandenen Energieverteilernetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG erfolgen.

Im Zuge der verkehrsberuhigten privaten Erschließungsstraße ist hierfür eine Versorgungstrasse vorzusehen.

Bei Gestaltungsmaßnahmen im Planbereich ist zu beachten, dass Versorgungsanlagen/Netzanschlüsse nicht überbaut oder überpflanzt werden dürfen. Für eine qualitätsgerechte Versorgung des Plangebietes nach DIN EN 50160 „Merkmale der Spannung in öffentlichen Elektrizitätsversorgungsnetzen“ sind darüber hinaus jedoch Stromkreisänderungen im Bereich Mühlhäuser Straße/Anger mit einer Querung der Mühlhäuser Straße, sowie der Austausch einzelner Kabelverteilerschränke erforderlich. Diese Maßnahmen sind noch mit der Stadt Dingelstädt abzustimmen. Bei darüberhinausgehendem Bedarf – für z.B. nach der Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls zugelassene sonstige Gewerbe – und Handwerksbetriebe – ist ohne Kenntnis weiterer elektrotechnischer Parameter keine Aussage zum Umfang einer dann notwendigen, nochmals erweiterten Erschließung möglich.

Für die finanzielle Absicherung und Disposition der Investitionen der TEN ist die frühestmögliche Kenntnis eines aversierten Erschließungsbeginns erforderlich. Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufes und zur Planung der Erschließungsleistungen ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG mindestens **3 Monate vor Baubeginn** mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Wasser/Abwasser

Der Standort befindet sich in der Wasserschutzzone 3 (weitere Zone) jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das Gewässer II. Ordnung "Mühlgraben" tangiert das Plangebiet (siehe Plandarstellung). Die Ableitung des Regenwassers sollte gemäß Thüringer

Wassergesetz gedrosselt (über Rücklaufzisternen) erfolgen, da der Bereich der Unstrut (Teile der Straße „Plan“) als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist.

Die ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserleitungsverband "Ost-Obereichsfeld" und die Abwasserentsorgung ist durch den zuständigen Zweckverband "Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld" zu gewährleisten.

Die abwassertechnische Erschließung von „WA 1“, „WA 2“ und „WA 3“ hat über die Straße Plan zu erfolgen. Da sich das Flurstück 167 (Grabenstraße 18) ebenfalls in Besitz der Bauherren befindet, könnte die abwassertechnische Erschließung von „WA 4“ sowohl über die Straße „Plan“ als auch über die „Grabenstraße“ erfolgen. Beim Neubau, der derzeit errichtet wird, wurden Abwasserleitungen für Schmutzwasser von „WA 4“ über Flurstück 167 zur „Grabenstraße“ vorgesehen.

Das anfallende Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage „Horsmar“ einzuleiten. Die abwasserseitige Erschließung hat im Trennsystem zu erfolgen. Zur Querung des Gewässers ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll über ein Rigolensystem versickert werden.

Da gemäß Thüringer Wassergesetz eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben ist, wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit von der Firma Geo-Technik, Heiligenstadt mit folgendem Ergebnis erstellt (siehe Versickerungsgutachten, S. 3):

„Die oberflächennahen Decklehmböden und der obere Schichtanteil der Fließerde- und Hanglehmböden weisen aufgrund ihres hohen Feinkornanteils nur wassergeringleitende Eigenschaften auf und sind für die Versickerung von Niederschlagswasser kaum geeignet. Die unterlagernden kiesig-schluffigen Fließerde- bzw. Hangschuttböden sind geeignet das anfallende Oberflächenwasser über eine Versickerungsanlage abzuleiten. Die Versickerung kann über ein Rohr-Rigolen-System erfolgen. Unter Berücksichtigung der o. a. Versickerungsbedingungen ist somit eine Rigole mit einer Länge von $L = 21,01$ m erforderlich.“

Diese Rigole wurde im Plan dargestellt.

Eine Abflusserhöhung durch zusätzliche Flächenversiegelung ist nicht zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerungsanlage ist vor Baugenehmigung notwendig.

An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen sind die Forderungen des Arbeitsblattes A 142, des Merkblattes ATV-DVWK-M 146 sowie die DIN 1986 zu beachten. Weiterhin müssen diese den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen.

Gemäß DIN 1986 sind Grundstücksentwässerungsanlagen durch den Grundstückseigentümer wirkungsvoll gegen Rückstau zu sichern.

Das anfallende Oberflächenwasser ist ausschließlich in den Mühlgraben am Plan abzuleiten.

Eine Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Wasserbehörde. Diese ist vor Baugenehmigung einzuholen.

Die Entwässerungsplanungen sind mit den Entwässerungsanträgen der jeweils zu bebauenden Grundstücke beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen.

Erschließungsgrenze ist der jetzt vorhandene Bestand (vorhandener Grundstücksanschluss) der Abwasseranlage in der Straße „Plan“.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke in der Flur 19, Flurstücke 158, 165/2 und 166 verbleiben nach der Bebauung im Eigentum der Bauherrengemeinschaft. Eine öffentliche Widmung der Erschließungsstraße, respektive Erschließungsanlagen ist nicht vorgesehen.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Für die abwasserseitige Erschließung der Grundstücke kann gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ ein Anschlussbeitrag erhoben werden.

Hinweis: Der WAZ (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) ist in der Stadt Dingelstädt nicht Träger der öffentlichen Wasserversorgung.

Gas

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft der EW Eichsfeldgas GmbH einzuholen.

Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem mit der EW Eichsfeldgas GmbH abzustimmendem Maß erlaubt.

Die Planung der o.g. Baumaßnahme muss so erfolgen, dass Umlegungen vorhandener Gasleitungen vermieden werden. Vorhandene Erdgasleitungen sind bei Ausführung der Bauarbeiten gemäß den Regeln der Technik entsprechend zu sichern.

Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens von allseits 3 m ist unzulässig.

Damit eine Beschädigung vorhandener Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich von Gasleitungen nicht statthaft.

Grundsätzlich soll vor der Bauantragstellung Kontakt mit den entsprechenden Versorgungs- und Erschließungsträgern aufgenommen werden, um spezifische Belange im Vorfeld der Grundstücksnutzung klären zu können.

3.6 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Plan“ und „Winkel“. Von der Straße Winkel wird eine verkehrsberuhigte private Erschließungsstraße zum Plangebiet „Wohnstandort Plan-Winkel“ geführt. Vom Plan 1 und Plan 3 sind Zufahrten zu den Flurstücken 165/2 und 166 vorhanden.

3.7 Grünordnung

Der Bebauungsplan begründet keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden oder zulässig waren. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

3.8 Naturschutz

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23 - 29 BNatSchG. Schutzgebiete des Schutzgebietes "Natura 2000" nach § 32 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Weiterführend berührt die Planung auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht einschlägig.

Die Planung befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB und ermöglicht somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BnatSchG.

3.9 Bodenschutz/Altlasten

Für das Flurstück 166, innerhalb des Geltungsbereiches o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen Hinweise vor, dass sich hier eine ehemalige Gerberei bzw. Lederverarbeitung befand, ein Standort mit altlastenrelevanter Vornutzung.

Aufgrund dieser Vornutzung und dem damit verbundenen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen/Altlasten auf dem gesamten Grundstück (Flurstück 166) vorkommen können.

Mit der hier geplanten Nutzungsänderung ist weiterhin nicht auszuschließen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von Bodenbelastungen auf die nunmehr geplante, gegenüber der Vornutzung, wesentlich sensiblere Wohnnutzung ausgehen können.

Aus diesen Gründen wurde ein Gutachten von der Firma Geotechnik Heiligenstadt erstellt (siehe Anlage). Aus diesem Gutachten geht hervor, dass keine Altlastenverdachtsflächen vorliegen.

Zitat (S. 11 des Gutachtens):

„Zusammenfassende Bewertung des Gefährdungspotentials, Ableitung des weiteren Handlungsbedarfs

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann insgesamt eingeschätzt werden, daß die Analysenergebnisse hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung in nicht umweltrelevanten Größenordnungen liegen, so daß hier für die untersuchten Bereiche der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung (Altlastenverdacht) ausgeräumt ist. Insofern ergibt sich aus gutachterlicher Sicht kein zusätzlicher Untersuchungs- und Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen.“

3.10 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h (ggf. Brandausbreitung mittel) 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.

Laut Aussagen vom Wasserleitungsverband „Ost-Obereichsfeld“ Helmsdorf können vor Ort folgende Löschwassermengen bereit gestellt werden:

1. Die vorliegende Löschwassermenge vor dem Grundstück Anger 11 beträgt 70,9 m³/h bei einem Ruhedruck von 7,8 bar.
2. Die vorliegende Löschwassermenge vor dem Grundstück Grabenstraße 16 beträgt 67,5 m³/h bei einem Ruhedruck von 7,8 bar.
3. Die vorliegende Löschwassermenge vor dem Grundstück Plan 2 beträgt 52,6 m³/h bei einem Ruhedruck von 7,8 bar.

Den Anforderungen wird damit entsprochen.

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite \geq 3 m, Höhe d. Durchfahrt \geq 3,50 m, Kurvenradien \geq 10,50 m, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt \leq 10%...). Sie müssen nach DIN 4066- D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210 x 594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Die Zufahrt der Feuerwehr kann über die Toreinfahrt „Plan 3“ und „Plan 1“ erfolgen.

Vom „Plan“ und vom „Winkel“ sind die Gebäude „WA 1“, „WA 2“ und „WA 3“ in weniger als 50 m mit der tragbaren Leiter erreichbar.

Zum Gebäude „WA 4“ ist der Abstand von den Standorten „Plan“ und „Winkel“ größer als 50 m (ca. 54 m). Deshalb ist ein Wendehammer im Innenhof notwendig (siehe Zeichnung B-Plan). Diese Feuerwehrumfahrt muss als solche gekennzeichnet werden.

Die Toreinfahrt „Plan 1“ ist breiter als 3m und höher als 3,5 m.

Weiterhin gibt es einen Zugang zum B-Plan-Gebiet von der Grabenstraße aus. Auf Flurstück 167 (Grabenstraße 18, ebenfalls in Besitz der Bauherrngemeinschaft), befindet sich ein Durchgang, der an der schmalsten Stelle 0,80 m, an der breitesten Stelle 1,30 m, aber nicht geradlinig ist.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und das 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 DCFreischalter (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbare Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt 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)

3.11 Hinweise

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und werden in die Satzung mit übernommen:

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind (Tel. 03643-818340). Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG 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.

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.

Sollten sich im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens, der Erschließung oder Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Weiterhin ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen (BGBl. I, S. 591 i.V.m. BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff. und BGBl. III 750-1-1 und BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Soweit durch Maßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt, ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone). Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Wasserschutzgebiet sind zu beachten. Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS).

Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen. Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - ist zu beachten.

Die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist zu berücksichtigen.

4. Plangrundlage

Plangrundlage für die vorliegende Satzung bildeten Katasterkarten (Maßstab 1 : 1000) sowie ALK-Daten.

Die Gebäudebestände wurden im Wesentlichen überprüft, den Gegebenheiten entsprechend geändert oder ergänzt.

5. Prüfung der Umweltbelange

5.1. Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind geprägt durch Bebauung, versiegelte Erschließungsflächen sowie durch Rasen mit vereinzeltem Baumbestand. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Biotopstrukturen befinden, die durch die beabsichtigte Planung beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die Planung insofern zu erwarten, dass im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand eine Versiegelung von Flächen erfolgen wird.

5.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Mit der Realisierung der Wohngebäude ist zunächst während der Bauphase eine Belastung des Plangebietes und seiner Umgebung durch Baulärm und Staub zu erwarten. Nach Abschluss der Bauarbeiten reduziert sich diese Belastung im Wesentlichen auf den durch An- und Abfahrt verursachten Verkehrslärm sowie die mit dem Wohnen und der Gartennutzung üblicherweise verbundenen Geräusche. Alle diese Auswirkungen entsprechen denen der Nachbarschaft.

aufgestellt:

Mühlhausen, den 11/2015, geändert: 11/2016, 02/2017

Dipl. Ing. Miriam Müller-Huschenbeth,

Freie Architektin