

Satzung

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „An der Flachsröste“ Dingelstädt, Ortsteil Kreuzebra Gemäß § 13b BauGB



Stadt: Dingelstädt OT Kreuzebra
Landkreis: Eichsfeld
Flur: 16

Land: Thüringen
Gemarkung: Kreuzebra
Flurstücke: 289
Flurstücke teilweise: 288

Leinefelde-Worbis

Februar 2021

.....
Herr Edgar Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich.....	3
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:.....	3
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	3
0.4 Wahl des Gebietes.....	5
0.5 Vorhaben und Erschließungsplan.....	5
0.5.1 Vorhaben- & Erschließungsträger.....	6
0.5.2 Erschließung.....	6
0.5.3 Bauvorhaben.....	6
0.6 Planungsrecht.....	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	6
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	6
1.3 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO).....	6
1.4 Immission.....	7
1.4.1 Bestandsbeurteilung.....	7
1.4.2 Sonstige Immissionen.....	7
1.4.3 Gewerbelärm:.....	7
1.4.4 Verkehrslärm:.....	8
1.4.5 Lärm durch Veranstaltungen.....	9
1.4.6 Passiver Schallschutz.....	9
1.4.7 Geruchseinwirkungen:.....	9
1.4.8 Schlussbestimmung:.....	10
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.....	10
2.1 Dachformen.....	10
2.2 Dachneigung.....	10
2.3 Dacheindeckung.....	10
2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3. Grünordnerische Festsetzungen.....	10
3.1 Gestaltungsmaßnahmen.....	10
3.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne.....	10
3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	11
3.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
3.6 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	14
3.8 Zusammenfassung:.....	15
4. Planinhalt und andere Festsetzungen.....	15
4.1 Städtebauliches Konzept.....	15
4.2 Bebauung.....	16
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	16
4.4 Verkehr.....	16
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz.....	16
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz.....	17
4.4.3 Ruhender Verkehr.....	17
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	17
4.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich.....	17
4.5.2 Heizungstechnische Versorgung.....	18
4.5.3 Elektrotechnische Versorgung.....	18
4.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung.....	18
4.5.5 Wasserversorgung.....	19
4.5.6 Entwässerung.....	19
4.6 Hochwasserschutz.....	20
4.7 Gewässerausbau.....	20
4.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	20
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen.....	20
5.1 Kennzeichnung von Flächen.....	20
5.2 Nachrichtliche Übernahme.....	21
6.0 Hinweise.....	21
6.1 Gründungen.....	21
6.2 Bodenfunde.....	22
6.3 Bodenordnung.....	22
6.4 geodätische Festpunkte.....	22
6.5 Abfallentsorgung.....	22
6.6 Bodenschutz.....	23
6.7 Löschwasser.....	24
6.8 Bergbau.....	25
7. Flächenbilanz.....	25

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

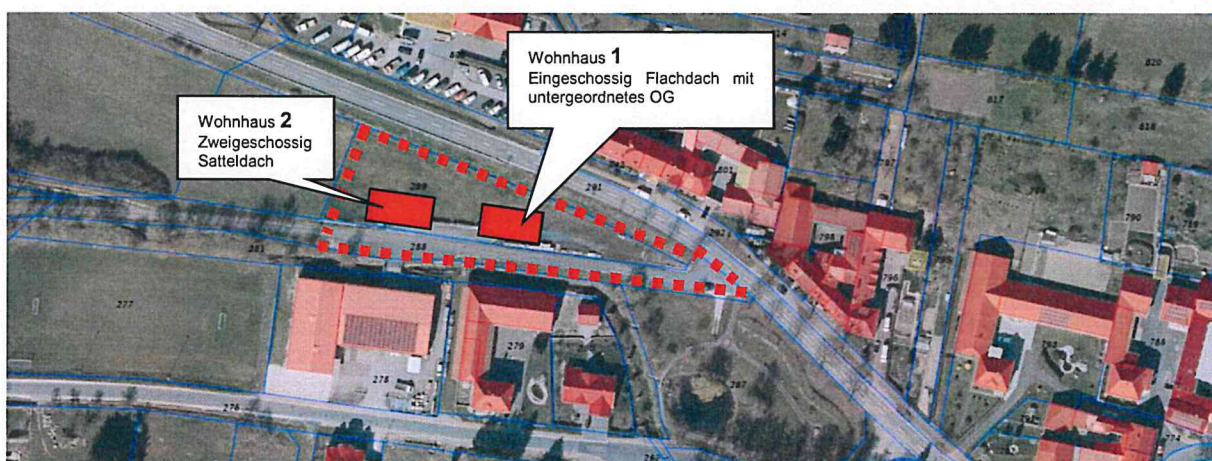
Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt - Kreuzebra hat am 22.10.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NR. 6 "An der Flachsstraße" der Stadt Dingelstädt-Kreuzebra OT Kreuzebra beschlossen. Nebenstehender Geltungsbereich wurde als Anlage gereicht.



Der Stadtrat der Stadt Dingelstädt hat die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "An der Flachsstraße" im OT Kreuzebra am 22.10.2019.

Der Geltungsbereich des VbBP für den NB von zwei Wohnhäuser umfasst das Grundstück in der Gemarkung Kreuzebra, Flur 16, Flurstück 289 und wird wie folgt eingegrenzt:

- im Süden von der Bebauung der Heuthener Straße
- im Westen durch eine intensiv genutzte Grünfläche
- im Norden und Osten, durch die Hauptstraße und dessen anschließende gemischte Bebauung
- Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen.



Luftbild mit Geltungsbereich und Standort des Bauvorhabens

0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Ein rechtskräftiger FN - Plan für die Stadt Dingelstädt OT Kreuzebra liegt nicht vor. Jedoch beabsichtigt die Stadt Dingelstädt mit den neuen Stadtteilen Kreuzebra, Helmsdorf, Kefferhausen und Silberhausen, einen gemeinsamen und überregionalen Flächennutzungsplan kurzfristig zu planen. Dies bedürfen jedoch noch einige vorbereitende Maßnahmen und Entscheidungsfindungen.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Ortsteil Kreuzebra besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum. Da sich das geplante Bauvorhaben in einer etwas zu großen Baulücke befindet, ist die Aufstellung eines VbB-Plans notwendig.

Mit dieser Planung sollen dringende Bauabsichten und eine städtebauliche Abrundung im Einklang gebracht werden. Eine klare städtebauliche Vollendung der bestehenden Strukturen ist schwer erkennbar, weil das gesamte Umfeld eine Gemengelage von verschiedenen Nutzungen geprägt ist. Eine Sportanlage im Westen, ein Baustoffmarkt (südlich), eine KFZ - Werkstatt in nördlicher Nachbarschaft, ein ehemaliger Bauernhof als östliche Nachbar und Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise im Umkreis von ca. 50 m.

Mit all diesen Gegebenheiten gilt es umzugehen und eine städtebauliche Ordnung zu schaffen. Trotzdem muss über Kompromisse und objektiven Bewertungen eine Bebaubarkeit zum Ziel sein.

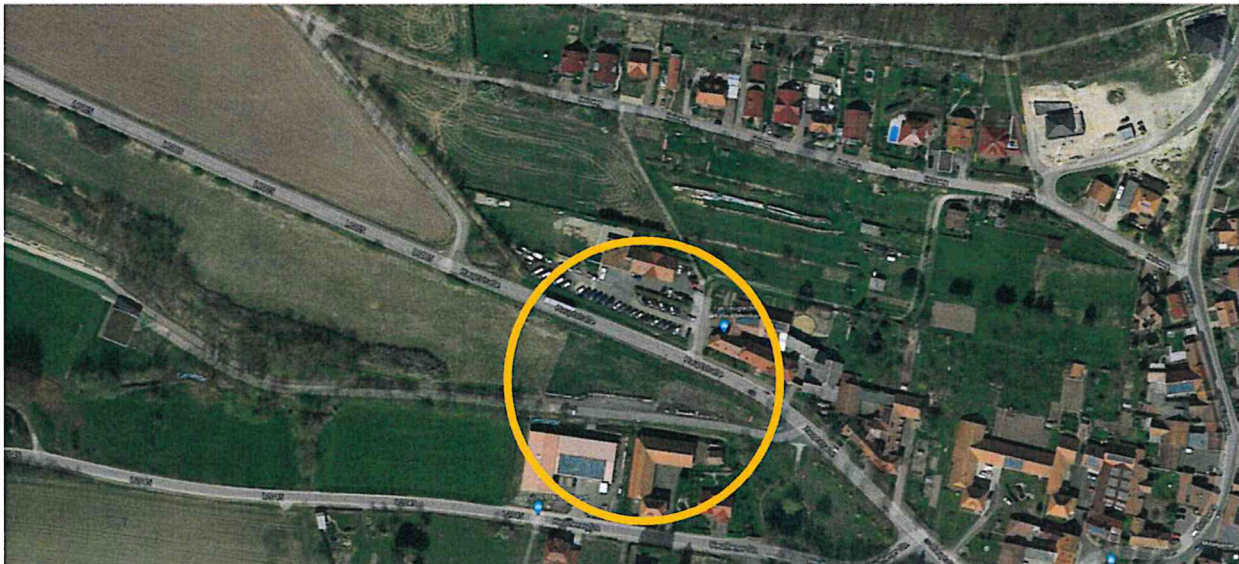
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen außerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Außenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Demnach ergibt sich: Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 0,354 ha, einer angenommenen GRZ von 0,4, ergibt sich eine bebaubare zulässige Grundfläche im Geltungsbereich von 930,40 m² < 10.000 m². Ohne Infragestellung der vorgebrachten Anregungen in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Berechnung der zulässigen Grundfläche im gesamten Plangebiet, die hier Berücksichtigung fanden, wird die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erforderliche Voraussetzung von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO kleiner 10.000 m² eingehalten

Da es sich hier um eine Fläche im Anschluss an die Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Außenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint.



Der oben dargestellte Auszug eines Luftbildes mit der westlichen Randbebauung des OT Kreuzebra wurde mit einer möglichen Abgrenzung einer städtebaulichen Abrundung markiert.

Die Stadt Dingelstädt hat diesen VbBP mit der Absicht beschlossen, 2 Bauplätze zu schaffen. Das Grundstück lässt trotz der 2.300 m² Grundstücksfläche den Bau von maximal zwei Wohnhäuser zu. In Ergebnis der Standortanalyse und Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten, ist ein Standort für zwei Wohnbebauungen nur im westlichen Teil des Grundstückes möglich und umsetzbar. In dem spitz zulaufenden Grundstück ist laut WAZ eine Dienstbarkeit schon eingetragen und weitere ist gewünscht. Deshalb ist auf den ersten 20 m (östlicher Teil des Grundstückes) eine Bebauung nur mit Nebenanlagen möglich.



In einem Umkreis von ca. 60 m ist der Geltungsbereich fast allseitig von innerstädtischer Bebauung (Mischbebauung HEUTHENER STRASSE und HAUPTSTRASSE) umfasst.

Damit ein einheitliches Entwicklungs- und Ordnungsbild entstehen kann, sollen Festsetzungen in diesen VbBP, wegweisend für anschließende Bebauungen sein.

Das geplante Vorhaben liegt inmitten eines Bereiches, der bisher als Grünfläche bzw. kleine Lagerfläche genutzt wird.

Der dringende Bedarf von Wohnbau land und die Nutzung dieser unbebauten Fläche, können den dringenden Bedarf und die Bebauung von Wohnhäusern mit dieser Bauleitplanung unterstützen. Dieser VbBP für den NB von zwei Wohnhäuser wurde als Instrument der rechtssicheren Umsetzung der kurzfristigen Bebauung gewählt.

Im VbBP wird das Maß der Bebauung in einer komplett vorhandenen Erschließung geregelt.

Mit diesem VbBP wird eine wichtige, innere Baulücke mit Leben erfüllt.

Der gesamte Geltungsbereich kann trotz der nahen Nachbarbebauung nur als Außenbereich nach § 35 BauGB eingestuft werden.

0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort, angrenzend an das Siedlungsgebiet der Ortslage Dingelstädt OT Kreuzebra, erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Abrundung zur umliegenden Bebauung dar. Auch die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten und die eindeutigen Eigentumsverhältnisse sprechen für diesen Standort und dessen beabsichtigte Wohnbebauung.

Mit dem Hintergrund zur Stärkung des innerörtlichen Raumes und der positiven Entwicklung, junge Leute in Dingelstädt OT Kreuzebra zu halten, möchte die Stadt kurzfristig und dringend diesen Standort und dessen geplante Bebauung unterstützen.

0.5 Vorhaben und Erschließungsplan

Die Umsetzung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß § 11 BauGB geregelt. Der hierfür erforderliche Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert (siehe Grenze des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

0.5.1 Vorhaben- & Erschließungsträger

Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung, mit einen zwei Wohnhäuser und Nebenanlagen zeichnet sich Herr

Marco Nachtwey
Hohenberg 7
37327 Dingelstädt OT Kreuzebra

verantwortlich.

0.5.2 Erschließung

Das Grundstück ist durch die Hauptstraße bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einige Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Hausanschlüsse liegen noch nicht vor und müssen noch entsprechend der Trägervorgaben beantragt bzw. vereinbart werden.

0.5.3 Bauvorhaben

Wohnhaus 1 mit Nebenanlagen:

- Eingeschossig ohne Keller
- Flachdach, untergeordnetes OG
- Massivbau, OG Holzrahmen
- Baufenster 12 x 20 m

Wohnhaus 2 mit Nebenanlagen:

- Zweigeschossig ohne Keller
- Sattel- oder Walmdach
- Massivbau
- Baufenster 12 x 15 m

0.6 Planungsrecht

Mit Beschluss vom 22.10.2019 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Flachsröste“ Dingelstädt, Ortsteil Kreuzebra beschlossen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Es sind zwei Wohnhäuser mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

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

Es sind max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

Es wird eine offene Bauweise (§9 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

1.3 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Beim Walm- und Satteldächern sind eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m zulässig. Beim Flachdach ist eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m zulässig.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandene Straße vor Gebäudemitte.

1.4 Immission

1.4.1 Bestandsbeurteilung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Kreuzebra im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen, gewerblichen- und Sportanlagen.

Die Schutzwürdigkeit des Gebietes entspricht aus Sicht der UIB einem Mischgebiet.

Nach erster Einschätzung können, die dadurch auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zu zeitweiligen Belästigungen der Grundstücksnutzer führen.

Aufgrund der eingeschätzten Verkehrsbelegung der Hauptstraße ist eine Geräuschbelastung in annehmbarer Größe zu erwarten.

In Abschnitt 6.7 der TA Lärm wird als Gemengelage ein Aneinandergrenzen von gewerblichen oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzten und zum Wohnen dienenden Gebieten bezeichnet. Für die jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Der für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltende Immissionsrichtwert kann auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Für Gebiete mit diffuser Bebauung sind hingegen die Richtwerte für Mischgebiet maßgeblich.

Auch der Höhenunterschied von mehr als 4 m kann positiv zur darunter liegenden, neuen Wohnbebauung bewertet werden und bietet zusätzlichen Schutz vor der benachbarten Verkehrsleistung.

Bezüglich möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen ist, wird das künftige Plangebiet nach Art der baulichen Nutzung einem Mischgebiet entsprechen.

Eine Geräuschimmissionsprognose durch den Investor ist nicht geplant.

Dennoch soll für den Standort passiven Schutzmaßnahmen festgesetzt werden.

1.4.2 Sonstige Immissionen

Anlagen die geeignet sind, andere Immissionen im Bebauungsplangebiet zu verursachen (Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht, ...), sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Derartige Immissionen können daher zumindest in einem relevanten Umfang, in dem sie schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darstellen, ausgeschlossen werden.

1.4.3 Gewerbelärm:

Einwirkungen aus Gewerbelärm sind vom benachbarten Baustoffmarkt und einer Kfz-Werkstatt zu erwarten. Jedoch ist der oben genannte Investor, auch Eigentümer des benachbarten Baumarktes und kennt die möglichen Belastungen durch Gewerbelärm.

Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich von Montag – Freitag in der Zeit von 8:00 – 18:00 Uhr. Der Regelbetrieb und Eingang befindet sich auf der südlichen Hauptzufahrtsseite (Heuthener Straße 9).

Warenlieferungen und Ausgänge finden in der Regel zwischen 8:00 – 15:00 Uhr statt. Der Staplerverkehr zum Be- und Entladen (ca. 2 - 3 LKW/Tag) wird in der Halle oder auf dem Parkplatz (Heuthener Straße) realisiert. Weitere Maschinen und andere Geräuschk-Belastungen sind nicht auf Geltungsbereich Seite des geplanten EFHs zu erwarten.

Zu Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Schallimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe wird eingeschätzt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für den Tag nicht als starke Belästigung bewerten werden müssen. Ein Betrieb dieser Anlagen zu der nach TA Lärm geltenden Nachtzeit findet nicht statt.



1.4.4 Verkehrslärm:

Auf der Nordseite führt die L 1005 in einem Abstand von ca. 12 m zwischen der Fahrbahn und der bebaubaren Fläche am Plangebiet vorbei. In der städtebaulichen Bewertung, kann aber festgestellt werden, dass die gesamte Ortslage einen Abstand von weniger als 1,00 m nachweist. Dass dies zu erheblichen Einschränkungen der Wohnqualität oder Beschwerden zu Verkehrslärm führte, ist in KEINEN Fall bekannt. Eher, dass man weiß, was bei solch einen Standort auf ein zukommt. Diesem Investor ist das Umfeld bekannt und auch bei einem Verkauf der Immobilie ist dies den neuen Eigentümer zu übermitteln! Unter Berücksichtigung vorliegender Verkehrsbelegungsdaten der o. g. Straße wurde eine überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Beurteilungspegel durchgeführt. Danach wird aus fachlicher Sicht eingeschätzt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und insbesondere die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die hier als Anhaltspunkt dafür gewertet werden können, dass es sich nicht um schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm handelt, eingehalten werden.

Aufgrund der o. g. geringen Entfernung zur Straße und der Höhe des Verkehrsaufkommens können jedoch zeitweilige Beeinträchtigungen der Baugrundstücke durch Verkehrslärm nicht ausgeschlossen werden.

So ist aus der Straßenverkehrszählung 2015 des SBA Nordthüringen, die L1005 mit der Angabe TK/Zst.Nr. 4627 0005 der $L_m^{(25)}$ mit 61,1 dB(A) für Tag (06-22 Uhr) und 53,3 dB(A) für Nacht (22-06 Uhr) angegeben.

In Bewertung eines Mischgebietes (60 dB(A) für Tag (06-22 Uhr) und 45 dB(A) für Nacht (22-06 Uhr) sind hier die Werte überschritten. Deshalb wird nachfolgender Passiver Schallschutz (Pkt. 1.4.6) als Festsetzung erforderlich.

In den öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren der Einzelvorhaben ist daher der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass durch die konkrete Bauausführung und Gebäudeorientierung die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt ist.

1.4.5 Lärm durch Veranstaltungen

Lärm aus Veranstaltungen, ist durch den 200 m entfernten Sportplatz kaum zu erwarten. Die Anlage kann aber durch die bestehenden Spielgemeinschaften und wechselhaften Nutzungen in Dingelstädt und Kreuzebra als annehmbar und geringfügig beurteilt werden und ist nicht als schädlich einzustufen. Eine Nutzung nach 22:00 Uhr ist ausgeschlossen.

Nach Angaben der SG Kreuzebra e.V. sind derzeit mit der Spielgemeinschaft Kreuzebra/Zella im Spielbetrieb 12 Heimspiele in der Kreisliga (sonntags 14:30 -16:30 Uhr) und 7 Heimspiele in der 2. Kreisklasse (samstags 14:30 -16:30 Uhr) mit je 25-40 Zuschauern zu erwarten. Diese Spiele werden durch die genannte SG Kreuzebra/Kella wechselseitig auch in den genannten Ortschaften verteilt (50 %). Der gesamte Nachwuchs-Fußball findet in der benachbarten Stadt Dingelstädt (SV 1911 Dingelstädt) samstags oder sonntags zwischen 13:00 bis 16:30 Uhr statt. Ein Trainingsbetrieb für Männermannschaften und Nachwuchs ist für max. 8 Monate im Jahr, zweimal in der Woche zwischen 18:00 Uhr – 20:30 Uhr zu erwarten. Gemeinsame Trainingszeiten der Abteilung Fußball sind über max. 8 Monate im Jahr in der Regel freitags (17:00 bis 20:00 Uhr), teilweise auch in Kella.

Die Nutzung des Kleinfeldplatzes findet derzeit durch den Sportverein keine Zuordnung, weil der gesamte Nachwuchsfußball in Dingelstädt stattfindet und im Männerbereich die Anlage mit Toren und Flutlicht im Großfeld benötigt wird.

Es sind insgesamt 10 PP ausgewiesen und TT wird in der Woche im Sporthaus, im kleinen Rahmen, 2-3 x die Woche von 17:00 bis 20:00 Uhr gespielt. Hinzu kommt, dass das Sporthaus querstehend noch vor dem Sportplatz weiter eine schützende Wirkung hat. Diese bekannten Termine sind für die zu erwartende Zeit und den Zeitraum sicher als annehmbar zu bewerten.

Die eher geringe Nutzung dieser Sportanlage kann als nichtstörend bewertet werden. Für die Zukunft und in Auswertung des demographischen Wandels, werden in Zukunft diese Angaben eher noch sinken und sich noch größere Spielgemeinschaften mit städtischer Zentralisierung finden.

1.4.6 Passiver Schallschutz

In Summe der vorgenannten, möglichen Belästigungen, durch Lärm aus Veranstaltungen und Verkehrslärm, soll dieser Standort, richtungsweisend eine Anwendung des passiven Schallschutzes erfahren. Gleichzeitig soll dies als Festsetzung verankert werden:

- Erforderliches Bauschalldämmmaß (R'w, ges) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle Fassaden) \geq 35 dB.
Die daraus resultierenden erforderlichen (Einzel-)Bauschalldämmmaße für die Wände, die Fenster bzw. Türen sind beim konkreten Bauvorhaben entsprechend zu ermitteln und umzusetzen.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nicht an der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies aber nicht möglich, sind die entsprechenden Fenster mit geeigneten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, die das o.g. Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u.ä.) sind nur an der Westseite möglich und erfordern entsprechende Schutzmaßnahmen.

1.4.7 Geruchseinwirkungen:

Geruchseinwirkungen sind aus der unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten. Im benachbarten Bauernhof gibt es seit Jahren keine Tierhaltung in größeren Umfang mehr. Es wird nur ausreichend Holz gelagert.

1.4.8 Schlussbestimmung:

Auch wenn dem Investor das Umfeld und die dessen Einwirkungen mehr als bekannt sind, wird mit dieser Planung nochmals auf die Risiken und mögliche Belastungen aus Geräusch, Lärm und Geruch hingewiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen

Es sind bei den Wohnhäusern nur Flachdächer bzw. Walm- oder Satteldächer zulässig.

Die gewählten Dachformen sollen sich in die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung einfügen.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 35°.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig, welche auch in der umliegenden Bebauung vorhanden sind.

2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Garagen/Carports, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen sind nicht notwendig und somit nicht geplant.

3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kreuzebra. Der Geltungsbereich wird z. Z. als Grünfläche bzw. kleine Lagerfläche genutzt

Eine UVP ist nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

3.3 Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Nach § 1(6) Nr. 7 Punkte a bis j sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere sind dieses:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

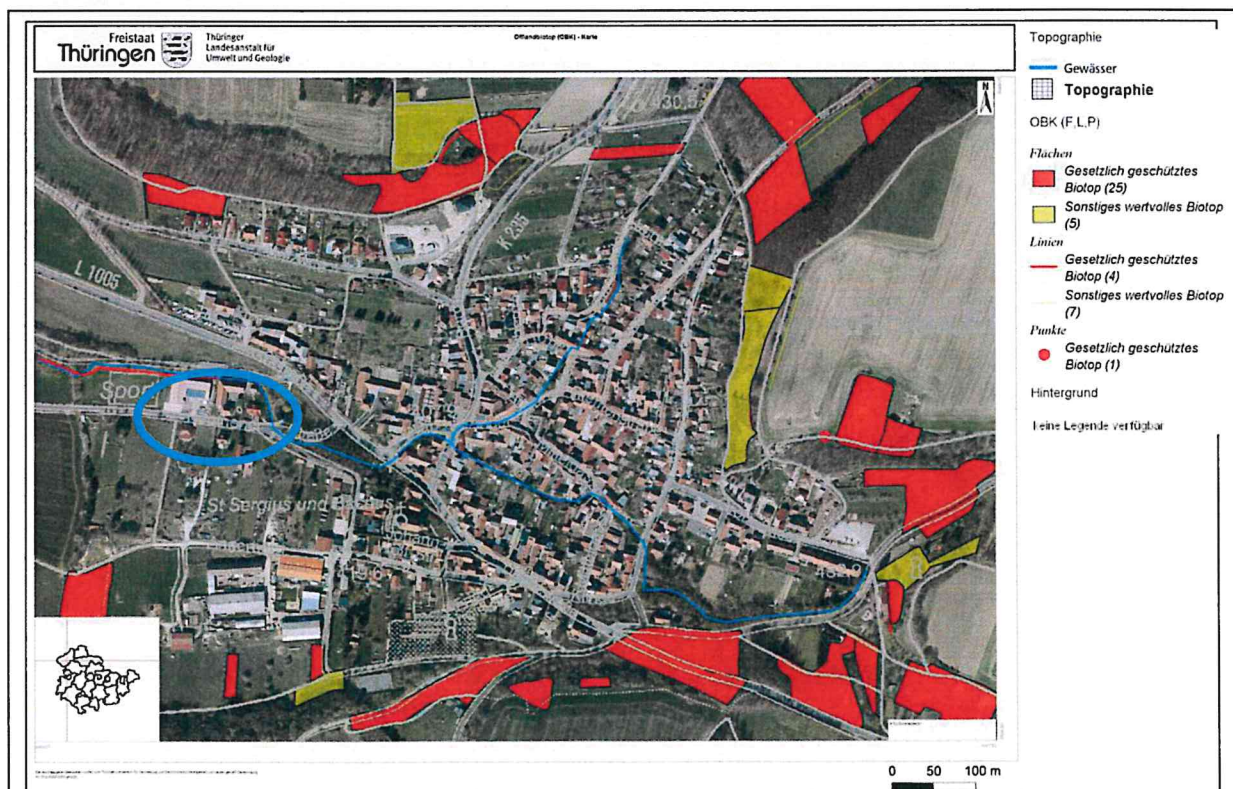
Auf Grund der beabsichtigten Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgesetzt

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass vor dem europäischen Gerichtshof bezüglich der Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ein Klageverfahren anhängig ist. Aus diesem Grund wird die angemessene Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren empfohlen. Dies sollte nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde mindestens die landschaftsbildgerechte Neugestaltung der geschaffenen Außen Grenzen der Siedlungsstruktur beinhalten.

UVP-Pflicht des Bebauungsplanes

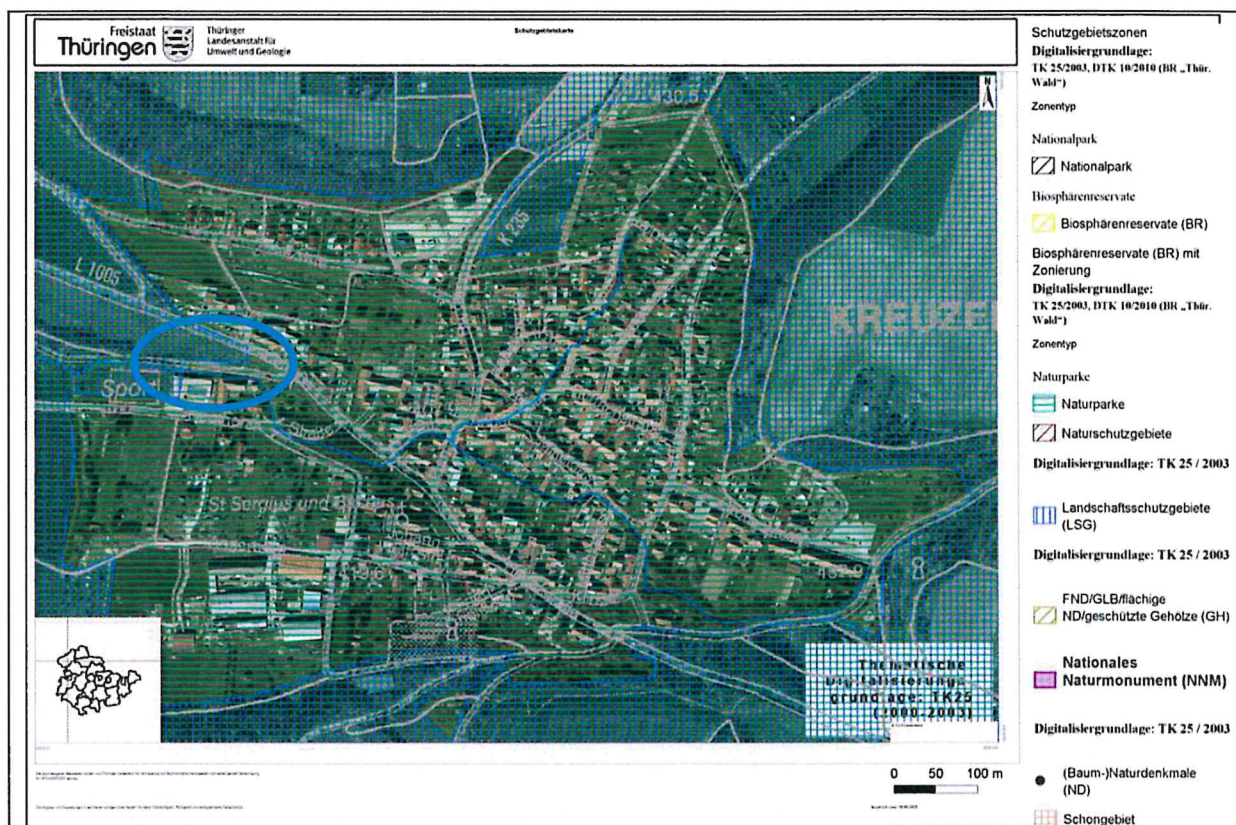
Eine UVP ist nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Biotopkartierung



Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotopflächen.

Schutzgebiete



Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet ‚Obereichsfeld‘ und im 85.800 ha großen Naturpark Eichsfeld - Hainich - Werratal. Die Aufstellung des BP fällt unter den § 5 der Schutzgebietsverordnung zum LSG (LSG-VO), so dass die Satzungsfläche nach in Krafttreten der Satzung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. **Das TLUBN als Obere Naturschutzbehörde (hier: Referat Schutzgebiete) ist aus diesem Grund nach In-Kraft-Treten des B-Planes unverzüglich zu informieren und es ist eine beglaubigte Kopie der Planzeichnung mit Rechtskraftvermerk beizufügen.**

Weiterhin berührt das Plangebiet keine weiteren Schutzgebiete.

FFH Gebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb eines Flora- Fauna- Habitat- Gebietes. Eine Verträglichkeitsprüfung ist somit entbehrlich.

Flächennutzungsplan

Ein rechtskräftiger FNP liegt für die Gemeinde Kreuzebra nicht vor.

Landschaftsplan

Die Gemeinde wird im Landschaftsplanverzeichnis Thüringen dem „LP Dingelstädt EIC-4“ zugordnet. Im Plan finden sich keine Zielvorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich.

Denkmalschutz, Bodendenkmal

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler.

3.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

Beschreibung: Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz und die Luftreinhaltung.

Übergeordnete Wanderwege sind nicht betroffen. Ein Lärmschutzgutachten wird nicht gefordert.

Auswirkungen: Der Erholungsraum wird nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Innerhalb des Planungsbereichs befinden sich keine Biotope und keine Gehölze.

Die Fläche ist intensive landwirtschaftliche Nutzfläche.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit werden die Lebensräume der Tiere und Pflanzen minimal beeinflusst, da die Fläche bereits durch landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen beeinflusst ist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Schutzgut Boden

Beschreibung: Geologisch wird das Gebiet dem ‚Mittlerer Muschelkalk‘ zugordnet. Ein Vorkommen von fluviatile Ablagerungen (Auesedimente) des Holozän und Schaumkalkbänke prägen das geologische Bild im Geltungsbereich.

Bodengeologisch herrschen im Geltungsbereich steinige Lehme.

Das Gebiet wird derzeit als Grünfläche mit Lagerplatzcharakter genutzt. Es sind keine Vorkommen von Altlasten im Planungsgebiet bekannt. Die Böden haben keine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Eine Baugrunduntersuchung liegt noch nicht vor.

Auswirkungen: Das Maß der baulichen Nutzung beträgt 0,4 GRZ.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Südlich des Vorhabengebiets fließt die Geislede entlang der Geltungsbereichsgrenze. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer, der Quellhorizont wird nicht tangiert. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt derzeit durch Versickerung.

Auswirkungen: Durch die Planung ist eine max. Versiegelung von 40 % zu erwarten.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Großklimatisch gesehen, befindet sich das Untersuchungsgebiet in der warmgemäßigten, feuchten Westwindzone Mitteleuropas mit durchschnittlich feucht-warmen Lagen. Zum „Mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima der Nordwestthüringer Höhen“ gehörend, weist die Gemeinde eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 6,8°C auf.

Bei überwiegend südwestlichen Winden ist der Jahresgang der Temperatur sehr ausgeglichen. Die Sommer sind häufig kühl und regnerisch mit wechselhafter Witterung und die Winter sind relativ mild.

Die jährlichen Niederschlagsmengen erreichen ca. 700 bis 750 mm.

Nach KOCH (1952) hat das Eichsfeld einen eigenen kleinräumigen Föhn. FLOHN (1942) konnte für das Eichsfeld bei NW- und SW-Lagen einen Staueinfluss nachweisen, der für den Niederschlagsreichtum bestimmend ist.

Das Geländeklima wird durch den Kaltluftabfluss durch das geneigte Gefälle geprägt. Dieser wird jedoch durch die Siedlungsflächen gestoppt. Das heißt, im integrierten Plangebiet gibt es keine klimatischen Besonderheiten.

Auswirkungen: Der Bebauungsplan führt zu minimalen Veränderungen des Mikroklimas.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt im Anschluss an die vorhandene Siedlungsfläche von Kreuzebra. Die Ausbildung eines geeigneten städtebaulichen Abschlusses durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Dachformen ist berücksichtigt.

Auswirkungen: Das Landschaftsbild wird minimal beeinträchtigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen: keine

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

3.6 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ziel des B-Planes ist der dringend gewünschte Neubau von zwei Wohnhäuser des Grundstückbesitzers.

Wird das Verfahren nicht durchgeführt, verbleibt die Grünfläche und der Bauherr muss sich anderweitig umschauen, vielleicht sogar außerhalb der Gemeinde. Somit sinkt die Einwohnerzahl der Gemeinde weiter.

Durch die Emigration der Bevölkerung kommt es zur zunehmenden Veralterung. Diese kann auch die Wirtschaft nachhaltig beeinflussen. Durch den Wegzug der jungen Leute geht das Kaufverhalten zurück. Dadurch gibt es weniger Arbeitsplätze und führt zum wirtschaftlichen Rückgang des Ortes.

Auch wenn diese Prognose für weit hergeholt scheint, wird eine Nichtdurchführung ein wenn auch kleiner Auslöser für diesen Wirtschaftsrückgang sein.

3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidliche Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

Um den Belang des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen wurden folgende Schritte durchgeführt und es werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Schutzgut Mensch (Lärm / Erholung)

Angliederung an vorhandene Siedlungsfläche.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Reduziertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Festsetzungen zur unbebauten Fläche. Geringer Einfluss auf das Schutzgut.

Schutzgut Boden

Reduziertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Festsetzungen zur unbebauten Fläche.

Schutzgut Wasser

Reduziertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Festsetzungen zur unbebauten Fläche. Max. 40% versiegelte Fläche. Versickerung der restlichen Fläche.

Schutzgut Klima / Luft

Reduziertes Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und Festsetzungen zur Sicherung unbebauter Flächen.

Schutzgut Landschaftsbild

Städtebauliche Festsetzungen und Angliederung an vorhandene Siedlungsfläche.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

entfällt

3.8. Zusammenfassung:

Durch das Verfahren soll dem Grundstückseigentümer der Neubau von zwei Wohnhäusern ermöglicht werden.

Im Gebiet sind für die aufgeführten Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltbelange im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich sollen die Festsetzungen auf die benachbarte Wohnbebauung abgeglichen werden.



Benachbarte eingeschossige Bebauung der Hauptstraße



Rückwertige Scheune zu Wohnbebauung Heuthener Straße

Es soll eine GRZ von 0,4 nach WA BauNVO festgeschrieben werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist zulässig.

Eine offene Bauweise wird wie die Festsetzung von maximal 2 WE vorgeschrieben.

Die zwingenden First- und Traufhöhen leiten sich ebenfalls aus der Nachbarbebauung der Hauptstraße ab.



Beispiel der möglichen Bebauung, Walmdach oder Satteldach mit einer max. Traufhöhe von 6,00 m und max. Firsthöhe von 10,00 m bezogen auf die Straßenoberkante vor Grundstücksmitte. Flachdächer eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m.

Das Baufenster soll eine Bebauung von ca. 12 m Tiefe für die Wohnhäuser erlauben. Dabei wird es nicht zu vermeiden sein, dass die Wohnhäuser noch etwas verschoben werden können.

Eine sichere Bau- und Dachform wird wie oben übernommen, deshalb soll ein Sattel- oder Walmdach erlaubt sein.

4.2 Bebauung

Der vordere Geltungsbereich ist mit einer Zaunanlage bebaut. In dieser Einzäunung werden derzeit geringfügig Baustoffe gelagert. Der westliche Bereich ist unbebaut.

Der eingezäunte Bereich bietet sich als Freibereich der westlichen Bebauung an.



4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind in diesem überplanten Gebiet nicht geplant.

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt aus der vorhandenen Wegführung zum Sportplatz, über die Hauptstraße, welche die Anbindung in alle Richtungen bietet. Für die Zufahrt ist eine Anbindung an die vorhandene Asphaltfläche leicht erreichbar. Die direkte Anbindung an die Hauptstraße ist gegeben und ausreichend angelegt.



Das Vorhabengebiet wird über eine kommunale Stichstraße, die sich bei Stat.km 0,142 befindet, verkehrlich rückwärtig erschlossen. Einer direkten Anbindung des Vorhaben-gebietes an die L 1005 würde das TLBV Region Nord nicht zu stimmen.

Der verkehrliche Anschluss über die L 1005 befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Anbindung der kommunalen Stichstraße an die L 1005 ist verkehrsgerecht ausgebaut. Bauliche Änderungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb der derzeit festgelegten straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze.

Die im B- Plan dargestellte geplante Lage der baulichen Anlagen (Wohnhaus) lässt auf einen Abstand zum befestigten Rand der L1005 von weniger als 20 m schließen.

Gemäß § 14 Thüringer Straßengesetz dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Landesstraßen nicht errichtet werden. Die sogenannte Bauverbotszone. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen.

Die straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze ist nach den möglichen Bestimmungen (Luftbild, Befahrungsbilder aus der Straßendatenbank) um ca. 60 m in Richtung Westen (Richtung Geisleden) zu verlegen.

Zur endgültigen Festlegung der OD - Grenze ist mit der Stadt Dingelstädt und der Straßenbauverwaltung ein Ortstermin durchzuführen.

Soweit Versorgungsträger Arbeiten an der L 1005 durchführen, sind durch diese prüffähige Anträge beim TLBV Region Nord einzureichen.

4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Ein zusätzliches inneres Verkehrsnetz ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Private Parkplätze für die Einrichtung, sind auf dem Grundstück nachzuweisen, dabei ist ein Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je WE sicher zu stellen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

4.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich

Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Die vorliegende Hauptstraße bietet alle Erschließungsanlagen für die geplante Bebauung.

So kann unproblematisch eine Versorgung mit Strom (TEN) und Telekom erweitert werden.



Weg zum Sportplatz mit allen möglichen Erschließungsanlagen

Beidseitiger Bürgersteig, Straßenbeleuchtung und unproblematische, technische Anlagen (Gas, Strom, Abwasser und Telekom) liegen in der vorhandenen Verkehrsanlage.

Grundsätzlich ist mit jedem Ver- oder Entsorgungsträger die Erschließung über Hausanschlüsse im Bauantrag zu klären bzw. zu beantragen.

4.5.2 Heizungstechnische Versorgung

Eine Versorgung des Erschließungsgebietes mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit nur von der Hauptstraße möglich.

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

Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem abzustimmenden Maß erlaubt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu unseren MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Kreuzebra einzuholen. Sollten Umverlegungen erforderlich werden, bedarf es einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages. Die Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzuweisen.

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

4.5.3 Elektrotechnische Versorgung

Vor dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.

Um eine fristgerechte Versorgung sicherzustellen, ist die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen.

4.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Erschließung ist über die Hauptstraße ohne Probleme möglich.

Im gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Telekom Deutschland GmbH.

Im Zuge der weiteren Planung, Vorbereitung und beabsichtigten Realisierung des Bebauungsplanes ist insbesondere darauf zu achten, dass der Bestandsschutz der Anlagen gewährleistet bleibt, diese nicht beschädigt, überbaut und in ihrer Lage verändert werden. Bei Bedarf sind hierzu gesonderte Absprachen zu treffen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der vorgesehenen Maßnahme bauliche Veränderungen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich, sind diese mindestens 10 Wochen vor Baubeginn dem PTI 22, Mühlweg 16 Haus A, 99091 Erfurt, schriftlich und hinreichend begründet mitzuteilen.

Für den Anschluss des Areals an das Telekommunikationsnetz ist die Telekom an einer gemeinsamen Verlegung der Anlagen mit allen anderen Versorgungsträgern interessiert.

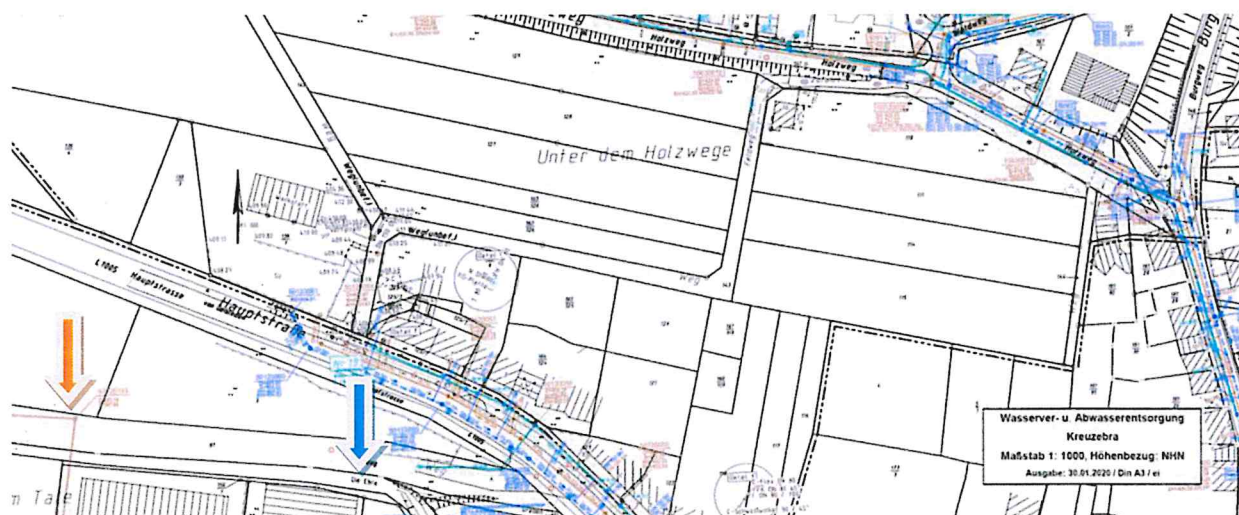
Zur Vorbereitung der Baumaßnahme und zur Koordinierung der Bauleistungen bittet die Telekom deshalb um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung.

4.5.5 Wasserversorgung

Das Grundstück ist trinkwasserseitig von der Hauptstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage auf der Basis der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung des WAZ. Für die Herstellung des Trinkwasseranschlusses erfolgt die Erhebung des Baukostenzuschusses sowie der Hausanschlusskosten gemäß dieser Satzung.

4.5.6 Entwässerung



Lageplan zeigt das vorhandene Trennsystem, den möglichen Anschlusschacht für Schmutzwasser und den Verlauf der Ebra für die Anbindung des Oberflächenwassers.

Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser ist an das zentrale Abwassernetz (Trennsystem) anzuschließen. Der Schacht 57120193 liegt westlich in der Zuwegung zum Sportplatz, am oben dargestellten westlichen Bildrand.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind im Trennsystem herzustellen. An den Grundstücksgrenzen ist je ein Revisionsschacht für Schmutzwasser und Regenwasser zu errichten.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zähleinrichtung 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.

Niederschlagswasser

Bei der Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die Ebra muss dies gedrosselt erfolgen. Eine private Rückhaltung auf den Grundstücken wird vorgeschrieben. Die Einleitmenge darf 10l/s/ha nicht überschreiten.

Bei einer geplanten Versickerung des Oberflächenwassers ist eine entsprechende Berechnung und eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Versickerung oder Rückhaltung sind mit Bauanzeige oder Bauantrag einzureichen!

4.6 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz ist von dieser Bebauung nicht berührt.

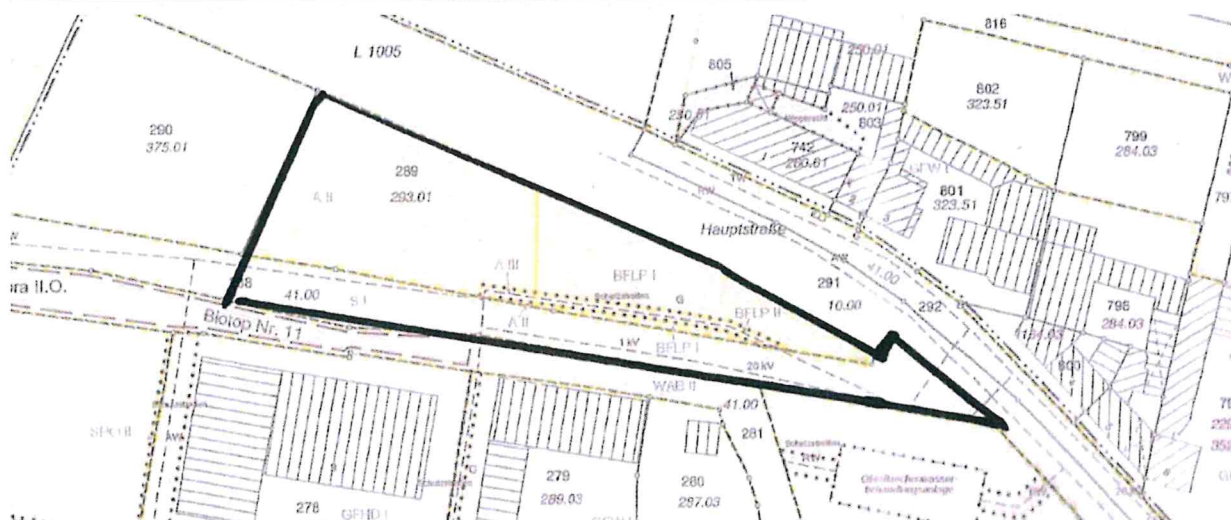
4.7 Gewässer Ausbau

Die Ebra ist in diesen Bereich verrohrt und läuft parallel mit der vorgelagerten Wegführung.

4.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Regelungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Das Grundstück ist laut Flurkarte mit einem Leitungsrecht belastet. Im Rahmen der Beteiligung ist zu klären, ob dies aufreht gehalten werden muss.

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Alllastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Das Vorhaben befindet sich in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Oberes Eichsfeld“. Dahingehend sind die Angaben in der textlichen Begründung zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. In der Planzeichnung ist die Lage des Vorhabens innerhalb der Schutzzone III entsprechend kenntlich zu machen.

Es gelten die Regelungen der Beschlüsse des Kreistages Heiligenstadt Nr. 47-10/75 vom 04.12.1975 und Nr. 72-13/81 vom 16.07.1981 in Verbindung mit den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der TGL 24348 Blatt 2 (vom April 1970, verbindlich ab 01.01.1971), die sich im Beschluss wiederfinden sowie den Inhalten der TGL 24348/02 (vom Dezember 1979, verbindlich ab 01.09.1980).

Darüber hinaus können sich bei bestimmten Baumaßnahmen in Abhängigkeit vom Grad der Gefährdung des Schutzzweckes erhöhte Anforderungen ergeben. So z. B. bei Abwasserleitungen (nach DWA-A 142).

Hinsichtlich der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) verwiesen, die die Regelungen der ThürVAwS mit Inkrafttreten der AwSV abgelöst haben.

Die Errichtung und der Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen in Wasser- und Heilquellen-Schutzgebieten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Über die Erlaubnisfähigkeit des Vorhabens entscheidet im Einzelfall auf Antrag die untere Wasserbehörde. In den meisten Fällen werden allerdings Vorhaben zur Nutzung oberflächennaher Geothermie mit Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen innerhalb von Wasserschutzgebieten aufgrund ungünstiger wasserwirtschaftlicher und hydrogeologischer Verhältnisse abgelehnt.

Bezüglich der Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung herrschen am Standort ungünstige Verhältnisse. Unter geringmächtiger Auelehmbedeckung stehen die gut geklüfteten Kalk- und Kalkmergelsteine des Unteren Muschelkalks an. Diese bilden den Hauptgrundwasserleiter für die im Wasserschutzgebiet befindlichen Trinkwassergewinnungsanlagen. Aufgrund der hohen Gesteinsdurchlässigkeit können karstähnliche Verhältnisse mit hohen Grundwasserfließgeschwindigkeiten und geringem Reinigungsvermögen des Untergrundes angenommen werden. Daraus können sich Einschränkungen bezüglich der Flächen- nutzung bzw. erhöhte Anforderungen/Aufwendungen für den Grundwasserschutz ergeben.

6.0 Hinweise

6.1 Gründungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohr- archiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert 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 zu veranlassen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist darauf hinzuweisen.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBl. I. S. 591) zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbe-

reich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10 November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.) und 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff)

6.2 Bodenfunde

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau einschließlich Leitungsverlegung) müssen archäologisch durch das Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Dazu ist eine frühzeitige Information über den Baubeginn erforderlich.

Fund und Fundstellen 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.

6.3 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

6.4 geodätische Festpunkte

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

6.5 Abfallentsorgung

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

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

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

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

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern.

6.6 Bodenschutz

Mit der o. g. Bauleitplanung werden u. a. Baumaßnahmen auf naturbelassenem Gartenland ermöglicht. Die Baumaßnahmen sind für das Schutzgut Boden mit gravierenden Eingriffen und erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch Bebauung werden Grundstücksflächen vollständig versiegelt und der Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen geht dabei irreversibel verloren.

Bauzeitig werden die Bodenflächen um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Durch die nachfolgenden individuellen Nutzungsansprüche werden die Böden durch die (u. a. Schottergärten, Pools...) i. d. R. überwiegend erheblich nachteilig in ihrer Funktionalität verändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für jeden der auf den Boden einwirkt bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG) bestehen.

Die Bodeninanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Baubedingte nachteilige Wirkungen auf den Boden sind durch geeignete baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden (Vermeidungsgrundsatz).

Die Bauarbeiten sind in jeder Phase durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige, nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss fachgerecht zu beseitigen.

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten um weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Folgende Mindestanforderungen sind, zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...), rechtzeitig zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/ Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.

- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrungen abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässungen zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende!“ erklärt fachliche Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschutz.

Die Gemeinde hat den fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Sollten sich im Rahmen der Maßnahmenumsetzung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

6.7 Löschwasser

Das Trinkwassernetz des WAZ ist nicht für Löschwasserzwecke ausgelegt. Dem öffentlichen Trinkwassernetz kann künftig über die im Baugebiet neu errichteten Betriebshydranten kein Trinkwasser zum Grundschutz entnommen werden, da die Druckerhöhungsanlage nicht für den Brandfall ausgelegt ist.

Jedoch bietet der nahegelegene Löschwasserteich die geforderte Menge, von 48 m³/h über 2 h, in ausreichender Menge.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h über Hydranten sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind.

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).

Löschwasserentnahmen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$...). Sie müssen nach DIN 4066-D1

mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

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

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmenden Materialien (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).

6.8 Bergbau

Der Planbereich liegt am Rand innerhalb der großräumigen Erlaubnis „Küllstedt“ (Erlaubnis gültig bis 12.01.2023) der EAST EXPLORATION GmbH, Sitz München, Burgstraße 12 in 80331 München. Das Aufsuchungsrecht gemäß Bundesberggesetz (BBergG) ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf die Planung. Weitere Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planbereich liegen dem Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt ca. 3.540 m² = ca. 0,354 ha.

Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Formel	Flächen
Gesamter Geltungsbereich		3.540,00 m ²
vorhandene Straße		900,00 m ²
vorh. öffentliche Grünfläche		314,00 m ²
maßgebende Grundstücksfläche (Flurstück 289)		2.326,00 m ²
zulässige Grundfläche (GR)	MGF x 0,4 (GRZ 0,4 ohne Überschreitung) (2.326 m ² x 0,4)	930,40 m²