

Begründung Bebauungsplan Nr.100 "An der Dautel", Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen



(2. Änderung B-Plan Nr. 1 "An der Dautel" Hundeshagen)

Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Planungsgrundlagen	3
1.3 Planungsanlass	3
1.4 Planungserfordernis	4
2. Wahl des Gebiets	5
3. Geltungsbereich	5
Flächenbilanz	6
4. Ziele und Zwecke der Planung	6
5. Eingriffsregelung	7
5.1 Maßnahmen der Grünordnung	7
5.2 Öffentliche Grünflächen (Pflanzstreifen)	8
6. Ver- & Entsorgungsanlagen	9
6.1 Wasserversorgung	9
6.2 Abwasserbeseitigung	9
6.3 Oberflächenwasser	9
6.4 Gasversorgung	9
6.5 Elektrische Versorgung	9
6.6 Telefon-/ Internetanschluss	9
6.7 Abfallentsorgung	9
7. Gestaltungsvorschriften	10
7.1 Nutzung und Gestaltung	10
7.2 Art der baulichen Nutzung	11
7.3 Maß der Baulichen Nutzung	11
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
8. Flächennutzungsplan	12
9. Altlasten	13
10. Hinweise	13

1. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBo) vom 13.03.2014 (GVBl, S. 49)

5. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)

7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.08.2006 (Thür. GVBl, I, S. 421)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat am 24.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet "An der Dautel", Gemeinde Hundeshagen gefasst. Die Neue Bezeichnung lautet **Bebauungsplan Nr. 100 "An der Dautel" Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen**.

1.2 Planungsgrundlagen

Die Grundlage für die Planung bildet die am 14.10.2004 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Dautel", welche am 07.05.2005 in Kraft getreten ist. Die damalige Änderung umfasste neben der Teilaufhebung des Geltungsbereichs im Norden auch die Änderung der Festsetzung zur roten Farbfestlegung der Dacheindeckung.

1.3 Planungsanlass

Die Gemeinden sind gem. § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) gehalten, Bebauungspläne in eigener Verantwortung zu erstellen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets erforderlich ist.

Durch die Eingemeindung des Ortes Hundeshagen zur Stadt Leinefelde-Worbis liegt nun die Planungshoheit bei der Stadt Leinefelde-Worbis. Da nach wie vor eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde besteht, sieht die Stadt Leinefelde-Worbis die Schaffung von Bauplätzen als notwendig an.

1.4 Planungserfordernis

Im Ortsteil Hundeshagen existiert der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 1 Wohngebiet "An der Dautel" (1. Änderung). Da einige Festsetzungen des B-Plans wenig Gestaltungsspielraum bieten, ist eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 notwendig.

Diese 2. Änderung wird nun unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 100 "An der Dautel", Ortsteil Hundeshagen, geführt.

Die Festsetzungen, welche für den Hauptbaukörper ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 49° und einer maximalen hangseitigen Traufhöhe von 6,00 m vorsieht, bleiben bestehen. Zudem sind nunmehr jedoch auch alle anderen Dachformen zulässig. Die Baufenster werden angepasst, um auch hier eine höhere Flexibilität zu ermöglichen, wobei die Grundflächenzahl unberührt bleibt.

2. Wahl des Gebiets

Der vorgesehene Bereich eignet sich erschließungstechnisch gut für eine Wohnbebauung. Da zudem ökologisch wertvolle Bereiche von der geplanten Bebauung nicht betroffen sind, hat man sich für diesen Standort zur baulichen Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Hundeshagen entschieden.



Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 100 „An der Dautel“,
Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Dautel" umfasst eine Fläche von ca. 20.700 m². Das Gelände des Plangebiets weist topographische Höhen von ca. 249 m ü. N.N. bis 284 m ü.N.N. auf und ist durch ein starkes, terrassenartiges Relief charakterisiert.

Das Plangebiet grenzt:

- im südöstlichen, östlichen und nördlichen Bereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Südwesten an die Erschließungsstraße "Freiheits Berg"
- im Westen an die Erschließungsstraße "Dautel".

Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gem. der 1. Änderung des Bebauungsplan eine Fläche in der Größe von ca.: 20.700 m² = 100,00%

Verkehrsflächen ca.: 4.733 m² = 22,86%

Grünflächen ca.: 6.400 m² = 30,92%

Wohnbaufläche ca.: 9.923 m² = 46,22%

insgesamt 20.700 m² = 100,00%

4. Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund der großen Nachfrage an Baugrundstücken für Wohnbauzwecke im Stadtgebiet, die moderne Gestaltungsvarianten zulassen, hat die Stadt Leinefelde-Worbis die Aufstellung des B-Plan Nr. 100 " An der Dautel" beschlossen, wobei es sich um die 2. Änderung des ursprünglichen B-Plans Nr. 1 (siehe oben) handelt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen, welche nach den bisherig geltenden Festsetzungen unzulässig sind. Insbesondere sind dabei die Änderung der Baufenster, sowie die Festsetzungen für die Dachformen zu nennen.

Es ist vorgesehen, Wohnbauflächen in offener Bauweise zu schaffen, welche den Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser im Stadtgebiet gerecht wird. Die im Plangebiet bereits bestehende sowie die neu entstehende Erschließungsstraße binden Ver- und Entsorgungstechnisch an die Systeme der Straßen "Dautel" und "Freiheits Berg" an.

5. Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen kompensiert. Dabei werden im Gebiet neben Pflanzstreifen auch Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

In der Satzung ist keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Dennoch sind mit Hinweisen auf die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Dies betrifft Pflanzstreifen entlang des Geltungsbereichs und Pflanzgebote auf den Baugrundstücken. Die Ausgleichsmaßnahmen sind bisher nicht durchgeführt worden.

Die Umsetzung der Maßnahme auf den privaten Grundstücken hat in auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Übernahme der Pflanzbindung ist in der Bauanzeige vorzuweisen.

5.1 Maßnahmen der Grünordnung

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten bzw. die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich des Naturschutzes zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Erhaltung und Optimierung ökologischer bedeutsamer Strukturen.
- Stützung der Vernetzungsbeziehungen.
- sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation durch Berücksichtigung schützenswerter Biotopstrukturen und Anpflanzung landschaftstypischer Arten.
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen
- Gestaltung artenreicher Freiflächen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
- ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur und Landschaft im Vorhabengebiet und im unmittelbaren Umfeld.

Um ein Mindestmaß an ökologischen Qualitäten im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen festgesetzt:

- Je Baugrundstück sind je angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 hochstammige, einheimische Laubgehölze oder 1 Obstbaumhochstämme (160-180 cm Stammhöhe ab Kronensatz) zu pflanzen. Nadelgehölze werden nicht angerechnet.
- weitestgehender Erhalt des Baumbestandes und Integration von Gehölzen insofern vorhanden.

- vielfältige Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter) mit Vernetzungsfunktion zu angrenzenden Grünflächen
- Wege und Einfahrten sollten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden, um zumindest eine Teil der Niederschläge der Versickerung zuführen zu können.

5.2 Öffentliche Grünflächen (Pflanzstreifen)

Bäume 1. Ordnung

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

- Acer campestre - Feldahorn
- Betula pendula - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Salix caprea - Salweide
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Lokaltypische hochstämmige Obstbaumsorten

Sträucher

- Amelanchier canadensis - Felsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Heckenrose

Rubus fruticosus - Brombeere

Salix caprea - Salweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Traubenholunder

Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

6. Ver- & Entsorgungsanlagen

6.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Hundeshagen ist Mitglied im Wasserzweckverband "Ober Hahle". Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Trinkwasserleitung angeschlossen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Hundeshagen ist Mitglied im Wasserzweckverband "Ober Hahle". Der Ortsteil Hundeshagen ist an die Kläranlage in Duderstadt angebunden.

6.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalsystem in einen Vorfluter eingeleitet.

6.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Erdgasversorgungsunternehmens (EW Eichsfeldgas GmbH) sichergestellt.

6.5 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der TEN (Thüringer Energienetze) angeschlossen.

6.6 Telefon-/ Internetanschluss

Das Plangebiet ist an das Netz der Telekom angebunden.

6.7 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallbeseitigung ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises, in dessen Auftrag die Eichfeldwerke GmbH die Entsorgung durchführt.

7. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen, welche für den Hauptbaukörper ein Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 49° und einer maximalen hangseitigen Traufhöhe von 6,00 m vorsieht, bleiben bestehen. Zudem sind nunmehr jedoch auch alle anderen Dachformen zulässig.

7.1 Nutzung und Gestaltung

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden, gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB, wird auf **max. 2 Wohnungen** (WE/Wohneinheiten) festgesetzt.

7.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ,4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
6. Anlagen für Verwaltungen
7. Gartenbaubetriebe
8. Tankstellen

7.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die maximale hangseitige Firsthöhe darf **10,00m** nicht überschreiten.

Die maximale hangseitige Attikahöhe darf **8,00m** nicht überschreiten.

Die maximale hangseitige Traufhöhe darf **6,00m** nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist das natürlich gewachsene Gelände.

Im WA muss die Firstrichtung der Hauptgebäude gem. Planzeichnung des Bebauungsplanes verlaufen.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, um die Baustruktur der angrenzenden Bebauung aufzugreifen.

Garagen und Carports gem. §12 BauNVO sind auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht überbaut werden, da sie als Pflanz- und Ausgleichflächen dienen.

Die Grundflächenzahl für den Geltungsbereich beträgt **0,4**

Die Geschossflächenzahl für den Geltungsbereich beträgt **0,8**

8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslage Hundeshagen den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 100 "An der Dautel", Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen als Wohnbaufläche aus. Deshalb gilt der B-Plan Nr. 100 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

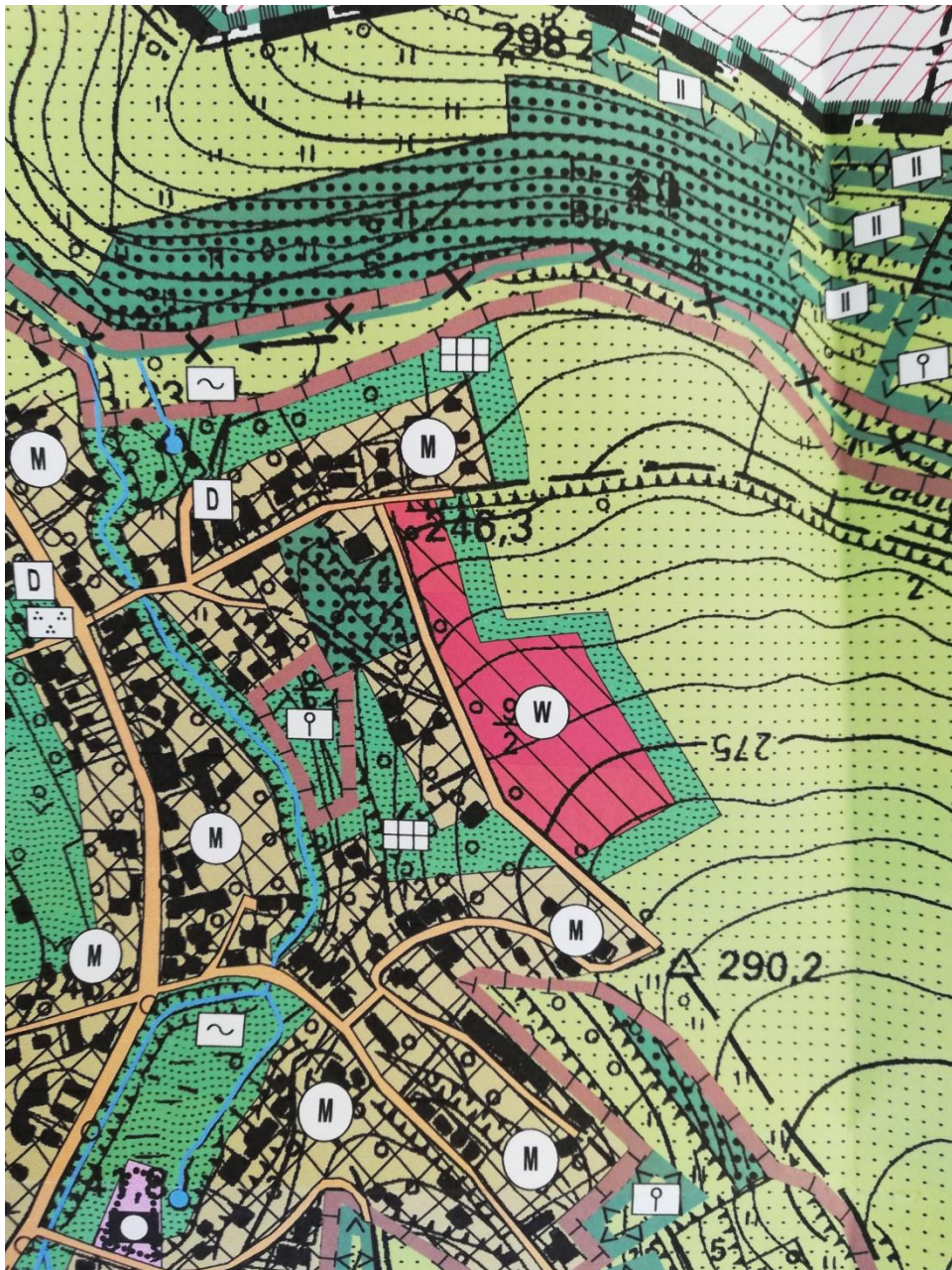


Abb.: Auszug 1. Änderung des Flächennutzungsplanes- Ortslage Hundeshagen

9. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfmittelstoffe im Boden nachgewiesen. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten ist dies dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen.

10. Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen.

Das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar ist mindestens eine Woche vor Beginn von Schacht- bzw. Erdarbeiten zu informieren.

Die Grundlage für diese Begründung des Bebauungsplan Nr. 100 "An der Dautel", Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen, liefert die Begründung zum Bebauungsplan B-Plan Nr. 1 "An der Dautel" Hundeshagen aus den Jahren 1997, 2003 (die 1. Änderung), sowie die Begründung der Teilaufhebung des B-Plans von 2011 mit der dazugehörigen 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Stadt Leinefelde-Worbis

Bearbeiter:

A. Stitz

M. Burchard