

# Entwurf Begründung zur 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 Allgemeines Wohngebiet „Im Bodenfelde“ im Stadtteil Worbis gemäß § 13a BauGB



Stadt: Leinefelde-Worbis  
Landkreis: Eichsfeld  
Flur: 13

Gemarkung: Worbis  
Land: Thüringen  
Flurstücke: 773/5; 773/6; 773/7; 776/7; 776/8;  
776/9; 776/10; 776/11; 776/12; 776/13  
Flurstücke teilw. 773/4

**Dieser Begründung beinhaltet insgesamt 8 Seiten!**

Worbis Februar 2019

.....

.....  
E. Klingebiel  
Geschäftsführer  
Planungs- u. Ing. büro KWR GmbH

Leinefelde-Worbis,

.....  
Hr. Grosa  
Bürgermeister  
Stadt Leinefelde-Worbis

## Vorbemerkung

### Planverfahren:

Der Stadtrat von Leinefelde -Worbis hat im Januar 2019 (10.01.2019) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 IM BODENFELDE beschlossen. Diese 1. einfache Änderung soll im beschleunigten nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

### Begründung der 1. Änderung:

Im Stadtteil Worbis existiert der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) Nr. 23 „Im Bodenfelde“. Mit Antrag vom 30.11.2018 beantragte Herr Jonas Mehnert für sein Baugrundstück die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VE-Plan) Nr.23 „Im Bodenfelde“, Stadtteil Worbis.

Diese 1. Änderung bezieht sich also nur auf einen bestimmten Bereich (siehe Planzeichnung). Alle Festsetzungen wurden vom genehmigten BP übernommen, nur die Änderungen wurden grün kenntlich gemacht. Somit handelt es sich hierbei um eine Modifizierung des bestehenden VbBP's. Die unberührten Flächen bleiben unverändert.

### Änderungen:

Die Änderungen wurden grün kenntlich gemacht.

- a. Da der damalige Vorhabenträger kein Eigentümer mehr ist und die Erschließung fertig gestellt ist, wird Herr Schramm als Auftraggeber gestrichen. Der neue Vorhabenträger, Herr Jonas Mehnert, zeichnet sich für die 1. Änderung des VbBP und dessen eingeschränkten Geltungsbereich verantwortlich.
- b. Die Flurstücke werden mit dieser Änderung aktualisiert und entsprechend neu bezeichnet.
- c. Die ursprünglichen Baufelder 1 und 2 werden zu einem Baufeld 1 zusammengelegt.
- d. Die Baugrundstücksnummern werden entsprechend den aktuellen Eigentumsverhältnissen neu nummeriert bzw. bezeichnet.
- e. Im Baugebiet1 (WA1) wird die Traufhöhe auf 6,00m festgesetzt und bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig. Diese Festsetzung erscheint unter Betrachtung der Nachbarbebauung als städtebaulich ausreichend.



Bestand in südlicher und westlicher Richtung



Bebauung in nord-westlicher Richtung

- f. Die Bankette wurde nicht erforderlich und die Verkehrsanlage soll auch keine Veränderung erfahren, deshalb wird dieser Eintrag in der Planzeichnung und dessen Erklärung ersatzlos gestrichen.
- g. Bezüglich der Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sollen die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften modifiziert und zeitgemäß angepasst werden. So sollen Flachdächer im Baugebiet1 (WA1) erlaubt sein. Auch eine Dacheindeckung aus anthrazitfarbenen Ziegeln soll hier zulässig sein.

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick hierauf hat die Stadt Worbis, in Anlehnung an den genehmigten Flächennutzungsplan, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, für das Baugelände der Frau Renate Schramm zum Wohnungsbau eine Baureife zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Worbis hat dieses Bebauungsgebiet aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht den Zielvorstellungen dieses Flächennutzungsplanes der Stadt Worbis.

Die Nachbarbebauung wird in Richtung Breitenbacher Straße von einer II -geschossigen Bebauung als Mehrfamilienhäuser geprägt. In nördlicher Richtung sind ausschließlich I -geschossige Wohnhäuser vorzuweisen. In östlicher Richtung ist die Nachbarbebauung ein II -geschossiger Kindergarten mit Flachdach, welches mit einer großzügigen GRZ (viel Grün) gekennzeichnet ist. Daraus ergibt sich, dass die Bebauung in vielfältiger Art möglich ist. Aus städtebaulichen Gründen ist jedoch eine I-geschossige Bebauung mit Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Steildachcharakter zum Vorteil. Die sehr engen Grundstücke schränken die Bebaubarkeit erheblich ein. Die Ansiedlung von Reihenhäusern oder eine kompaktere Bauweise ist vermarktungstechnisch nicht möglich..

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Eigentümer finanziert und die Erschließung wird durch einen Erschließungs- bzw. Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Worbis und dem Vorhabenträger gesichert. Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden fünf Bauplätze neugeschaffen. Hierbei ist im Baugrundstück „1“ nur ein Einzelhaus vom Zuschnitt möglich und die Grundstücke „2“ und „3“ werden voraussichtlich mit Doppelhäusern bebaut werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 21.09.2000 ist die Grundlage für den vorliegenden Entwurf.

Für den Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeigt sich der neue Vorhabenträger,

Herr Jonas Mehnert

Siedlung 16

37345 Sonnenstein OT Holungen, verantwortlich.

Die Durchführung wird mit einem Durchführungsvertrag (§ 11 BauGB) zwischen der Stadt Leinefelde-Worbis und dem Vorhabenträger gesichert.

Die Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des VbBP umfasst nur den Vorhabensbereich des Vorhabenträger, Herrn Jonas Mehnert. Dieser Bereich ist auch gleichzeitig der neue Vorhaben- und Erschließungsplan.

## Erläuterungen zum betroffenen Geltungsbereich

### 1.1 Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll vorwiegend Ortsansässigen die Möglichkeit geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland erwerben bzw. eigenes Land bebauen zu können, um ihre Bau- u. Erweiterungswünsche zu erfüllen.

### 1.2 Wahl des Gebietes

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, d.h., dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Gelände des Bebauungsplanes schließt westlich, nördlich und östlich an das vorh. Wohngebiet an.

Es handelt sich hier um leicht hängiges Gelände, in abgeboßchter Form, welches z. Z. als Gartenland genutzt wird.

Hauptausschlaggebend für die Auswahl dieses Wohngebietes ist die Tatsache, dass das Gebiet bereits zum Teil bebaut und teilweise erschlossen ist.

### 1.3 Größe und Gliederung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von: ca. 0,2 ha =	2.000,00 m <sup>2</sup>
vorhandene Straße:	160,00 m <sup>2</sup>
geplante Verkehrsfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnbaufläche (offene Bauweise)</b>	
überbaubare Fläche	600,30 m <sup>2</sup>
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.069,70 m <sup>2</sup>
<b>Bauplätze</b> gesamt	max. 5

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von: ca. 0,09 ha =	980,00 m <sup>2</sup>
Maßgebende Grundstücksfläche	980,00 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche (bebaubar) = MGF x GRZ	392,00 m <sup>2</sup>

### 1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die vorhandenen Grundstücksverhältnisse notwendig.

Die erforderliche Vermessung erfolgt nach der Erschließungsmaßnahme und der Aufteilung der Baugrundstücke.

## **1.5 Verkehr und Erschließung**

### **Straßenbau**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Verbindungsstraße Breitenbacher Straße – Straße der Freundschaft und gleichzeitig über die vorhandene Zufahrtsstraße der Kindergartenparkplätze.

Die Breite der Zufahrt beträgt 3,50 m und die Stichstraße wird 3,00 m breit ausgebildet.

Die neue Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Da die Erschließungsstraße eine Sackgasse ist und keine weitere Anbindung erhält, ist ein entsprechendes Verkehrsschild anzubringen. Als Wendemöglichkeit wird die Strichstraße angenommen.

Die für die Erschließung notwendigen Flächen bleiben bzw. werden Gemeindeeigentum.

Die Straßenbeleuchtung wird neu geplant und angeordnet (zwei Aufsatzleuchten). Der Belag wird als Asphaltfläche ausgebildet.

Parkmöglichkeiten werden auf den Grundstücken errichtet.

### **Heizungstechnische Versorgung**

Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgeschrieben.

### **Elektrotechnische Versorgung**

Die elektrotechnische Versorgung wird über die vorh. Kapazitäten abgesichert. Die Erweiterung des Netzes ist rechtzeitig bei der TEAG anzuzeigen (Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz).

Es ist darauf zu achten, dass die Verlegung der Kabel im Gehweg oder im Grünstreifen erfolgt.

Im Fußweg in der Straße der Freundschaft, welcher an das geplante Wohngebiet angrenzt, verlaufen 20-kV- und 0,4-kV-Kabel der TEAG Thüringer Energie AG.

Zu den Versorgungsanlagen der TEAG Thüringer Energie AG sind die erforderlichen Sicherheitsabstände gemäß DIN 1998 einzuhalten.

Eine Überbauung, Erdabtragung oder Holzbepflanzung der Kabeltrassen ist nicht möglich.

Sollten durch die Baumaßnahmen Änderungen an den bereits bestehenden Versorgungsanlagen notwendig werden, so sind diese rechtzeitig bei der TEAG in Auftrag zu geben.

Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

### **Fernmeldetechnische Versorgung**

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Erweiterung ist rechtzeitig anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher bei der Deutschen Telekom AG, BBN 33, Bauausführung 3, Petristraße 20-24, 37308 Heiligenstadt, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

### **Wasserversorgung**

Für den Anschluss an die Wasserversorgung ist die Zustimmung des Versorgungsträgers einzuholen.

Die benachbarten Grundstücke sind bereits erschlossen.

Entsprechende Verträge und Dienstbarkeiten zwischen dem Wasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ und den betroffenen Grundstückseigentümern sind grundsätzliche Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung. Die Detailfragen werden in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag vereinbart.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu dimensionieren. Die Hydrantenabstände, möglichst Bestückung mit Überflurhydranten, sollten untereinander 140 m (offene Wohnbebauung) nicht überschreiten. Bei Einsatz von Unterflurhydranten sind diese entsprechend dauerhaft zu beschildern. Die Löschwasserversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 h ist zu gewährleisten. Objekte mit besonderer Nutzung können einen höheren Löschwasserbedarf nach sich ziehen.

Bei der Verkehrs- und Straßenplanung ist zu beachten, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr für mindestens 16 t-Normfahrzeuge befahrbar hergerichtet werden – ThürBO § 5 in Verb. DIN 14502.

### **Entwässerung**

Für den Standort erfolgt eine Entwässerung im Mischsystem. Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern und nur nach Rückhaltung mit einem begrenzten Abfluss von 10l/s x ha abgeleitet werden.

Durch die Bebauung bisher versickerungsfähiger Flächen wird der Anfall von Niederschlagswasser wesentlich erhöht und das nutzbare Grundwasserdargebot wird geschmälert. Gleichzeitig erhöht sich der Anteil des zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen sind die Regelungen der „Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen“ der Thür. Landesanstalt für Umwelt, Jena zu beachten. 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.

Ein Anschluss an das öffentliche Netz ist über vorhandene Leitungen ohne Pumpanlage möglich.

Entsprechende Verträge und Dienstbarkeiten zwischen dem Abwasserzweckverband „Wipper-Ohne“ und den betroffenen Grundstückseigentümern sind grundsätzliche Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung. Die Detailfragen werden in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag vereinbart.

### **Abfallentsorgung**

1. Ergeben sich im Rahmen notwendiger Baugrunduntersuchungen, während der Planung oder Erschließung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Staatlichen Umweltamt Sondershausen, Dezernat Abfallwirtschaft und Altlasten, Am Petersenschacht 3, 99706 Sondershausen als zuständige Abfallbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten, Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – ThAbfAG vom 31.07.1991, GVBl. Nr. 16, S. 273 die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

2. 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 (Baugenehmigung und/oder Ausnahmegenehmigung nach § 27 Abs. 2 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG vom 27.09.1994, BGBl. S. 2705) einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze (KrW-/AbfG sowie ThAbfAG) zu beseitigen. Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

3. Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 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.

4. 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 (Wendemöglichkeit) abzusichern.

## **Planungs- und Bauordnungsrechtliche Erläuterungen**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Höchstzulässige Zahl der WE § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind nur Wohngebäude zulässig, die nicht mehr als 2 Wohnungen beinhalten.

Die Größenordnung der Wohnhäuser soll sich in die nähere Umgebung einordnen. Es sollen keine Mehrfamilienhäuser entstehen.

#### **1.2 Geschossflächenzahl § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO**

Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Hiermit soll erreicht werden, dass der oben genannte Paragraph eingehalten wird und die Geschossflächen nicht durch Widmung bestimmter Räume (Boden, Treppenträume u.ä.) überschritten wird.

#### **1.3 bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **- Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet des B-Planes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

##### **zulässig sind:**

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

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind bereits Wohngebäude vorhanden. Deshalb soll im neu geplanten Gebiet ebenfalls vorrangig eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgen. Weiter hin sind die Pkt 2 u. 3 ebenfalls zulässig.

**ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe

Mit diesen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird beabsichtigt, eine dem Wohnen geeignete Infrastruktur des Stadtgebietes zu ermöglichen. Die Mischung der Art der baulichen Nutzung ist für das Gebiet typisch.

**nicht zulässig sind:**

1. Tankstellen

Diese nicht zulässige Art der baulichen Nutzung würde eine Beeinträchtigung des Wohngebietes mit sich bringen, die nicht erwünscht ist.

Außerdem sind sie schon an anderer Stelle in der Stadt vorhanden oder können an anderen Standorten angesiedelt werden.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der umliegenden Bebauung bei der GRZ auf 0,4 und GFZ auf 0,8 festgelegt.

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise festgelegt.

**1.4 Firsthöhe § 18 BauNVO**

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene. **Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig.** Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert. Dieses Maß wurde auf der Grundlage der gegenseitigen Rücksichtnahme festgelegt, damit nicht am Ende ein Wohnhaus mit dem Nachbarwohnhaus als unter- oder übergeordnet eingestuft werden kann und damit ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen wird.

**1.5 Traufhöhe § 18 BauNVO**

Traufhöhe **im Baugebiet 2 (WA2) max. I-geschossig = 4,50 m, im Baugebiet 1 (WA1) max. 6,00m. Die Traufhöhe ist für geneigte und flachgeneigte Dächer einzuhalten.** Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Begründung wie Punkt 1.4.

**1.6 Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO**

Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht auf der straßenzugewandten Seite zulässig. Die Traufhöhe beträgt hierfür max. 4 m u. die Firsthöhe max. 7 m bezogen auf die Bezugsebene. Bezugsebene siehe Firsthöhe. Die Summe der Grundflächen aller Nebenanlagen je Baugrundstück wird mit max. 50 m<sup>2</sup> festgelegt.

**1.7 Stellplätze und Garagen §12 Abs. 1 BauNVO**

Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht auf der straßenzugewandten Seite zulässig.

**1.8 Festsetzung privates Grün**

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Fläche, die z. Z. als Gartennutzfläche genutzt wird. Besonders zu schützende Flächen werden nicht berührt.

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume II. Ordnung oder 3 Obstbaumhochstämme (auch Wildsorten) sowie 5 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Außerhalb der Festsetzungen sind Laub- u. Nadelgehölze, mindestens im Verhältnis 2:1, zu pflanzen.

### nicht überbaubare Flächen:

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, ggf. Nebenanlagen und Einrichtungen und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind vom jeweiligen Planträger im Rahmen der Erschließung umzusetzen.

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste vorzusehen.

### Pflanzliste:

#### Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

#### Sträucher

Prunus spinosa	-	Schlehe
Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Viburnum opulus	-	Gewönl. Schneeball
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Rosa canina	-	Hunds-Rose

#### Obstbaumhochstämme

alte Sorten z.B.

Apfel:	-	Cox`Orangen Renette
	-	Boskoop
	-	Klarapfel
	-	Ontario
Birne:	-	Gute Luise
	-	Williams Christ
Kirsche:	-	Kassins frühe Herzkirschen
	-	Schattenmorellen
Pflaume:	-	Hauszwetsche
	-	Wangenheim
Nussbaum:	-	Walnuss

#### Wildobst

Pyrus communis	-	Wild-Birne
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:

Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen. Alle Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 8-10 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

## **1.9 Immission**

Bei einer Verkehrsbelastung der B 80 von ca. 12.000 Fahrzeugen pro Tag und einer Entfernung zur Straßenmitte der Bundesstraße von ca. 40 m wird unter Berücksichtigung der dazwischen liegenden II-geschossigen Wohnbebauung und der durchlaufenden 1 m hohen Hecke an der B80 der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 auf max. 70 dB (Lärmpegelbereich IV) eingestuft. Daraus folgt für die Ausbauteile von Aufenthaltsräumen in westlicher Richtung ein  $R'_{w,res}$  von 40 dB.

Hinzu kommt die Festsetzung, dass die Außenwohnbereiche nur an der von der B80 abgewandten Gebäudeseite zugelassen sind. Anderenfalls sind zum Nachweis Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mit diesen genannten Festsetzungen werden die Bedenken der Immissionsschutzbehörde des Staatl. Umweltamtes Sondershausen stattgegeben.

Alternativ kann unter Berücksichtigung der vorh. Straßenbebauung und einer möglichen Schließung der Lücken ein Nachweis zum Aktiven Schallschutz erbracht werden.

## **2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

### **2.1 Dachformen**

Im Geltungsbereich sind bei Wohngebäuden sowie bei Nebenanlagen und Einrichtungen Sattel- und Krüppelwalmdächer **sowie im Baugebiet 1 (WAI) Flachdächer** zulässig. Bei überdachten Stellplätzen und Garagen gibt es keine Einschränkung der Dachform.

Die gewählten Dachformen sollen sich in die Dachlandschaft der näheren Umgebung einfügen. Damit soll das bereits vorhandene einheitliche Ortsbild erhalten werden.

## **2.2 Dachneigungen**

Die zulässige Dachneigung im WA2 beträgt 40 - 49°. Die zulässige Dachneigung im WA1 beträgt 15 - 49°. Die Dachneigungen wurden von den im Ort vorhandenen Dachneigungen abgeleitet. Damit wird das einheitliche Ortsbild gewahrt.

## **2.3 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune und im Baugebiet 1 (WA1) anthrazitfarbene Dachziegel zulässig. Geeignete Farbtöne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbtonkarte RAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 7015, 7016, 7021, 8003, 8004, 8012.

Hier war die Ortgestaltungssatzung ein Leitfaden und von der roten Dachfarbe sollte nicht abgewichen werden.

## **2.4 Dachaufbauten**

Erker, Gauben und Dachaufbauten sind mit einer max. Gesamtbreite von 50 % der gesamten Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zum First ist mit mind. 2 Ziegelreihen auszubilden. Sonnenkollektoren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

Aus Gründen einer Anpassung an die im Ortsbild anzutreffenden Gauben wurden diese Festlegungen getroffen.

## **2.4 Kniestock**

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei gilt als Kniestock das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Dachhaut.

Die Höhe der zulässigen Kniestöcke wurde unter dem Gesichtspunkt einer effektiveren Nutzung der im Dachgeschoss vorhandenen Fläche gewählt. Aus architektonischen Gründen wurde jedoch die max. zulässige Höhe auf 1,00 m festgelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Maß auf die Unterkante der Dachhaut bezieht.

## **2.5 Einfriedungen**

Der Abstand der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 0,50 m festgesetzt, außerdem ist dabei nur eine max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind vorrangig als Staketenzäune herzustellen.

Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten (Ausnahmen können gestattet werden).

# **3 Hinweise**

## **3.1 Gründungen**

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

## **3.2 Bodenfunde**

Bodenfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzuzeigen.

## **3.3 Behandlung des Oberflächenwasser**

Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

## **3.4 Behandlung des Abwasser**

Der Anschluss der Abwasserleitungen erfolgt an das zentrale Abwassernetz.