

**Planungsbüro für Hochbau
Dipl.-Ing. (FH) Marion Weise
Reifensteiner Str. 9
37327 Kallmerode
Tel. 0 36 05 510 227 Fax. 03605 519136**

BEBAUUNGSPLAN „HINTERR DEN HÖFEN“

MIT STÄDTEBAULICHEM VERTRAG

in 37327 Kallmerode

Fassung vom 11.04.2005

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Planzeichnung (Teil A)	
Textliche Festsetzungen (Teil B)	
Begründung (Teil C)	1-11
Anhang - Grünordnung	
Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	1-5
Zeichnung Bestand	
Zeichnung Planung	
Zeichnung Eingriff / Ausgleich	
Anhang – Gutachten	
Überprüfung der Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser	1-12
Lageplan mit Schnitten – Anlage	1
Schnitt I-I – Anlage	2
Schichtenverzeichnisse (5 Seiten)	

**Planungsbüro für Hochbau
Dipl.-Ing. (FH) Marion Weise
Reifensteiner Str. 9
37327 Kallmerode
Tel. 0 36 05 510 227 Fax. 03605 519136**

**BEGRÜNDUNG (TEIL C)
zur Satzung der Gemeinde Kallmerode
zum
BEBAUUNGSPLAN „HINTERR DEN HÖFEN“
MIT STÄDTEBAULICHEM VERTRAG
in 37327 Kallmerode**

Fassung vom 11.04.2005

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 2 von 11

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verfahrensstand	3
1. Geltungsbereich	3
2. Örtliche Verhältnisse	3
3. Übergeordnete Planungen	4
4. Zielsetzung der Planung	4
4.1 Planungserfordernis	
4.2 Planungsziele	
4.3 Städtbauliche Zielvorstellungen	
5. Grünordnung	4-6
5.1 Ausgangssituation	
5.2 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft	
5.3 Bewertung des Eingriffs	
6. Umweltverträglichkeit	6-7
6.1 Wasser- / Grundwasserschutz	
6.2 Immissionsschutz	
7. Erschließung	7-8
7.1 Verkehrliche Erschließung	
7.2 Stadttechnische Erschließung	
8. Begründung der Festsetzung und sonstiger Planinhalte	9-11
8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
8.2 Grünordnungsfestsetzungen	
8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 3 von 11

V e r f a h r e n s s t a n d

Der Gemeinderat der Gemeinde Kallmerode hat in der Sitzung am 05.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen“ beschlossen.

1 . G e l t u n g s b e r e i c h

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter den Höfen“ wird begrenzt durch:

- das Flurstück 100 und einen Feldweg, Flurstück 220, (Flur 3) in nördlicher Richtung
- die Flurstücken 32/1, 33/1 (Flur 3) und 109/1 (Flur 4) in südlicher Richtung
- die Flurstücken 99, 98/1, 96, 95, 94, 93 und 91/1 (Flur 4) in östlicher Richtung
- die Flurstücken 31/1, 31/3, 31/4, 34 und 222 (Flur 3) in westlicher Richtung

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfaßt die Flurstücken 32/4, 32/3, 101/1, 221, 33/4 und 33/3 der Flur 3 und 110/1 und 110/2 der Flur 4, der Gemarkung Kallmerode. Die Gesamtgröße des Baugebietes umfasst ca. 0,71 ha.

Die Flächen südlich des Plangebietes gelten als Innenbereich und werden planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000

2 . Ö r t l i c h e V e r h ä l t n i s s e

Der Ort Kallmerode liegt im Süden des Landkreises Eichsfeld. Die Gemeinde Kallmerode zählt zur Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt.

Im Ergebnis der Verwaltungsreform im Freistaat Thüringen ist die Stadt Dingelstädt Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, zu der neben der Stadt noch die 5 anliegende Gemeinden Kreuzebra, Kallmerode, Helmdorf, Kefferhausen und Silberhausen zählen, geworden. Verkehrstechnisch ist der Ort an die überregionale Nord-West-Verbindungsachse Erfurt – Göttingen, welche als Bundesstrasse 247 direkt durch Kallmerode führt, angeschlossen.

Die bahntechnische Anbindung wird über die überregionale Bahnstrecke 604 (Leinefelde – Erfurt) gewährleistet. Die Beförderungsaufgabe zum Bahnhof Leinefelde werden von der Verkehrsgesellschaft Landkreis Eichsfeld mbH wahrgenommen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Kallmerode.

In westlicher und nördlicher Richtung wird es durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Gartenanlagen begrenzt.

Entlang des Kreuzweges, in südlicher Richtung angrenzend an das Plangebiet, ist eine Bebauung mit Eigenheimen, ein- bzw. zweigeschossig mit Einzelstandorten, vorhanden.

In östlicher Richtung befinden sich Gärten, der Bebauung, der Leinefelder Strasse.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 4 von 11

3. Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan „Hinter den Höfen“ wurde aus dem genehmigten Flächennutzungsplan vom 19.08.1998 der Gemeinde Kallmerode entwickelt.

Der P-Planbereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Entwicklung steht demnach im Zusammenhang mit der langfristigen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage der Flächennutzungsplanung.

Analog zu den Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch die umliegenden Flächen als Grünflächen bzw. Wohnbauflächen genutzt.

Aus der umgebenden Bebauung ergeben sich keinerlei Konflikte mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine anderweitigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4. Zielsetzung der Planung

4.1 Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage der Gemeinde Kallmerode. Es ist dem Außenbereich der Gemeinde Kallmerode zuzuordnen. Im Innenbereich der Gemeinde sind alle Baugrundstücke im privaten Besitz. Die Gemeinde kann weder im Innén- noch im Außenbereich Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Die Eigentümer sind nicht bereit die Flächen für bauwillige Familien zur Verfügung zu stellen, da größtenteils Eigenbedarf besteht. Die Überplanten Grundstücke sind ebenfalls im privaten Besitz von jungen Familien, die in Kallmerode wohnen bzw. aus Kallmerode stammen und wieder nach Kallmerode zurück wollen.

Da immer mehr junge Leute den Ort verlassen, ist es für die Gemeinde erstrebenswert, jungen Familien die Möglichkeit zum Bauen zu geben.

Mit dem Bebauungsplan wird der planerische Vorlauf geschaffen, um dem Eigenbedarf an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Desweiteren erfolgt mit der Planung eine sinnvolle Erweiterung und Abrundung des Dorfes.

4.2 Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluß über den Bebauungsplan wurde die Zielrichtung für die Planung formuliert. Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen insbesondere darin, die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Planungsgebietes zu schaffen.

4.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die künftige Entwicklung des Plangebietes zielt darauf ab, daß Wohnangebot im Ort zu erweitern.

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Ort über den Kreuzweg aus südlicher Richtung zu erreichen.

5. Grünordnung

5.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist westlich der Erschließungsstrasse eben und fällt nach Osten hin teilweise steil ab.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 5 von 11

Die überplanten Grundstücke werden als Gärten, landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. zum Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten und zur Naherholung genutzt.

Soweit bekannt ist, befinden sich im Plangebiet keine Biotope.

Das Baugebiet beinhaltet keine rohstoffhöffigen Gebiete. Altbergbaubereiche mit untertägigem Abbau sind nicht vorhanden. Eine Kampfmittelbelastung ist für das Baugebiet nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Planung nicht berührt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ergeben sich für die Grünordnung folgende Schwerpunkte:

- Die Erhaltung der vorhandenen Grünstruktur durch Vermeidung von baulichen Eingriffen, die den vorhandenen Grünbestand wesentlich verändern würden.
- Sicherung eines hohen ökologischen Potentials der Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen z. B. hinsichtlich ihrer Pflege oder der Oberflächenversiegelung.
- Definition von grünordnerischen Maßnahmen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.2 Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben kaum negative Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation, da nur zwei Grundstücke mit einer größeren Anzahl von Obstbäumen bewirtschaftet werden.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgt auch durch Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Pflanzung standortgerechter Bäume durch Minimierung der erforderlichen Erschließungsflächen. Eine umfangreiche Begrünung des Plangebietes und die Erschließung des Geländes tragen zur Erhöhung des Landschaftslebens bei.

5.3 Bewertung des Eingriffes

Auf Grund der derzeitigen Naturlausstattung (Vorkommen verschiedener Gehölze, im wesentlichen unversiegelter Bereich) stellt die geplante Bebauung einen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG und des § 6 Vorl. Thür.NatG dar.

Von den geplanten Eingriffen im Plangebiet sind vor allem Schotter- und Grünflächen betroffen. Die Eingriffe können durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

In der Bilanzierung (s. Anlage „Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich“ in unveränderter Fassung vom 13.10.2003) sind Wertverlust und Wertzuwachs berechnet worden. Der Wertverlust ist geringer als der Wertzuwachs, somit ist der Ausgleich hergestellt.

Die Ausgleichsfläche A1, mit 5 zupflanzenden Bäumen, ist ein Teilstück des Flurstücks 32/4 und wird dem Flurstück 32/4 zugeordnet. Der Ausgleich für die Flurstücken 32/3 und 33/3 wird auf der Fläche A2, Flurstück 110/1 gepflanzt. Es werden 10 hochstämmige Bäume gesetzt, 6 Bäume für das Flurstück 32/3 und 4 Bäume für das Flurstück 33/3. 10 hochstämmige Bäume sind auf der Ausgleichsfläche A3, Flurstück 110/2, zu pflanzen. Diese Ausgleichsfläche wird den Flurstücken 33/4 und 101/1 zugeordnet. Für das Flurstück 33/4 sind 3 und für das Flurstück 101/1 sind 7 Bäume zu setzen. Die Bäume auf den Ausgleichsflächen sind im Abstand von je 5,0 m zupflanzen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 6 von 11

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der ersten Baumaßnahme auf den zugeordneten Baugrundstücken umzusetzen. Die Pflanzungen müssen in der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode umgesetzt werden.

6. Umweltverträglichkeit

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen die Bebauung und Versiegelung von Flächen, deren Bedeutung für den Naturhaushalt dadurch eingeschränkt wird bzw. verloren geht.

Das Bebauungsgebiet befindet sich im ländlichen Bereich und wird nur mit Einzelhäusern bebaut. Die Versiegelung der Flächen wird durch die Grundflächenzahl geregelt. Die restlichen Flächen werden als Garten bzw. Grünflächen genutzt.

Eine UVP kommt immer dann in Betracht, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

Das geplante Vorhaben „Hinter den Höfen“ beinhaltet eine Fläche von ca. 7.100 m² und liegt somit weit unter der gem. UVPG Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) Nr. 18.7.2 ausgewiesenen unteren Schwellenwert von 20.000 m².

Für die Nr. 18.7.2 (20.000 m² bis weniger als 100.000 m²) gilt die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles unter Berücksichtigung des § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG.

Auf Grund der vergleichsweise geringen Eingriffe und durch die Berücksichtigung der umweltrelevanten Faktoren kann aber davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan die Anforderungen an die Umweltverträglich in hohem Maße erfüllt.

6.1 Wasser- / Grundwasserschutz

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab.

Nach Überprüfung der Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser vom 15. März 2004 (s. Anlage „Gutachten Überprüfung der Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser“) wurde festgestellt, dass auf den Flurstücken 33/3, 33/4 und 101/1 eine Versickerung möglich ist. Auf den Grundstücken 32/3 und 32/4 ist eine Versickerung nicht zu empfehlen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke 32/3 und 32/4 wird in Zisternen gesammelt und dann auf dem Flurstück 33/3 versickert.

Als Verfahren für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf dem Flurstück 101/1 die Rohr-/Rigolenversickerung gewählt.

Für die Flurstücken 33/3, 33/4 und die anzuschließenden Flurstücken 312/3 und 32/4 wird eine Muldenversickerung gewählt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 7 von 11

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone III der Gewinnungsanlage Quelle Beinrode (MtBl.Nr. 4627, Fassung-Nr. 12.1) der Gemarkung Kallmerode.

Bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Eichsfeld wurde der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 130 Abs. 4 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) für den Bau einer vollbiologischen Kläranlage (nach DIN 4261, Teil II) gestellt.

Die Nutzungsdauer der Anlage ist bis zum 31.12.2010 befristet.

6.2 Immissionsschutz

Da das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und nicht an einer Hauptstrasse liegt, sind keine Schutzmaßnahmen notwendig.

Nach DIN 18005 ist ein Schallpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreuzweg.

7.1.1 Innere Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Planstrasse mit 3,0 m Breite und Wendehammer. Da kein Richtungsverkehr möglich ist, werden die Einfahrten der Grundstücke so gestaltet, das ein Ausweichen im Gegenverkehr möglich ist.

Bei Straßenbaumaßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet III sind die Forderungen der –Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten- (RiStWag) Ausgabe 2002 und die –Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten- (Ausgabe 1993) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau zu beachten.

Die Straßenbeleuchtung soll ortstypisch gestaltet werden. Bei der Ausführungsplanung der Straße sind Gestaltung und Anordnung der Beleuchtung in Abstimmung mit allen Beteiligten festzulegen. Zum Schutz der Insektenfauna sind für die Beleuchtung NA-Hochdrucklampen zu verwenden. Die Abstrahlungsrichtung ist nur auf die beleuchteten Wege zu richten. Die Lampen sind so niedrig wie möglich anzubringen.

7.1.2 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Verkehrsaufkommen

Angesichts des sehr begrenzten baulichen Entwicklungspotentials für Wohngebäude wird sich das diesbezügliche Verkehrsaufkommen im Gebiet nur geringfügig erhöhen.

7.2 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die Anbindung an den Kreuzweg erschlossen.

Bis zum Anschluß an das zentrale Abwassernetz einer zentralen Kläranlage erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über eine gemeinsame vollbiologische Kläranlage,

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 8 von 11

die im Süden des Plangebietes errichtet wird. Der Überlauf wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im Kreuzweg angeschlossen.

Grundsätzlich sind bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone III die Forderungen der ATV A 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.07.1994) und der ATV H 146 zu beachten.

Bei der Entsorgung des Niederschlagswassers ist eine Versickerung vorgesehen. Ein hydrologisches Gutachten wurde eingeholt.

Die künftigen Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgung des Ortes angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h wird über die Zisterne (110 m³ Fassungsvermögen) in der Dingelstädter Strasse gewährleistet. Die geringfügige Überschreitung der Entfernung von <300 m zur Zisterne wurde mit Zustimmung des Landkreises Eichsfeld SG Brand- und Katastrophenschutz und der Feuerwehr von Kallmerode genehmigt.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die TEAG sichergestellt. Alle in den angrenzenden bebauten Gebieten vorhandenen Leitungen sind hinsichtlich ihrer Kapazitätsreserven zu überprüfen.

Die neu zu verlegenden Leitungen werden in den öffentlichen Bereichen (Verkehrsflächen bzw. öffentlich-rechtlich gesicherte Flächen) verlegt.

Im vorgesehenen Baugebiet befinden sich bereits einzelne Hausanschlusskabel der TEAG.

Zu den vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN 1998 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Auch während der Baumaßnahme sind in den Leitungsbereichen die Sicherheitsabstände gemäß VDE 0105 und BGV A2 zu beachten.

Eine Erdabtragung oder Überbauung der Kabeltrassen ist nicht möglich.

Der Ort Kallmerode ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Eichsfeldgas GmbH versorgt den Ort mit Erdgas. An die im Kreuzweg liegende Versorgungsleitung wird angeschlossen und die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

Das Kommunikationsnetz ist flächendeckend im Ort gut ausgebaut, so dass auch das Plangebiet angeschlossen werden kann. Zur Erschließung des Bebauungsgebietes wird eine Trasse für Telekommunikation vorgesehen. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Gebietes ist die Verlegung einer neuen Fernmeldeleitung erforderlich.

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.

Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung von 03.06.1994, GVBl- Nr. 19 S. 553 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbare befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 9 von 11

8. Begründung der Festsetzung und sonstiger Planinhalte**8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt das genannte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest.

Im Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Begründung:

An die ausgewiesenen Flächen grenzen südlich und östlich Ein- und Zweifamilienhäuser und nicht störende Handwerksbetriebe an. Durch die Größe der Baugrundstücke und die Festsetzung der Grundflächenzahl ist die flächenmäßige Ausdehnung von Läden und Schank – und Speisewirtschaften begrenzt, sodass eine übermäßige Belästigung der Anwohner nicht zu erwarten ist. Da der Ort nur einen Laden und eine Gaststätte besitzt, kann dadurch die Lebensqualität gesteigert werden.

Für die Errichtung von Beherbergungs- und nicht störenden Gewerbebetrieben ist eine Ausnahme zu beantragen, damit geprüft wird ob die Belastungen für das Wohngebiet zulässig sind.

Die nicht zulässigen Anlagen, Betriebe und Tankstelle können verkehrstechnisch und erschließungsrechtlich nicht abgesichert werden. Die Lärmbelästigung der Anwohner ist nicht vertretbar, da Schallschutzmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird der Umgebung entsprochen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausgehend von den städtebaulichen Ansprüchen, an das zum Zweck der Wohnbebauung vorgesehene Gebiet, werden hier die Bebauungsdichte sowie die Höhenentwicklung baulicher Anlagen geregelt. Die Festlegungen der Bauweise haben einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Baugebietes. Der Gestaltungsgrundsatz, dem Plangebiet trotz sparsamen Umgangs mit Bauland ein ländlich ökologisches Gepräge in Ortsrandlage zu verleihen, wird durch die offene Bauweise nachhaltig unterstützt.

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Aussagen fest:

Baufensterweise werden die bebaubaren Grundflächen / Grundstücke als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Traufhöhe festgesetzt.

Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt die in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberfläche.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 10 von 11

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderliche Aussagen beschränkt.

Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Bauland werden die beiden großen Grundstücke nicht komplett zur Bebauung freigegeben. Eine maximale Durchgrünung und Vermeidung nachbarlicher Konflikte wird angestrebt.

Da auf Grund der großen Baufenster eine vielfältige Bebauung denkbar ist, erfolgt eine textliche Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4) zur maximal zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude. Als zulässige Zahl an Vollgeschossen wird für Wohngebäude zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 5,5 m festgesetzt.

**8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt.

Es werden generell nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen.

Begründung:

Die Größen der Baufenster wurden auf die Größe und Form der Grundstücke zugeschnitten. Auf Grund der geringen Grundstücksgrößen sind, hinsichtlich der Überbaubarkeit, keine Festlegungen getroffen worden.

**8.1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)****(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen (§14 BauNVO), Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) werden planungsrechtlich festgesetzt.

Begründung:

Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sollen grundsätzlich auf den Grundstücken selbst liegen. Da je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze gefordert werden, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen (§14 BauNVO) sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend der geplanten Erweiterung zeichnerisch festgesetzt.

Begründung:

Die Fahrbahnerschließung soll auf ein erforderliches Minimum begrenzt werden. Die Grundstückseinfahrten werden so angelegt, dass ein Ausweichen möglich ist. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen. Um den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu belasten, wird der ruhende Verkehr auf den eigenen Grundstücken verlegt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 11.04.2005

Seite 11 von 11

8.2 Grünordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)**8.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Es werden Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung:

Die Randstreifen der Stichstrasse werden als Rasenflächen angelegt.

8.2.2 Anpflanzungen und Pflanzbedingungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Teile des Plangebietes werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist unter Punkt 5.3 Bewertung und Eingriff festgelegt. Je angefangene 600 m² Baugrundstück sind entweder ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.

Begründung:

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die vorgeschlagenen Anpflanzungen dienen der Gestaltung und Aufwertung des Ortsbildes.

Im Interesse der Bewohner und der Umwelt sind Festsetzungen erforderlich, die eine übermäßige Versiegelung der Flächen verhindern. Dazu zählen neben den oben aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen die Festsetzungen für die Befestigung von Wegen, Park- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen können die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen werden.

Der Ausführungstermin für die Bepflanzung der Baugrundstücke ist nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen, jedoch spätestens bis zur darauffolgenden Pflanzperiode.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1,2 und 4 ThürBO)**

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Materialien der Dacheindeckung sowie zu den Einfriedungen.

Begründung:

Der Bebauungsplan trifft nur die für das Ortsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, um langfristig ausreichende gestalterische Handlungsspielräume zu lassen.

Für die Fernwirkung der Ortsrandbebauung sind vor allem die Dachform und Dachneigung von Bedeutung. Deshalb wurden für die Hauptgebäude geneigte Sattel- und Krüppelwalmdächer mit roter bis brauner Deckung festgesetzt. Für Nebengebäude sind Sattel-, Krüppelwalm-, Pult- und Flachdächer zugelassen. Ortstypisch sind Einfriedungen aus Holz- bzw. Metallzaun oder als Hecke, max. 1,80m hoch, herzustellen.