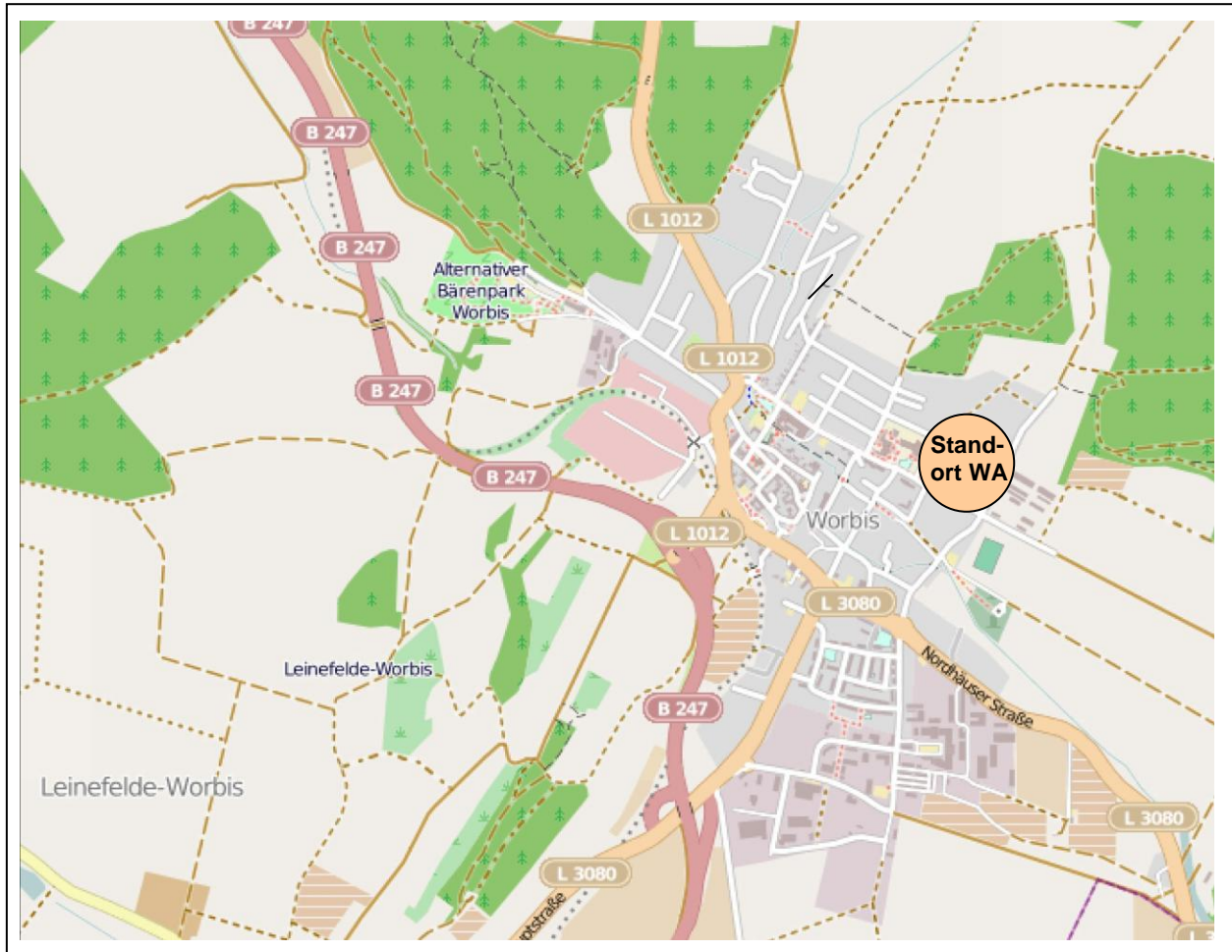


Teil C – Begründung zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.80
„Huke Erschließungs- GbR “
Stadtteil Worbis**

- Satzung -



Standort :

Land : Thüringen
Landkreis : Eichsfeld
Gemarkung: Worbis
Gemeinde : Leinefelde-Worbis

Breitenworbis, Oktober 2014

.....
Dipl.-Ing. W. Huke

Planung :

W. HUKÉ
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
für Bauwesen

Oststraße 40
37339 Breitenworbis
Tel.: 036074 / 93880
Fax: 036074 / 205914

Inhaltsverzeichnis		Seite
Deckblatt		1
Inhaltsverzeichnis		2
1.	Rechtliche /Gesetzliche Grundlagen	3
2.	Verfahrensstand	4
3.	Vorhabensträger	4
4.	Kartengrundlage	4
5.	Übergeordnete Planung	5
6.	Örtliche Verhältnisse	5
7.	Räumlicher Geltungsbereich	5
8.	Zielsetzung der Planung	6
8.1.	Planungserfordernis	6
8.2.	Planungsziele	6
8.3.	Städtebauliche Planungsziele	6
9.	Umweltverträglichkeit	6
9.1	Wasser-/Grundwasserschutz	7
9.2	Grünordnung	7
10.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
10.1.	Art der baulichen Nutzung	8
10.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
10.3.	Bauweise, Baugrenzen	9
10.4.	Nebenanlagen, Garagen und Carports	9
10.5.	Verkehrsflächen	9
10.6.	Versorgungsflächen	9
10.7.	Abfall und Abwasserbeseitigung	10
10.8.	Grünordnungsfestsetzungen	10
10.9.	Immissionsschutz	10
11.	Flächenbilanz	10
12.	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
13.	Hinweise	11
14.	Grundstücksverfügbarkeit, Finanzierung ,Durchführungsvertrag	12

Rechtliche /Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage :

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Raumordnungsgesetz (ROG) in der zur Zeit gültigen Fassung
6. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPIG)in der zur Zeit gültigen Fassung
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zur Zeit gültigen Fassung
8. Gesetz über Naturschutz und der Landschaftspflege (BNatSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung
9. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz- ThNatG) in der zur Zeit gültigen Fassung
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zur Zeit gültigen Fassung
11. Thüringer Wassergesetz (ThWG) in der zur Zeit gültigen Fassung
12. Landesentwicklungsplan vom 29.10.2004
13. Thür. Nachbarschaftsgesetz(ThürNRG) in der zur Zeit gültigen Fassung
14. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 09.11.2005

2. Verfahrensstand

Der Ortsteilrat von Worbis als auch der Ausschuss für Bau ,Planung ,Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung vom 26.08.2013 bzw. 04.09.2013 einstimmig den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 „Huke Erschließungs- GbR“ gefasst und diesem zu gestimmt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leinefelde-Worbis entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der Stadtratssitzung am 07.10.2013 gefasst worden.

Zur Vorbereitung des Planungsentwurfes wurde im Rahmen einer vorgezogenen Behördenbeteiligung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung voraussichtlich berührt wird, eine Planzeichnung mit diesem Textteil als Diskussionsgrundlage gegeben. Die Planzeichnung und der Textteil enthalten die nach der Bestandsaufnahme und dem gegenwärtigen Kenntnisstand verfügbaren Daten und Informationen. Anhand dieser Unterlagen werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 11.09.2013 vom Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Huke Erschließungs- GbR im Stadtteil Worbis in Kenntnis gesetzt und um ihre Stellungnahme gebeten.

Von keinem der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange wurde eine ablehnende Stellungnahme abgegeben. Die gegebenen Hinweise wurden beachtet. Im Amtsblatt der Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 5 des Jahrgangs 2014 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB für den 06.03.2014 angekündigt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Huke Erschließungs- GbR“ im Stadtteil Worbis wurde in der Zeit 31.03.2014 bis 28.04.2014 und wiederholt vom 25.08.-26.09.2014 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung im Aushang erfolgte in der Zeit vom 20.02.-11.03.2014 bzw. vom 11.08.-30.09.2014 .

3.Vorhabensträger

Vorhabensträger für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist

Huke Erschließungs- GbR
Oststraße 40
37339 Breitenworbis

4.Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen die Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis vom 01.08.2013 bzw. der FN Nr.639 Stand 01.09.2014 sowie ein Lage-und Höhenplan vom Vermessungsbüro Karl- Heinz Bley.

5. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis ist unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/031/054/064/108/109 genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.10.1998 rechtskräftig. Am 15.12.2008 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die 2. Änderung mit Stand 24.05.2013 liegt dem Verfasser vor. Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 „Huke Erschließungs- GbR wird in diesem Plan unter 9.11 als Wohnbaufläche dargestellt .

Die Art der baulichen Nutzung des Vorhabenbezogenen B-planes entspricht somit den Zielen des Flächennutzungsplans.

Räumlich wird dieses innerstädtische Quartier durch die Straßen Am Flutgraben, An der Wipper und der Klosterstraße bzw. dem Mühlgraben begrenzt. Das Quartier ist entlang der vorgenannten Straßen bebaut.

Die hier vorgelegte und abgestimmte Bebauung zielt eindeutig auf die Ausnutzung von Potentialen zur Innenentwicklung ab und bedeutet eine nachhaltige Schonung von Ressourcen.

Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr.24 „Am Untertor“ wurde bereits eine Innenentwicklung begonnen, weshalb es sinnvoll und folgerichtig ist diese Weiterentwicklung umzusetzen.

6. Örtliche Verhältnisse

Der Stadtteil Worbis liegt nordöstlich von Leinefelde, zwischen der in Ost-Westrichtung verlaufenden Bundesautobahn A 38 und dem Ohmgebirge. Die Stadt besitzt seit fast 800 Jahren Stadtrecht und ist im Bereich des historischen Stadtkerns sehr kompakt angelegt mit einem kleingliedrigen Straßennetz, die sich links- und rechtseitig von der Achse Untertor zum Obertor erstrecken. Die oft geschlossenen ehemaligen Hofanlagen weisen eine Bebauung direkt bis zur Straße auf. Stadtbildprägende Gebäude befinden mit der ehem. Klosterkirche St. Antonius, der Stadtkirche und dem im Stil der Spätrenaissance erbauten Alten Amtshaus entlang der vorgenannten Straßenachse.

Wesentliche Siedlungserweiterungen erfolgten im letzten Jahrhundert nach dem zweiten Weltkrieg, insbesondere ab ca. 1960 bis in die Neuzeit sowohl in Nord- als auch in Südrichtung der Stadt.

Das Plangebiet liegt im „Kerngebiet“ der Stadt und ist fast eben. Bisher wurde diese Fläche als Wiese/Weide genutzt.

Dreiseitig ist das Grundstück von vorhandener Bebauung und deren Gartenbereich mit zugehöriger Einzäunung/Hecken begrenzt. Die vierte Abgrenzung bildet der Mühlgraben der noch heute einer Fischzuchtanlage und einer Mühle, das notwendige Wasser zuleitet.

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.80 „Huke Grundstücks GbR“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Flurstücke 605/19; 605/20; 605/23;605/24;605/25 und 598/33.

Das Plangebiet liegt im Südosten der bebauten Ortslage von Worbis und grenzt

Im Westen an die Flurstücke 598/28,598/26,598/7 und 598/25

Im Norden an die Flurstücke 605/17,605/11 und 606/6

Im Osten an das Flurstück 608/2(Mühlgraben) und

Im Süden an das Flurstück 605/22 und 598/34

8. Zielsetzung der Planung

8.1 Planungserfordernis

Der Vorhabensträger möchte den unbeplanten, bisher als Grünflächen ausgewiesenen Innenbereich mit Gebäuden und max.6 neuen Wohneinheiten bebauen.

Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches ist der Vorhabensträger.

Um eine zügige Realisierung der geplanten Vorhaben zu ermöglichen, hat der Vorhabensträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beantragt.

Dem Antrag auf Einleitung folgte der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis.

8.2 Planungsziele

Mit dem Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Zielrichtung für die Planung formuliert.

Die Ziele dieses Bebauungsplanes bestehen insbesondere darin:

- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der bisher ungenutzten Flächen zu schaffen,
- die planerischen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern zu schaffen,
- die Anpassung an die geplante städtebauliche Entwicklung nach F-Plan des Gemeindegebietes umzusetzen,
- die Bebauung in die Umgebung einzubinden (Einfügungsgebot).

8.3 Städtebauliche Planungsziele

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Ausweisung eines Wohnstandortes gegeben werden.

Der Bebauungsplan wird prinzipiell aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem die Flächen als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Die perspektivischen Entwicklungsziele der Stadt Leinefelde-Worbis für den Stadtteil Worbis konzentrieren sich in dem Gebiet des Geltungsbereiches auf Wohnnutzung.

9. Umweltverträglichkeit

Zur Erfassung der durch die Planung verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung auf Grundlage der europäischen Plan-UP-Richtlinie durchgeführt.

Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil der förmlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bauleitplanes. Die Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Das Ergebnis der Bilanzierung zeigt, dass durch die welche am Ort des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden, ein vollständiger Ausgleich erreicht wird.

Der Umweltbericht ist nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil dieser Begründung im Anhang beigefügt.

9.1 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 notwendigste Maß zu begrenzen. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab.

9.2 Grünordnung

Ausgangssituation

Die topographischen Höhen bewegen sich im Plangebiet zwischen 320 und 322 m über NHN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche und wird zurzeit temporär als Weide genutzt.

Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft

Um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft zu minimieren, wurden grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche die bessere Einbindung der künftigen Bebauung in die angrenzende städtebauliche Situation ermöglichen.

Die neu geplanten Grünstrukturen bilden gleichzeitig eine ökologisch wertvolle Vernetzung zu den benachbarten Gebieten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie überbaubare Grundstücksflächen, den Pflanzangeboten sowie den Gestaltungsvorschriften werden negative Auswirkungen auf die Vegetation auf ein vertretbares Maß reduziert.

Soweit bekannt, sind von dem Vorhaben keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope betroffen.

Eine konkrete Prüfung der umweltrelevanten Aspekte wurde im Rahmen des Umweltberichts näher beschrieben und bewertet. Im Ergebnis wurde der Eingriffsbestand nicht als gravierend beurteilt und kann durch kompensationsmaßnahmen auf dem Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes:

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 umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Bei der Aufstellung des B-Planes wurden o.g. Belange insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die potentiell überbaubare Fläche durch die zulässige Grundfläche eingeschränkt und durch die Festsetzung der Baugrenze eine weitere Verinselung der übrigen Grünflächen nicht gegeben ist.

Ein weiteres Ziel des Umweltschutzes, das für den Plan von Bedeutung ist, liegt vorrangig in der Sicherung des Vegetationsbestandes und dem Erhalt schützenswerter Einzelbäume.

10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

Nr.1 Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausgeschlossen werden nach § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

Nr.1 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr.2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr.3 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nr.4 Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

Nr.5 Gartenbaubetriebe

Nr.6 Tankstellen

Nr.7 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundfläche sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO für Wohngebiete 0,4. Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße aller Bauteile anzusetzen. Dazu gehören auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Bei Gebäuden ist die max. Fläche durch senkrechte Projektionen aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.

Begründung: Mit der Begrenzung der Grundfläche wird das Verhältnis der Bebauung zur anrechenbaren Grundstücksgröße auf die gewünschte Proportion vorgegeben.

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Für alle Baufelder ist die Oberkante der Traufhöhe (TH) bzw. der Attika (A) der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt.

Baufeld I u. II:	TH/A	6,20 m
Baufeld III:	TH/A	4,50 m

Als untere Bezugshöhe für Höhenangaben der Baufelder ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte liegende Straßenverkehrsfläche, gemessen in NHN (gesetzt auf 0,00), bestimmt.

Baufeld I u. II:	Bezugspunkt	321.02 m
Baufeld III:	Bezugspunkt	321.24 m

Begründung: Mit der festgesetzten max. Höhe der Bauwerke soll erreicht werden, dass die Gebäude sich in die umgebende Bebauung einfügen und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

10.3 Bauweise, Baugrenzen (§§22,23 der BauNVO)

Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgelegt.

Begründung

Die Gebäude werden mit seitlichen Grenzabständen errichtet.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Begründung

Die Baugrenzen wurden aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt.

10.4 Nebenanlagen, Garagen und Carports (§§ 12,14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Geltungsbereich Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Hauptanlagen dienen, und Garagen und Carports im Sinne der § 12 und 14 BauNVO zulässig.

Begründung:

Die Zulassung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist notwendig, um die Hauptanlagen traditionell nutzen zu können.

10.5 Verkehrsflächen

Für den B-Plan ist eine neue Verkehrsfläche erforderlich. Die inzwischen gebaute Privatstraße wird an die bestehende Verkehrsanbindung zum Wohngebiet „An der Wipper“ und weiter an die öffentliche Straße – Untertor - angebunden.

Begründung:

Die Zuwegung zum Wohngebiet „An der Wipper“ ist vorhanden und kann zur Anbindung des geplanten Wohngebietes genutzt werden.

10.6 Versorgungsflächen

Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist in der neuen Privatstraße bis auf die jeweiligen Baugrundstücke verlegt.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Trinkwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel.

Alle Baufelder sind bis zu den Grundstücken mit einem Trinkwasseranschluss versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten so sicherzustellen, dass die gesetzliche Anforderung von 48m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht.

Dies hat durch Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder durch Löschteich nach DIN 14210 bzw. andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300 m zu erfolgen.

Hydranten Abstände zum Objekt von 100 m dürfen nicht überschritten werden. Dies ist gegeben durch die Unterflurhydranten in der Straße „An der Wipper“.

10.7 Abfall- und Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philip-Reis-Straße 1, 37308 Heilbad Heiligenstadt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch die Eichsfeldwerke GmbH erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

Abwasserbeseitigung

Der Anschluss der Abwasserleitung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt gemäß Abstimmung beim WAZ „Eichsfelder Kessel“ vom 04.03.2013 an den vorhandenen Anbindepunkt in der Zufahrtstraße „An der Wipper“ in das zentrale Abwassernetz des WAZ „Eichsfelder Kessel“ im Mischwassersystem über das öffentliche Netz zur Kläranlage Bernterode. Die Zustimmung zur Schmutzwasserbeseitigung durch den WAZ erfolgte mit Datum 29.09.2014 .

Oberflächenwasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers des Bebauungsplanbereiches wird in Absprache mit dem WAZ „Eichsfelder Kessel“ über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter erfolgen. Eine entsprechende Einleitgenehmigung der zuständigen Behörde liegt vor.

10.8 Grünordnungsfestsetzungen

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, in Form von Privatgrün, haben das Ziel, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wiederherzustellen bzw. führen zu einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Alle nach der gültigen Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis unter Schutz stehenden Bäume sind ,falls vorhanden ,zu erhalten. Gehölze welche zur Umsetzung des Bauvorhabens zwingend gefällt werden müssen, sind entsprechend der Forderungen dieser Satzung auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

10.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend durch Wohnbebauung genutztem Stadtgebiet. In der näheren Umgebung sind ein Sportfachgeschäft und eine Apotheke ansässig. In der weiteren Umgebung befinden sich ein Lebensmittelmarkt und eine Gaststätte. Die Straße „Am Untertor“ ist durch normalen Durchgangsverkehr gekennzeichnet. Mit einer erhöhten Lärmbelastung ist somit nicht zu rechnen.

11. Flächenbilanz

Gesamter Geltungsbereich	2.655 m ²
Überbaubare Fläche	808 m ²
Fahrzeugabstellflächen	91 m ²
Ausgleichsflächen	1.311 m ²
Zufahrt des Grundstücks	445 m ²

12. Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer:

In den Baufeldern sind folgende Dachformen wie Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von max. 45° sowie Zeltdächer mit einer Neigung von max. 25° zulässig. Satteldächer können auch als versetzte Pultdächer ausgeführt werden. Für Dächer von Anbauten, Garagen und Carports sind Flach- u. Gründächer zugelassen. Die Dachneigung soll sich in die vorhandene Wohnbebauung einpassen. Als Dacheindeckungen sind nichtglänzende Dachsteine aus Ton oder Beton in ziegelroten oder grauen bzw. anthrazit Farbtönen zugelassen. Pultdächer von Anbauten sind mit einer nichtglänzenden ziegelroten oder grauen bzw. anthrazit Deckung aus Ton- oder Betondachsteinen auszuführen.

Fassade:

Außenwandflächen sind aus Putz, Holz, Plattenverkleidung, Naturstein, Glas und Klinker zulässig. Die Farbtöne sind entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung anzupassen. Kleinflächige Bauteile wie Fenster, Türen, Fallrohre u.a. können mit Farbtönen der Farbreihe Rot, Blau, Grün und Gelb sowie der Graureihe versehen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Alle Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Form und Materialien der Architektur des Hauptbaukörpers anzupassen.

13. Hinweise

Bodenschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Altlasten:

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehem. Kampfstoffe im Boden nachgewiesen. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten wird dies dem Staatlichen Umweltamt angezeigt.

Denkmalschutz / Bodenfunde:

Bei Bauarbeiten können „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen.

Behandlung des Oberflächenwassers:

Die Ableitung des Niederschlagswasser des Bebauungsbereiches soll in Absprache mit dem WAZ „Eichsfelder Kessel“ über einen Regenwasserkanal in den Vorfluter erfolgen.

Behandlung des Abwassers:

Der Anschluss der Abwasserleitungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt gemäß Abstimmung beim WAZ „Eichsfelder Kessel“ vom 04.03.2013 an den vorhandenen Anbindepunkt in der Zufahrtsstraße „An der Wipper“ in das zentrale Abwassernetz des WAZ „Eichsfelder Kessel“ im Mischwassersystem über das öffentliche Netz zur Kläranlage Bernterode.

Baumschutz:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern. (DIN 18920). Dies gilt insbesondere für Arbeiten im Wurzelbereich. Im Zweifelsfall ist Kontakt mit dem Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis aufzunehmen, um mögliche Schäden im Vorfeld zu verhindern.

14. Grundstücksverfügbarkeit, Finanzierung, Durchführungsvertrag

In einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichten sich die Vorhabensträger zur Durchführung des Vorhabens und der Grünordnungs- und Erschließungsmaßnahmen unter Einhaltung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 „Huke Erschließungs- GbR“.