

Entwurf  
Begründung  
**1.Änderung** vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77  
„Kliengasse, Hunold GbR“  
Stadtteil Breitenbach



Stadt: Leinefelde-Worbis  
Landkreis: Eichsfeldkreis  
Flur: 9

Land: Thüringen  
Gemarkung: Breitenbach  
Flurstücke: 137/6; 137/7; 137/8; 137/10; 137/11;  
137/12;  
Flurstück teilweise: 138

Worbis, *Mai 2023*

Leinefelde-Worbis, .....

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

.....  
Christian Zwingmann  
Bürgermeister Leinefelde-Worbis

## Inhaltsverzeichnis

<b>Änderungen</b> .....	<b>3</b>
<b>0. Erläuterungen zum Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	5
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:.....	5
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	5
0.4 Wahl des Gebietes.....	6
0.5 Erschließungsträger.....	6
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
1.1 Durchführungsvertrag § 12 Abs. 3a BauGB.....	6
1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	6
1.3 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO).....	7
1.4 Landschaftspflege.....	7
1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
1.4.2 Pflanzliste:.....	8
1.4.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung.....	8
1.4.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis.....	8
<b>2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften</b> .....	<b>9</b>
2.1 Dachformen.....	9
2.2 Dachneigung.....	9
2.3 Dacheindeckung.....	9
2.4 Fassade.....	9
<b>3. Planinhalt und andere Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
3.1 Städtebauliches Konzept.....	9
3.2 Bebauung.....	9
3.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	9
3.4 Verkehr.....	9
3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz.....	9
3.4.2 Inneres Verkehrsnetz.....	10
3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	10
3.4.4 Fußgänger und Radfahrer.....	10
3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	10
3.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	12
3.7 Abfall/Altlasten.....	12
3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.....	13
3.10 Löschwasserversorgung.....	13
<b>4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>14</b>
4.1 Kennzeichnung von Flächen.....	14
4.2 Nachrichtliche Übernahme.....	14
4.3 Hinweise.....	14
4.3.1 Bodenfunde.....	14
4.3.2 Erdaushub.....	14
4.3.4 Bodenschutz.....	14
4.3.5 Erdaufschlüsse.....	15
4.3.6 geodätische Festpunkte.....	15
4.3.7 Bodenordnung.....	15
4.3.8 Pachtverhältnisse.....	15
<b>5. Flächenbilanzen</b> .....	<b>16</b>
5.1 Geltungsbereich.....	16
5.2 Öffentliche Flächen.....	16
5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise).....	16

## Änderungen

### **Planverfahren:**

*Der Stadtrat von Leinefelde -Worbis hat im September 2020 (28.09.2020) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 KLIENGASSE HUNOLD GbR beschlossen.*

*Diese 1. Änderung soll gemäß § 2 BauGB durchgeführt werden.*

*Ziel des B-Planes ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur besseren Umsetzbarkeit der Bebauung einschließlich der vorhandenen Bebauung zu schaffen.*

*Der Bauleitplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis.*

### **Begründung der 1. Änderung:**

*Im Stadtteil Breitenbach existiert der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VbB-Plan) Nr. 77 KLIENGASSE HUNOLD GbR (rechtskräftig seit dem 02.11.2017).*

*Der VbB-Plan wurde seinerzeit durch die Hunold GbR als Vorhabenträger betrieben. Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse treten nun als Rechtsnachfolger:*

- Herr Martin Wellner, Herr Johannes Gerwig und Herr Olaf Schnur mittels Eigentümergemeinschaft als Vorhabenträger auf. Der Antrag auf Änderung des VbB-Plans liegt seit 21.07.2020 bei der Stadt Leinefelde-Worbis vor.*

*Die Vorhabenträger möchten innerhalb des Geltungsbereiches des derzeitigen rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Kliengasse Hunold GbR“, Stadtteil Breitenbach, andere Vorhaben umsetzen als die, welche hier laut Festsetzungen des VbB-Planes zulässig sind. Um eine Realisierung und Legalisierung der Vorhaben zu ermöglichen, haben sie die Aufstellung der 1. Änderung des o.g. VbB-Planes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt.*

*Die Vorhabenträger möchten nach wie vor den Wohnstandort beibehalten, jedoch soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen zulässig sein, um Nebenanlagen und Garagen auf den Grundstücken ohne Abweichungs- / Ausnahme- und Befreiungsanträge zu ermöglichen.*

*Bei einem der Vorhabenträger liegt gegenwärtig nachweislich schon eine Überschreitung diverser Festsetzungen des VbB-Plans vor, die mittels dieser Änderung reguliert werden sollen. Da aufgrund der Überschreitung der GRZ die Kompensationsfläche für A/E- Maßnahmen (Ausgleich- & Ersatzmaßnahmen) innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs nicht mehr ausreicht, ist der Ausgleich in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune geregelt und ist Bestandteil der Satzung.*

*Aus den Gesprächen mit Vorhabenträger, Verantwortlichen der Stadt Leinefelde-Worbis, LK Eichsfeld und den verantwortlichen Planungsbüros, wurden folgen Änderungen festgelegt.*

*Diese 1. Änderung ist ein eigenständiger VbB-Plan und soll die genehmigte Satzung vom 02.11.2017 ersetzen.*

*Nach der Trägerbeteiligung wird diese Begründung dahingehend geändert und abgeglichen, dass die Änderungen Kursiv-Grün in Kursiv-Schwarz geändert werden und gestrichene Festsetzungen entfernt werden.*

**Änderungen** Die Änderungen wurden grün kenntlich gemacht.

- a. Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO soll zulässig werden. So wird folgende Festsetzung ersatzlos gestrichen. ~~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 nicht zulässig.~~  
Zusätzlich wird folgendes ergänzt: Nebenanlagen, Garagen, Carports, welche nach der ThürBO abstandflächenrelevant sind, sind an der Grundstücksgrenze zulässig. Als Bezugsebene gilt hier die höchstgelegene Straßenhöhe vor der baulichen Anlage.
- b. Der geplante 9,00 m Pflanzstreifen (F1) auf den Flurstücken 137/6-8 entfällt. - Der Ausgleich wird in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune geregelt und ist Bestandteil der Satzung.
- c. Die 16 Obstbäume, die für die Bebauung entfernt wurden, werden im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen werden. ~~Es sollten also 24 Obstbäume (8 Obstbäume je Grundstück) gemäß Pflanzliste auf der privaten Grünfläche gepflanzt werden.~~ Die Ausgleichspflanzung entfällt. - Der Ausgleich wird in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune geregelt und ist Bestandteil der Satzung.
- d. Die private Grünfläche (ohne zwingende Bepflanzung) darf nur mit Gerätehaus, Zuwegungen oder andere Versiegelungen von max. 75 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Baum zusätzlich zu pflanzen.
- e. Auf jeden der drei Grundstücke wird eine Öffnung der vorhandenen Hecke von max. 4,00 m erlaubt. Diese Öffnung der zu erhaltenen Einfriedung wird nicht örtlich festgelegt. Die Änderung dieser der Planungsrechtlichen Festsetzungen muss ebenfalls in der neuen Kompensation Maßnahme Berücksichtigung finden und entsprechend ausgeglichen werden.

Die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Eichsfeld.

## 0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

### 0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich außerhalb der dörflich wertvollen Bebauung und ist als Vervollständigung der innerdörflichen Bebauung zu bewerten. So soll die vorhandene „Kliengasse“ auf der nördlichen Seite bebaut werden.

Es handelt sich hier um ebenes bis leicht hängiges Gelände, das z. Z. als intensive Grünfläche genutzt wird. Die Fläche eignet sich gut für die geplante Bebauung.

Das Bebauungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenbach.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes ist wie folgt eingegrenzt:

- im Süd-Westen durch die Wohnbebauung Kliengasse
- im Süd-Osten die Kliengasse und anschließende Bebauung eines Wohnhauses nach § 35 BauGB
- im Nord-Osten durch Ländlichen Weg und anschließendes Grünland
- im Nord-Westen durch zugehöriges Grünland

### 0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

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/Stadt 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.

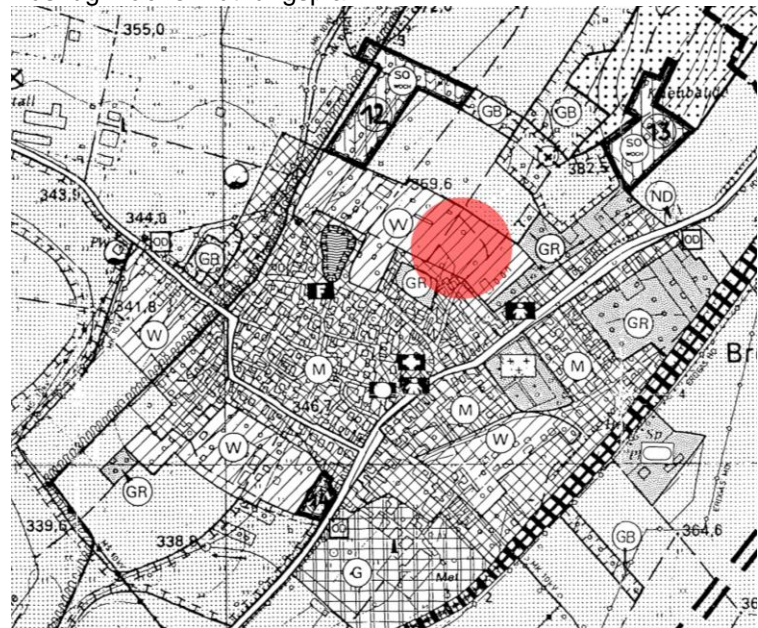
Im Hinblick hierauf hat der Stadtrat von Leinefelde-Worbis die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Kliengasse, Hunold GbR“ Stadtteil Breitenbach mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten bereitzustellen.

Ein rechtskräftiger FP liegt als Grundlage für diese Bauleitplanung bereits vor. Im genehmigten Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dieser Geltungsbereich des BP ist nur ein Teilbereich des ausgewiesenen Gebietes im Flächennutzungsplan. Die Stadt Leinefelde-Worbis hat sich mit dieser Situation auseinandergesetzt und hat im März 2017 die Aufstellung des BP OBERE KLEINSGASSE beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll der Bereich abschließend überplant werden. Zuvor ist aber eine Auseinandersetzung mit den Anliegern und betroffenen Behörden vorgesehen.

Der westliche Bereich des W (Wohnbereiches) soll derzeit keine Überplanung erfahren.

Auszug Flächennutzungsplan:



### 0.3 Anlass, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll vorwiegend für Ortsansässige aus der Stadt Leinefelde-Worbis/OT Breitenbach die Möglichkeiten geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland erwerben zu können, um ihre Bauwünsche zu erfüllen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Der mit freistehenden Einzelhäusern zu bebauendem Geltungsbereich soll durch die Struktur der Bebauung und seinen hohen Grünflächenanteil großzügig und transparent erscheinen.

Zur vorhandenen Wohnbebauung der „Kliengasse“ ist dieser vorhabenbezogene BP eine Erweiterung und städtebauliche Ergänzung. Der unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an.

Die ca. 3 Bauplätze stellen insgesamt eine Größenordnung dar, die für eine mittelfristige Bedarfsdeckung an Wohnbaufläche in der Stadt Leinefelde-Worbis OT Breitenbach für ausreichend angesehen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 87 „Am Lunapark“ der Stadt Leinefelde-Worbis für den Stadtteil Leinefelde ist eine Wohnbauflächenbedarfsanalyse erarbeitet worden. Diese gilt für die gesamte Stadt und der Ortsteil Breitenbach fand dabei hinreichende Berücksichtigung, einschließlich der Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil.

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die ohnehin rückgängigen Einwohnerzahlen in den Dorfgemeinden gestoppt werden und ein gesunder Ausgleich zum wachsenden städtischen Bereich geschaffen werden. Hinzu kommen die wirtschaftlichen Vorteile einer Dorfbebauung, mit ihren erheblich geringeren Baulandkosten. Der Architekturanspruch ist dementsprechend dem Dorfcharakter anzupassen.

Zur Situation der möglichen Wohnbebauung in der Gemeinde ist zu sagen, dass keine weiteren Wohnbaugebiete neben dem B-Plan Nr. 85 „Obere Kliengasse“ und Nr. 86 „Am Wolfhagen“ vorhanden sind und das Baugebiet „Kliengasse“ bereits bebaut ist.

Die wenigen Baulücken, welche im Ortskern/ Innenbereich vorhanden sind, befinden sich im privaten Besitz. Einige werden als Garten bzw. Freiraum genutzt oder sollen später bebaut werden. Sie stehen dem freien Markt also nicht zur Verfügung.

Anderes Entwicklungspotential ist derzeit in der Gemeinde nicht verfügbar.

Der Bedarf in Breitenbach für neues Wohnbauland und der dringende Wohnbedarf werden noch einmal durch die 3 bereits vorhandenen Bauwerber untersetzt und sind bis auf einen bereits umgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet fügt sich in den vorhandenen Bestand ein, weil die umliegende Bebauung bereits städtebauliche Vorgaben macht. Die günstige Erschließung durch die Bebauung der nördlichen Seite der bereits vorhandenen „Kliengasse“ wird für den Standort als großer Vorteil bewertet.

#### 0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort angrenzend an das Siedlungsgebiet der Ortslage Breitenbach erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Abrundung des nördlichen Ortsteils dar.

Hinzu kommen die überwiegend gut geordneten Eigentumsverhältnisse. Ein weiterer Grund für die Wahl des Gebietes sind die geringen Erschließungskosten, da die Straße bereits vorhanden ist.

#### 0.5 Erschließungsträger

Für die Umsetzung des Wohngebietes und dessen Erschließung zeichnet sich die Eigentümergemeinschaft HUNOLD verantwortlich. Vertraglich soll dies über § 12 BauGB gesichert werden.

Nach § 9 Abs. BauGB ist auch beim Durchführungsvertrag die Umsetzung der grünordnerische Maßnahme, der Erschließungsanlage und der Wohnbebauung zeitlich festzuschreiben.

*Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse treten nun als Rechtsnachfolger:*

- *Herr Martin Wellner, Herr Johannes Gerwig und Herr Olaf Schnur mittels Eigentümergemeinschaft als Vorhabenträger auf.*

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Durchführungsvertrag § 12 Abs. 3a BauGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

- Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

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

ausnahmsweise zulässig sind:

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

nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO):

#### 1. Tankstellen

Die Ausnahmen und die nicht Zulässigkeit wird in dem Bedarf der städtebaulichen Anforderungen begründet, da diese Anlagen in der Nähe bzw. an anderer Stelle bereits vorhanden oder möglich sind.

#### - Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ entsprechend der umliegenden Bebauung von 0,4 festgelegt. ~~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 nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine zu große Gebäudeansiedlung vermieden werden. Mit einem bebaubaren Flächen von ca. 300 m<sup>2</sup>/Grundstück (siehe 5.3 Flächenbilanz, ca. 900 m<sup>2</sup>) ist hier eine ausreichende bebaubare Fläche gegeben. Nebenanlagen, Garagen, Carports, welche nach der ThürBO abstandflächenrelevant sind, sind an der Grundstücksgrenze zulässig. Als Bezugsebene gilt hier die höchstgelegene Straßenhöhe vor der baulichen Anlage.~~

#### 1.3 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe darf maximal als 6,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen.

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 vorhandenes Gelände in Gebäudemitte. Bei diesem hängigen Gelände, dem Abstand von der Straße und der festgelegten Bezugsebene, ist beim Pult- und Flachdach nur eine straßenseitige, max. aufsteigende Wandhöhe von 7,50 m möglich, dies ist städtebaulich, gegenüber der Nachbarbebauung vertretbar.

Eine Bebauung mit Keller, wird auf Grund der Hanglage, als problematisch angesehen.



#### 1.4 Landschaftspflege

##### Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenbach. Es handelt sich hier um ebenes bis leicht hängiges Gelände, das z. Z. als intensive Grünfläche genutzt wird. Die Fläche eignet sich gut für die geplante Bebauung.

Entlang der „Kliengasse“ befindet sich auf den Flurstücken 137/10, 137/11, 137/12 eine Streuobstwiese, welche für die Bebauung entfernt werden muss. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll diese Streuobstwiese im hinteren Bereich auf den Flurstücken 137/6, 137/7 und 137/8 im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen werden.

Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 14 ff BNatSchG ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Es entstehen umfangreiche Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.

Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden. Nähere Erläuterungen hierzu sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung stehen im beiliegenden Umweltbericht.

##### 1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden.

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.

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

~~Je angefangene 500 m<sup>2</sup> maßgebende Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.~~

~~F1 Auf dieser Fläche ist Feldgehölz aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 2x2m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.~~

- Die 16 Obstbäume, die für die Bebauung entfernt werden, sind im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen. Es sind also 24 Obstbäume (8 Obstbäume je Grundstück) gemäß Pflanzliste auf der privaten Grünfläche zu pflanzen.

- Die private Grünfläche (ohne zwingende Bepflanzung) darf nur mit Gerätehaus, Zuwegungen oder andere Versiegelungen von max. 75 m<sup>2</sup> bebaut werden. Für jede angefangene 25 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

- Auf jeden der drei Grundstücke wird eine Öffnung der Hecke von max. 4,00 m erlaubt. Diese Öffnung der zu erhaltenen Einfriedung wird nicht örtlich festgelegt.

- Grundstück Marlene und Johannes Gerbig Flurst. 137/10 und 137/6: Die Grundstückseigentümer lösen das auf sie entfallende Flächenäquivalent ab durch Pflanzung von 10 Obstbäumen als Streuobstwiese auf dem Grundstück der Gemarkung Breitenbach, Flur 10, Flurstück 439/110. Die Regelung erfolgt in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune.

- Grundstück Theresa und Martin Wellner Flurst. 137/11 und 137/7: Die Grundstückseigentümer lösen das auf sie entfallende Flächenäquivalent ab über den Ökoflächenpool des Landkreises Eichsfeld. Die Regelung erfolgt in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune.

- Grundstück Sylvia und Olaf Schnur Flurst. 137/12 und 137/8: Die Grundstückseigentümer lösen das auf sie entfallende Flächenäquivalent ab durch Pflanzung von 10 Obstbäumen als Streuobstwiese auf dem Grundstück der Gemarkung Breitenbach, Flur 4, Flurstück 280 sowie durch Pflanzung von 4 Obstbäumen auf dem Grundstück der Gemarkung Breitenbach, Flur 9, Flurstück 137/8. Die Regelung erfolgt in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune.

#### 1.4.2 Pflanzliste:

##### Sträucher:

Cornus sanguinea — Gemeiner Hartriegel  
 Corylus avellana — Hasel  
 Crataegus monogyna — Eingriffl. Weißdorn  
 Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen  
 Cornus mas — Kornel-Kirsche  
 Ligustrum vulgare — Liguster  
 Prunus spinosa — Gemeine Schlehe  
 Rosa canina — Heckenrose  
 Syringa vulgaris — Flieder  
 Viburnum opulus — Gewöhnl. Schneeball  
 Carpinus betulus — Hainbuche

##### Obstbaumhochstämme (Kulturobst)

bevorzugt alte Sorten z. B.

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

#### Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Obstbaumhochstämme sind mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einer Stammhöhe von 1,60 - 1,80 m ab Kronenansatz zu pflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

#### 1.4.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

~~Die Ausgleichsmaßnahme F1 und die Obstbäume sind vom jeweiligen Bauherrn zu pflanzen. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.~~

Der Ausgleich wird in einem gesonderten Vertrag zwischen Bauherren, Landkreis und Kommune geregelt und ist Bestandteil der Satzung.

#### 1.4.4 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.



Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

*Die Ausgleichsflächen können, nach dem die Sträucher angewachsen sind, sich selbst überlassen werden. Für die Gehölze gilt, dass abschnittsweise alle 5-10 Jahre ein Verjüngungsschnitt durchgeführt wird. Die Bäume können, nach dem sie angewachsen sind, größtenteils sich selbst überlassen werden. Erziehungs- und Instandhaltungsschnitt sind zum gesunden Kronenaufbau in regelmäßigen Turnus von 5 Jahren durchzuführen.*

## 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 2.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Pult-, versetzte Pult- und Flachdächer zulässig.

Auf Grund der wenigen Grundstücke und der vorhandenen Hanglage sollen Walmdächer nicht zulässig werden.

### 2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei Sattel-, Pult und versetzten Pultdächern 24°-42°.

### 2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

### 2.4 Fassade

Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

## 3. Planinhalt und andere Festsetzungen

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll, wie durch die südlich vorhandene Nachbarbebauung vorgegeben, mit Wohnhäusern bebaut werden.

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 20 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen sollte mind. 5,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

Geschossigkeiten wurden nicht eingeschränkt, weil durch die Einschränkungen bei Trauf- und Firsthöhe ausreichend Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt wurden.



Angerenzende Bebauung Kliengasse ein- und zweigeschossig



Benachbarte Bebauung mit Satteldach, kleines Wohnhaus mit Nebenanlagen



Benachbartes Gebäude als Flachbau, derzeit ohne Nutzung

### 3.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut.

### 3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist ca. 400 m mitten in der Ortslage bereits vorhanden.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 400 m, im Zentrum der Gemeinde zur Verfügung.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden und tragen auch zum guten Niveau des Wohngebiets bei.

Die Kindergarten- und Schulversorgung wird durch den KITA in Breitenbach und Schulen in Worbis gesichert.

### 3.4 Verkehr

#### 3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über bereits vorhandene „Kliengasse“ und anschließend an die K 242. Über die K 242 sind alle anschließenden Verkehrsanlagen gut erreichbar.

### 3.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die „Kliengasse“ ist bereits vorhanden.

Laut Durchführungsvertrag ist jedoch der Ausbau der Erschließungsanlage mit Borden und Gossen, in Fortführung der Kliengasse am Bauanfang, festgeschrieben.

Die Straße ist mit 5,0 m Breite in Mischnutzung für den Geh- und Fahrverkehr angelegt. Am Ende der Straße dient ein Schotterweg als Wendehammer für Müllfahrzeuge.

Festsetzungen für Einfahrten wurden nicht getroffen.

Mit der Aufstellung des BP OBERE KLIENGASSE ist eine weitere Bebauung geplant, die auch die erforderliche Wendemöglichkeit und dessen Ausbau, im Geltungsbereich, beinhaltet.



Die Kliengasse sollte als Sackgasse beschildert werden!



Übergang Bestand zur auszubauenden Straße

### 3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 300 m in der Worbiser Straße sind die Bushaltstellen anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

### 3.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.

Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

## 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

### Trinkwasser:

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig bereits erschlossen. Die Hausanschlussleitung ist bis an die Grundstücksleitung vorverlegt.

### Abwasser:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz. Die Leitungen liegen bereits in der „Kliengasse“ und somit ist der Anschluss des Plangebietes gesichert.

### Niederschlagswasser:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

Hierfür wurden eine entsprechende Begutachtung und ein Nachweis positiv beschieden, dieser ist mit dem Antrag im Genehmigungsverfahren zwingend vorgeschrieben.

Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Versickerung ist nach den Untersuchungen möglich, so ist eine Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation nicht geplant.

Nebenstehendes Foto, zeigt die trockene Grube nach der Versickerung (1,00 m³). Es konnte nachgewiesen werden, dass ein Komplettversickerung innerhalb von 3 Stunden erfolgte



Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten

#### Außengebietswasser:

Außengebietswasser ist nicht zu erwarten.

#### Heizungstechnische Versorgung

Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung ist eine Versorgung der Grundstücke 1 und 2 mit Erdgas möglich. Das Grundstück 3 kann nach Interesse ebenfalls mit Erdgas versorgt werden. Es muss die Erdgashauptleitung weitergeführt werden.

Im Zuge der Planung des Straßennetzes und der Gehwege sollte eine Trasse für die Gasleitung im Gehweg mit eingearbeitet werden.

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft einzuholen. Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem mit der EW Eichsfeldgas GmbH abzustimmenden Maß erlaubt.

Die Planung der Baumaßnahme muss so erfolgen, dass Umlagen der Gasleitungen vermieden werden. Sollten Um Verlegungen erforderlich werden, bedarf es einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages. Die Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzuweisen.

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

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.

#### Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnischen Versorgungsleitungen liegen bis an den Geltungsbereich heran. Ein Anschluss ist möglich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. die Meldung sind zu senden an :

Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de

#### Elektrotechnische Versorgung

Die Elektrotechnische Versorgung der vorgesehenen 3 Bauplätze ist bei einer ausschließlichen Wohnbebauung über das vorhandene 0,4-kV-Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG möglich.

Für nach der Begründung zulässige Handwerks- und Gewerbebetriebe ist eine solche Aussage nicht uneingeschränkt möglich, da sich hier Art und Umfang eines elektrotechnischen Anschlusses nach dem angemeldeten Leistungsbedarf und der Nutzungsart richten. Aufgrund der Ortsrandlage wäre die Anschlussmöglichkeiten darüber hinaus bezüglich der Grenzen und Werte, innerhalb derer die Merkmale der Spannung im Elektrizitätsversorgungsnetz nach DIN EN 50160 „Merkmale der Spannung in öffentlichen Elektrizitätsversorgungsnetzen“ definiert sind, anhand der vorgenannten Parameter konkret zu überprüfen.

Bei den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist ein 20-kV-Kabelsystem im jeweiligen Randbereich der Flurstücke 137/8 und 137/12 zu berücksichtigen.

In Anlehnung an das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (auch DVGW und DWA) sind Mindestabstände zu beachten. Bei Abständen unter 2,50 m sind passive Schutzmaßnahmen für die Leitung erforderlich.

In diesem Zusammenhang wird auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten durch das bauausführende Unternehmen verwiesen. Die erforderliche Genehmigung (Erlaubnisschein für Erdarbeiten) ist vor Baubeginn unter

<http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planungsauskunftsportal.aspx> einzuholen.

Für die finanzielle Absicherung/Sicherstellung und Planung der Investitionen ist die frühestmögliche Kenntnis eines avisierten Erschließungsbeginns notwendig.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufes und zur Planung der Erschließungsleistungen ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG darüber hinaus mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können.

### 3.6 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 Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung-ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

### 3.7 Abfall/Altlasten

1. Ergeben sich im Rahmen notwendiger Baugrunduntersuchungen während der Planung oder Erschließung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz – ThürAbfG vom 15.06.1999, GVBl. S. 385 sowie gemäß dem Thür. Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003, GVBl. Nr. 15 S. 511 und/oder dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502 i. d. jeweils gültigen Fassung die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen der folgenden Gesetze und Verordnungen wird ausdrücklich hingewiesen:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, in der derzeit gültigen Fassung;
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung;
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 GVBl. Nr. 15, S. 511) in der derzeit gültigen Fassung.
  - i.V.m. DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit-Bewertung von Bodenmaterial
  - i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002
- „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 5/2002 vom 04.02.2002

2. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung und/oder Ausnahmegenehmigung gemäß dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2002 (BGBl. I S. 212) einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze KrWG sowie ThürAbfG (vom 15.06.1999 GVBl. S. 385, in der derzeit gültigen Fassung) zu beseitigen.

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

3. Gemäß § 45 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

4. Die verkehrstechnische Erschließung hat im Geltungsbereich so zu erfolgen, dass die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen kann.

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 (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen. Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit (Wendemöglichkeit) abzusichern.

### 3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 3.10 Löschwasserversorgung

Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitungen durch den Trinkwasserzweckverband „WAZ EK“ bereitgestellt.

Der zum Plangebiet nächstgelegene Hydrant 27 weist bei einem Druck von 1,5 bar eine Durchflussmenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf. Der Ruhedruck liegt bei 4,0 bar.

Allgemein ist anzumerken, dass es sich bei den Durchflussangaben um punktuelle Messungen handelt und Abweichungen durch unterschiedliche Betriebsituationen und Abnahmeverhalten nicht ausgeschlossen werden können.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt. Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind.

Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur bedingt durch die bestehende Versorgungsanlage, die in diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden.

Die Löschwasserversorgung hat nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 h sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat durch Hydranten nach DVGW W 331 zu erfolgen.

Bei der Verkehrs- und Straßenplanung ist zu beachten, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr für mindestens 16 t-Normfahrzeuge befahrbar hergerichtet werden und ständig freizuhalten sind (§ 5 ThürBO i.V.m. DIN 14502). Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlicher Straße bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist.

Sperrbalken und Sperrposten in Feuerwehrezufahrten sollen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Oberflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Überflurhydranten sollten einen Abstand von 100 bis 120 m nicht überschreiten (DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W 331).

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).

Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

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 ≥3,50 m, Kurvenradien ≥10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤10%...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Für die geplante Bebauung wird eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der FFW notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbaren 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 (I30) bzw. eingeputzten 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).

#### 4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

##### 4.1 Kennzeichnung von Flächen

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

##### 4.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone und befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

##### 4.3 Hinweise

###### 4.3.1 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735) geändert worden ist, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig.

Fund und Fundstelle 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.

###### 4.3.2 Erdaushub

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub ist vorwiegend im Planungsgebiet wiederzuverwerten.

Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

###### 4.3.4 Bodenschutz

Durch die Wiederverwendung des Bodenaushubs (Aufbringung auf eine durchwurzelbare Bodenschicht) innerhalb des Planungsgebietes und durch zwangsläufige bauzeitliche Bodeninanspruchnahme unterliegen mehr als die festgelegten 30% der Grundstücksfläche einer (ggf. auch nachteiligen) Beeinträchtigung des Bodens.

Gemäß § 1a und § 202 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben. Das Bundesbodenschutzgesetz bezweckt den nachhaltigen Erhalt der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden bzw. die weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen bei Einwirkungen auf den Boden (§1 BBodSchG).

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderung auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit da Entstehen schädlicher Bodenveränderung nicht zu besorgen ist.

Folgende Mindestanforderungen zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Gemeinde gegenüber den Bauherren durchzusetzen, bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe oder vorübergehender Beanspruchung sind möglichst keilzuhalten. Nicht zu überbauende Flächen sind vom Baubetrieb freizuhalten und wirksam abzugrenzen.

- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und 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.

- Bei erforderlichem Bodenabtrag sind Ober- und Unterböden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignung fachgerecht jeweils getrennt auszubauen und für eine Wiederverwendung ordnungsgemäß zu sichern. Zuvor ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden.

- Bei erforderlicher Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat dies für unterschiedliches Bodenmaterial (Ober- und Unterboden) in getrennten Bodenmieten zu erfolgen.
- Vor der Wiederverwendung des Bodenaushubs auf dem Baugrundstück, ist der Untergrund so herzustellen (z. B. Lockerung, Sickerschicht, Drainage, Neigung), dass eine ausreichende Durchlässigkeit oder Bodenentwässerung gewährleistet wird.

Der Einbau von Bodenmaterial hat horizontweise entsprechend der natürlichen Schichtung zu erfolgen. Dabei ist das Bodenmaterial in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen aufzubringen und umgehend einzuebnen. Auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges ist hinzuwirken.

- Bodenbelastungen auf bisher unbefestigten Flächen durch Lagerung von Maschinen, Baumaterial, Betriebsstoffen und Bauabfällen sind durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden.
- Die durch Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach jeweiligem Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
- DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial

#### 4.3.5 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geo-physikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter [www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz). Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infoge.de](http://www.infoge.de) online recherchiert werden.

#### 4.3.6 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..

#### 4.3.7 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

#### 4.3.8 Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse sind nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten zu informieren. Wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

## 5. Flächenbilanzen

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 4.725 m<sup>2</sup>  
= ca. 0,47 ha.

### 5.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Verkehrsflächen (vorh. Straße)	280,00 m <sup>2</sup>
vorhanden Straßenrandbereich	170,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Fläche gesamt	450,00 m <sup>2</sup>

### 5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
Vorh. Hecke	211,00 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.815,00 m <sup>2</sup>
maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	2.249,00 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche (GR) = MGF x GRZ (0,4+Überschreitung)	1.349,00 m <sup>2</sup>
Private Flächen gesamt	4.275,00 m <sup>2</sup>