

Stadt Dingelstädt/Eichsfeld

**Begründung
zum Bebauungsplan 3/91 Wohngebiet "Im Heidendolch"**

I n h a l t

0. Vorbemerkung
1. Erforderlichkeit
2. Anpassung an bestehende Planungen
3. Charakteristik des Planungsgebietes
4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung
5. Art der baulichen Nutzung
6. Maß der baulichen Nutzung
7. Bestand im Plangebiet, Planungsabsichten
8. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
9. Gestaltung
10. Umweltschutz
11. Archäologische Denkmalpflege
12. Landschaftspflege und Naturschutz
13. Häusliches Abwasser
14. Katastrophenschutz
15. Flächenbilanz
16. Maßnahmen und Kosten

Begründung

zum Bebauungsplan 3/91 Wohngebiet "Im Heidendolch"

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan für das Wohngebiet "Im Heidendolch" in Dingelstädt ist im Auftrag der Stadtverwaltung erarbeitet worden. Dabei wird ein bereits teilweise als Wohnstandort genutztes Gebiet erweitert und abgerundet sowie als allgemeines Wohngebiet nach Baunutzungsverordnung überplant. Weiterhin wird ein bereits teilweise gewerblich genutztes Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung erweitert und abgerundet sowie als Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung überplant.

Mit dem Bebauungsplan wird die Stadtentwicklung des Standorters zum zumindest zeitweisen Abschluß geführt.

1. Erforderlichkeit

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, als verbindlicher Bauleitplan die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1, 2 BauGB). Er ist zu erarbeiten, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für das Gebiet des Wohngebietes "Im Heidendolch" ist diese Erforderlichkeit gegeben, da

- Teile des Bereiches als bisheriger Außenbereich einer Bebauung auf diese Weise zugeführt werden sollen,
- die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches sowie Art und Maß der baulichen Entwicklung auf eine andere Weise nicht bestimmt werden können und
- die Festlegungen des Bebauungsplanes sich ausschließlich auf städtebaulich notwendige Gegebenheiten beschränken.

Weiterhin liegen Anträge für den Eigenheimbau in ausreichendem Maße vor.

2. Anpassung an bestehende Planungen

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Dingelstädt liegt nicht vor.

Für die Beurteilung der Einordnung in das Stadtgebiet wurde der Entwurf des Architektur- und Ingenieurbüros Zumpe, Schaser und Partner, in der Überschrift auch Vorentwurf genannt und undatiert, herangezogen.

Es ist festzustellen, daß das Gebiet als Wohngebiet sowohl auch als Mischgebiet überplant werden soll. Das im fortgeltenden Flächennutzungsplan südlich der Planstraße B als Bestand charakterisierte Allgemeine Wohngebiet ist allerdings als Mischgebiet zu beschreiben und wird auch als solches im Bebauungsplan festgeschrieben.

Eine Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauZVO ist einzuleiten. Ein Landschaftsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden.

Da Angaben zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten auch im Entwurf zum Flächennutzungsplan nicht gemacht werden, muß ein Vergleich mit der Landschaftsplanung ausbleiben.

Da aber Flächen überwiegend bereits für Wohnen genutzt werden, können bei Vollzug der Anpflanzungsforderungen zumindestens keine negativen Auswirkungen erwartet werden. Ein Verkehrsentwicklungsplan ist für Dingelstädt nicht vorhanden. Das öffentliche Verkehrsnetz wird lediglich durch eine weitere Einfahrt berührt.

3. Charakteristik des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt 6,75 ha. Die Begrenzung wird von der Gartenstraße entlang der vorhandenen Bebauung bis zur Unstrut, mit dieser in östlicher Richtung bis zur westlichen Begrenzung des Gewerbegebietes, entlang dieser zur B 247 geführt. Im Süden wird die Begrenzung durch die B 247 gebildet. Das Gelände besitzt nach Norden ein Gefälle.

4. Verkehrsflächen und Verkehrserschließung

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt von der Gartenstraße über den Heidendolch, der als Planstraße A ausgebaut und am südöstlichen Ende in Richtung Osten verlängert wird. Die Innenachse selbst wird als Planstraße B nach Süden und dann weiter in östlicher Richtung auf die Planstraße A geführt.

Die Breite der Planstraße A beträgt 5,5 m. Sie wird z.T. beidseitig durch Fußwege ergänzt, bei beidseitigem Fußweg mitunter hinter Stellplatzflächen angeordnet. Die Breite der Planstraße B, als verkehrsberuhigter Bereich, soll 4,75 m betragen. Die Planstraßen B und C sind als Wohnwege mit einer Breite von 3,0 m ausgewiesen.

Der Wohnweg, Planstraße C, stellt eine Verbindung zum Fußweg entlang der Unstrut her. Das Wegerecht ist für die Allgemeinheit gesichert.

5. Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4, Abs. 1 und 2 BauNVO sowie als Mischgebiet nach § 6, Abs. 1 und 2 BauNVO dargestellt. § 15 BauNVO regelt Zulässigkeit im Einzelfall. Gemäß § 15 BauNVO kann ein an sich nach den Festsetzungen des B-Planes zulässiges Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn es den Zielen der Planung widerspricht. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der für Nebenanlagen (Garagen) ausgewiesenen Flächen zugelassen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die Zahl der Vollgeschosse
- die Geschoßflächenzahl
- die Grundflächenzahl
- die Bauweise und
- die Baugrenzen mit den überbaubaren Flächen

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 und eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen dürfen nicht überschritten werden. Die Festsetzungen lassen allen Bauherren genügend Spielraum für ein Wohnen entsprechend den verschiedenen Bedürfnissen.

7. Bestand im Plangebiet, Planungsabsichten

Im Plangebiet vorhanden sind Wohnbebauung, Kleingärten und Ackerland. Die vorhandene Wohnhausstruktur kann nicht negiert werden (Walmdach), wird aber, da untypisch, nicht fortgesetzt. Die vorhandene Bausubstanz hat Bestandsschutz. Bei Erneuerung, Erweiterung, Um- und Anbau gilt die Satzung des Bebauungsplanes. Bei Veränderung der Walmdächer sind Giebel, Erker und Gauben zugelassen.

Die geplante Bebauung soll sich im Maß der baulichen Nutzung und in der Gestaltung an die vorhandene Bausubstanz nicht identisch, jedoch harmonisch anpassen.

8. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- sind aus städtebaulichen Gründen festgelegt worden.

9. Gestaltung

Es sind nur Satteldächer mit symmetrischer Neigung ab 42° bis 49° zulässig. Drempele dürfen in Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung maximal 0,80 m hoch sein. First- und Traufhöhen sind den benachbarten Gebäuden anzupassen. Der Trauf- und Ortsgangüberstand darf höchstens 0,5 m betragen. Dachgauben dürfen nur der Breite der geplanten Fensteröffnungen entsprechen. Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln zu erfolgen. Der Haupteingang darf nicht höher als 1,0 m über Gelände liegen. Oberkante Kellergeschoß darf im Geländehöhenmittel nicht höher als 1/3 der Kellergeschoßhöhe über Gelände liegen. Die Fassaden können verputzt oder zu 80 % mit Holz oder Ziegel behängt oder als rotes Klinkermauerwerk (mit Besatz von Gliederungsmaßnahmen) ausgeführt werden. Verkleidungen mit Kunststoff und Metall sind nicht zugelassen. Die Sockel können mit Naturstein (Sand, Kalk) verkleidet werden. Wintergärten, Verglasung, Erker und Gauben sind zulässig. Die Fassaden sind zumindest partiell zu begrünen.

10. Umweltschutz

Bei der Erschließung des Geländes anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nach Einholung der erforderlichen Genehmigung, so auch der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.08.1986, BGBl. I S. 1410 in der derzeit geltenden Fassung, einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze, so auch des Gesetzes über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten, kurz Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz (Th AbfAG) vom 31.07.1991, GVBl. Nr. 16, S. 273) zu entsorgen. Erheben sich im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen während der weiteren Planung oder der Erschließungsarbeiten Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche zu melden.

Besondere Beachtung ist dem früheren Mühlgraben zu schenken.

Seitens der Stadt liegt allerdings kein Altlastenverdacht vor.

Auflagen bezüglich des Lärmschutzes wurden bei der Planung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Das als WA festgesetzte Baugebiet nördlich der B 247 bis Planstraße B wurde in MI umgewidmet.

11. Archäologische Denkmalpflege

Aus dem Bereich der südlich des Plangebietes gelegenen ehemaligen Ziegelei sind frühmittelalterliche Grabfunde bekannt (8./9. Jahrhundert). Die Ausdehnung des Bestattungsortes ist nicht bekannt, mit großer Wahrscheinlichkeit ist jedoch anzunehmen, daß er sich bis in den Bereich des Plangebietes erstreckt.

Aus diesem Grund ist vor Beginn der Bauarbeiten das "Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege" rechtzeitig schriftlich zu benachrichtigen, damit die Arbeiten archäologisch begleitet werden können. Gemäß dem Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 07.01.1992 unterliegen archäologische Funde und Befunde einer unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar, dessen Untersuchungen jederzeit zuzulassen und ggf. zu unterstützen sind. Die Bauausführenden sind auf diese gesetzlichen Bestimmungen und die Möglichkeit von Funden hinzuweisen.

12. Landschaftspflege und Naturschutz

Im Norden wird das Baugebiet zum Teil durch den Bewuchs im Bereich der Unstrut begrenzt. Planungsziel ist es, die geplante Bebauung standortgerecht einzugrünen. Entsprechende Bepflanzungsforderungen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Vorhandener Bewuchs wird erhalten.

Nach § 7 Abs. 2 VorlThürNatG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

13. Häusliches Abwasser

Bis zum Anschluß an eine zentrale Kläranlage ist eine separate Kleinkläranlage zu errichten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

14. Katastrophenschutz

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 (7/78) zu dimensionieren. Die Hydrantabstände dürfen 100 m nicht überschreiten. Möglichkeiten zur Alarmierung der Feuerwehr und Rettungsdienste sind vorzusehen. Für die Zufahrt der Feuerwehr ist ein 12-t-Normfahrzeug anzunehmen.

Für zu errichtende Einzelobjekte sind gesonderte Verfahren erforderlich.