

Satzung
Begründung
Bebauungsplan Nr. 94
„Am Lunapark 2“ Stadtteil Leinefelde gemäß § 13b BauGB



Stadt: Leinefelde-Worbis
Landkreis: Eichsfeldkreis
Flur: 1

Land: Thüringen
Gemarkung: Birkungen
Flurstücke: 37/1; 37/2; 37/3; 37/4; 37/5; 37/6; 37/7;
37/8; 37/9; 36
Flurstück teilweise: 121; 122/6; 123; 38; 39

Worbis, August 2018

Leinefelde-Worbis,

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

.....
Marko Grosa
Bürgermeister Leinefelde-Worbis

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:	3
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
0.4 Wahl des Gebietes.....	6
0.5 Erschließungsträger	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	7
1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)	7
1.3 Immission (§ 9 (1) 24 BauGB).....	8
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	8
2.1 Dachformen	8
2.2 Dachneigung.....	8
2.3 Dachmaterial.....	9
2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3. Planinhalt und andere Festsetzungen	9
3.1 Städtebauliches Konzept.....	9
3.2 Bebauung.....	9
3.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	9
3.4 Verkehr	10
3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	10
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	13
3.7 Abfall/Altlasten	13
3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
3.9 Löschwasserversorgung	14
4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	16
4.1 Kennzeichnung von Flächen	16
4.2 Nachrichtliche Übernahme	16
4.3 Hinweise	16
4.3.1 UVP	16
4.3.2 Bodenfunde	16
4.3.3 Erdaushub	16
4.3.4 Bodenschutz	16
4.3.5 Erdaufschlüsse	18
4.3.6 geodätische Festpunkte.....	18
4.3.7 Bodenordnung	18
5. Flächenbilanzen	18
5.1 Geltungsbereich.....	18
5.2 Öffentliche Flächen	18
5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)	18

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Bebauungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Leinefelde. angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung der BP-Bereiche IM RATZWINKEL und AM LUNPARK. Teilweise sind im zu überplanenden Teil wenige Nebenanlagen vorhanden.

So soll die vorhandene Bebauung der vor genannten Wohngebiete vervollständigt und städtebaulich abgerundet werden.

Es handelt sich hier um ebenes bis leicht hängiges Gelände, das z. Z. als intensive und teilweise brachliegende Gartenfläche vorzufinden ist. Die Fläche eignet sich sehr gut für die geplante Bebauung.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist wie folgt eingegrenzt:

- im Norden und Westen durch den BP Nr. 39 „Im Ratzwinkel“
- im Osten durch die „Mühlhäuser Chaussee“
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

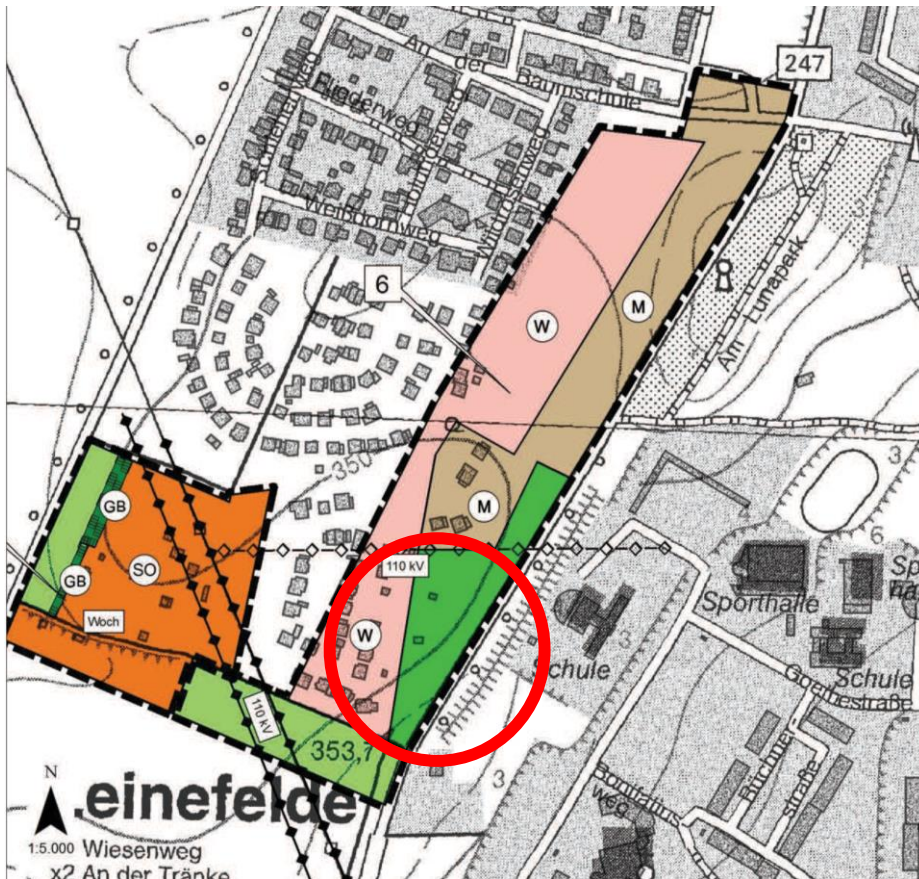
Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde/Stadt vorzubereiten und zu leiten.

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 Bebauungsplanes Nr. 94 „Am Lunapark 2“ Stadtteil Leinefelde mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten bereitzustellen.

Als Grundlage für diese Bauleitplanung liegt die genehmigte 2. Änderung Flächennutzungsplan vom 01.03.2016 vor. Eine umfangreiche 3. Änderung ist zeitnah geplant, dabei sollen aber die anstehenden Gemeindezuführungen von Kallmerode und Hundeshagen mit einfließen. Nach der Zusammenführung dieser beiden Gemeinden zur Stadt Leinefelde-Worbis wird die 3. Änderung des FP beauftragt.

Bis dahin soll durch die Aufstellung dieses BP „Lunapark 2“ eine Berichtigung dieser Teilfläche der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (gültig ab 01.03.2016) erfolgen, welche dieser Ausführung beiliegt. Die Lage dieses Bebauungsbereiches ist als Innenentwicklung am Ortsrand der Stadt Leinefelde zu beurteilen.



Auszug Flächennutzungsplan mit Markierung des BP-Bereiches



Der Geltungsbereich wird westlich und nördlich durch den BP Ratzwinkel eingeschlossen. Ein Teil des Geltungsbereiches wurde als Grünfläche ausgewiesen als Anpassung an die anschließende Ausgleichfläche des BP Ratzwinkel. Damit findet auch die GRÜNE LUNGE der Stadt Leinfelde hier ihre Fortführung. Die entstehende Grünfläche ist städtebaulich positiver un bebauter Freiraum, in Einheit mit den benachbarten Lunapark und der anschließenden Bebauung zu werten und wertet die kompakte, ortseingehende Bebauung mit der benachbarten Grünfläche (Lunapark) auf.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

Nach § 2 Abs.1 BauGB liegt die Verantwortung für die Bauleitplanung bei der Gemeinde. Gemäß § 1 Abs.3 S.1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 1 Abs.5 S.1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen.

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

Der Beschluss über die Aufstellung eines BP der Stadt Leinefelde-Worbis für das Areal „Lunapark 2“ gemäß § 13 b BauGB wurde am 04.12.2017 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen außerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Außenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Demnach ergibt sich: Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 0,77 ha, einer angenommenen GRZ von 0,4, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von 2.040 m² < 10.000 m². Ohne Infragestellung der vorgebrachten Anregungen in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Berechnung der zulässigen Grundfläche im gesamten Plangebiet, die hier Berücksichtigung fanden, wird die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erforderliche Voraussetzung von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Bau NVO kleiner 10.000 m² eingehalten. Der Bebauungsplan WA Ratzwinkel bestehen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Plangebiet und findet in Planzeichnung und Festsetzungen seine Berücksichtigung. Die Planung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen und Bebauungen.

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

Zur vorhandenen Wohnbebauung der Nachbarbebauung ist dieser BP eine Erweiterung und gelungene Ergänzung. Der Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an.



Bestehende Zufahrt zum neuen WA Lunapark 2, mit Blick auf die westliche Nachbarbebauung des WA Ratzwinkel.

Die 4 neuen Bauplätze stellen insgesamt eine Größenordnung dar, die für eine kurzfristige bis mittelfristige Bedarfsdeckung an Wohnbaufläche in der Stadt Leinefelde-Worbis 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 fand dabei hinreichende Berücksichtigung, einschließlich der Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan für den Ortsteil. Eine Aktualisierung dieser Bedarfsanalyse ist mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes geplant. Die Stadt Leinefelde-Worbis Stadtteil Leinefelde kann auf einen weniger als 2 %-igen Leerstand im gesamten Stadtteilgebiet und eine max. Leerstand von 5 % in der Südstadt von Leinefelde verweisen. Auf Brachflächen kann der gesamte Stadtteil nicht verweisen und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Südstadt sind derzeit für die umfangreiche Planung der bevorstehenden Landesgartenschau freizuhalten. Die vorhandenen Baulücken sind kaum frei verfügbar und befinden sich in privater Hand. Der BP Heinestraße, als Vorzeigeprojekt für eine Nachverdichtung, hat heute keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung und ist nach 5 Jahren entsprechend umgesetzt. Das WA Lunapark 1 ist seit Mai 2018 erschlossen und die Bauplätze sind alle mehrfach überzeichnet. Allein im Juni 2018 wurden bereits 10 Bauanzeigen bzw. Bauanträge gestellt. So ist damit rechnen, dass dieses Baugebiet Ende 2019 vollständig bebaut sein wird, zumal die überplanten Grundstücke an Bauwillige der Stadt Leinefelde-Worbis bereits vergeben sind.

Die Stadt Leinefelde – Worbis hat in der Vergangenheit immer bei der Entwicklungsplanung auf die Grundsätze einer Bauleitplanung geachtet und so wurde immer die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung von Wohnbauland den Vorzug gegeben.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Wohngebiet mit vier Bauplätzen entstehen bzw. ein eindeutiges Bau-recht geschaffen werden und ein unbebauter Bereich ohne Wohnbebauung eine städtebauliche Ordnung finden

Die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist nur mit Vorteilen zu bewerten, weil die umliegende Bebauung bereits städtebauliche Vorgaben macht.

0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort angrenzend an das Siedlungsgebiet der süd-westlichen Wohnbebauung der Stadt Leinefelde und stellt eine wertvolle Abrundung des süd-westlichen Stadtrandes dar.

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

In der derzeit gültigen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis, ist dieser Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Nun soll ein Teil dieser Fläche als Wohnbaufläche geändert werden, weil aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung sinnvoll erscheint. In gleicher Form soll aber auch die Entwicklungsfläche mit Grünflächen, entsprechend den nahegelegenen Lunapark 1, durchplant sein. Deshalb wurde eine anschließende Teilfläche zwischen Lunapark 1 und Lunapark 2, im Interesse aller Beteiligten als Private Grünfläche belassen.

0.5 Erschließungsträger

Für die Umsetzung des Wohngebietes und dessen Erschließung zeichnet sich die Stadt Leinefelde-Worbis verantwortlich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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

(2) zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen soziale und gesundheitliche Zwecke

(3) ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

(4) nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen

Das Instrument der Bauleitplanung nach § 13b BauGB wurde im Vorfeld mit den Verantwortlichen des LK EIC abgestimmt. Dabei wurden neben der Zulassung für Wohnen, die gewerbeproblematischen Einrichtungen für ein Wohngebiet ausgeschlossen. Damit wurde die Art der baulichen Nutzung für ein WA eingeschränkt festgesetzt.

- Maß der baulichen Nutzung:

Es sind pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. (§9(1)6 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise (§9 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,4 festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).

Mit dieser Festsetzung soll eine zu große Gebäudeansiedlung vermieden werden.

1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Bei einer Dachneigung von 15 - 25°, Sattel- und Walmdächer, ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m erlaubt. Bei der steileren DN von 25 - 45 ° ist nur eine Traufhöhe von 6,50 m für Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächer zulässig. Die Firsthöhe darf max. 11,00 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 8,00 m zulässig. Die Traufhöhe bei geneigten und steilen Dächern 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.

Ausgehend der Festsetzungen im BP Ratzwinkel, dessen Straßenoberkante ca. 1,50 m tiefer als die Bezugsebene im BP Lunapark 2 liegt, dürfen Firsthöhe 9,0 m über Erdgeschossrohfußboden nicht überschreiten. Dabei ist der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossrohfuß-

bodens und der Erdgeschossrohfußboden darf die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenoberkante maximal um 50 cm überragen.

Weiter liegt die Bezugsebene dieses Bebauungsplanes ca. 2,00 m tiefer als die Mühlhäuser Chaussee und ca. 1,00 m tiefer als der neu geplante Radweg. So ist die Bezugsebene des WA Ratzwinkel 3,50 m tiefer als die Mühlhäuser Chaussee. Somit begründet sich die festgesetzte Firsthöhe von 11,00 m zur durchschnittlichen Geländeoberfläche im BP Lunapark 2, gegenüber der festgesetzten Firsthöhe von 9,00 m + 0,50 m im WA Ratzwinkel. Gleichzeitig sind die 11 m Firsthöhe bezogen zur Mühlhäuser Chaussee mit 9,00 m zu bewerten, da hier ein Höhenunterschied von 2,00 m dokumentiert ist.

Die max. Gebäudehöhe für Flachbauten wurde auf 8,00 m geändert, damit eine Dreigeschossigkeit nicht möglich wird.

1.3 Immission (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die folgenden Passiven Schallschutzmaßnahmen resultieren aus der Nähe der Mühlhäuser Chaussee.

Die schalltechnische Begutachtung des IB Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra, vom 15.05.2017 wurde zur Beurteilung des BP Lunapark 2 zu Rate gezogen.

Jedoch können die Belästigungen aus Lunaparkhalle Jugendclub, Stadion, Sportbad und Freibad hier fast vernachlässigt werden. Damit findet nur noch der Verkehrslärm aus der Mühlhäuser Chaussee seine Berücksichtigung. In gemeinsamer Auswertung mit der unteren Immissionsbehörde des LKEIC wurden folgende Festsetzungen abgestimmt.

- Passiver Schallschutz

- erforderliches Bauschalldämmmaß ($R'_{w, ges}$) für die gesamten Außenbauteile (Wand- / Tür- / Fensterkombination) schutzbedürftiger Räume (aus Vereinfachungsgründen für alle Fassaden) ≥ 35 dB.

Die daraus resultierenden erforderlichen (Einzel-)Bauschalldämmmaße für die Wände, die Fenster bzw. Türen sind beim konkreten Bauvorhaben entsprechend zu ermitteln und umzusetzen.

- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wenn das nicht möglich ist, sind die entsprechenden Fenster mit geeigneten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, die das o.g. Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Loggien u.ä.) sind nur an der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Die Einrichtung eines Außenwohnbereiches zur straßenzugewandten Seite kann nur mit genehmigungspflichtigen passiven Schallschutzmaßnahmen ermöglicht werden

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen

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

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Walm- und versetzten Pultdächern beträgt $15^\circ - 45^\circ$. Bei Flachdächern sind Dachneigungen $\leq 12^\circ$ zulässig.

2.3 Dachmaterial

Für geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dachmaterialien zulässig. Dachmaterialien aus Metall (Zink, Kupfer) gelten als nicht glänzend.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Nebenanlagen, untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

2.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Kiesflächen u. ä. auf Geotextilvlies unzulässig. Zulässig sind Drainagestreifen an Gebäuden bis zu 50 cm Breite. (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

3. Planinhalt und andere Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll, wie durch die westliche vorhandene Nachbarbebauung des RATZWINKEL vorgegeben, mit vier Wohnhäusern bebaut werden.

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 18 m bzw. 30 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von der Mühlhäuser Chaussee wird, mit zwischenlaufenden Radweg, ca. 8,0 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.



Der überplante Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Mühlhäuser Chaussee und ist eine gelungene städtebauliche Abrundung zur städtischen Randbebauung.

3.2 Bebauung

Das Gelände ist weitgehend unbebaut. Auf einem Grundstück befindet sich eine genutzte Laube.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist ca. 500 m mitten in der Ortslage bereits vorhanden.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 400 m, im Zentrum 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 ist ebenfalls vorhanden.

3.4 Verkehr

3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über bereits vorhandene „Mühlhäuser Chaussee“ und anschließend die B 247n.

3.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrstechnischen Anlagen sind bereits vorhanden.



Mühlhäuser Chaussee und Struthweg



Mühlhäuser Chaussee vor den betroffenen vier Grundstücken

E ist nur ein verbindender Rad- & Gehweg vor dem Geltungsbereich in ca. 2,00 m Breite geplant, welcher die beiden Kreuzungsbereiche verbindet.

Die im Bestand befindlichen Verkehrsanlagen, Mühlhäuser Chaussee und der Ländliche Weg zu den Gartenanlagen des Struthweges sollen als erschließungstechnische Anlagen für dieses WA dienen. Der bautechnische Zustand erfordert keine weiteren Baumaßnahmen. Jedoch sind Anpassungsarbeiten für die erforderlichen Zufahrten und den neuen Rad- & Gehweg, parallel zur Mühlhäuser Chaussee erforderlich.

3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

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

3.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Zwischen Mühlhäuser Chaussee und Wohnbaugrundstücken soll ein überregionaler Rad- & Gehweg geschaffen werden.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

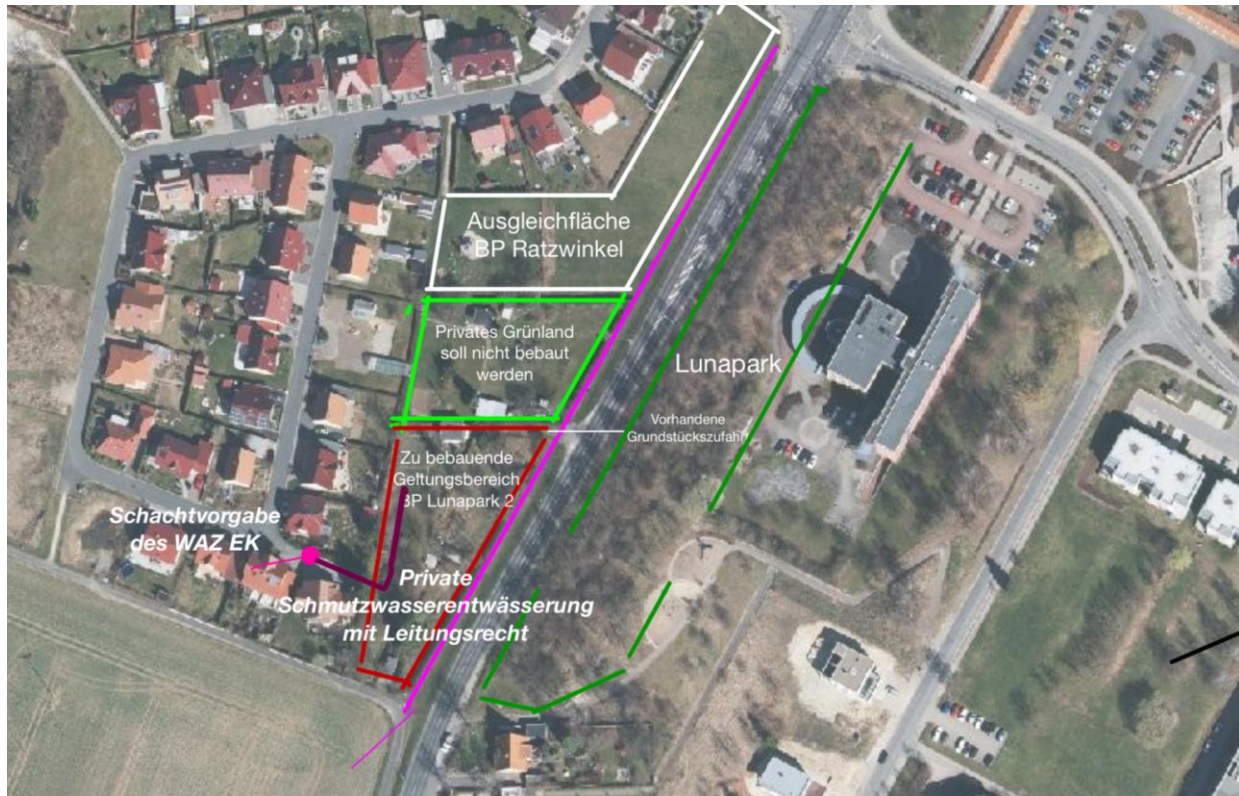
Trinkwasser:

Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz, aus dem Struthweg kommend, angeschlossen werden.

Die trinkwassertechnische Erschließung muss durch einen Erschließungsvertrag zwischen Trinkwasserzweckverband oberes Leinetal, Vorm Pfaffenstiege 8, 37327 Leinefelder-Worbis und dem Erschließungsträger vereinbart werden.

Abwasser:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Netz. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über einen dinglich gesicherten, privaten Anschlusskanal an eine festgelegte Anschlussstelle des WAZ EK. Für diesen privaten Kanal wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der betroffenen Anschlussnehmer festgesetzt.



Geplante Entwässerung des Schmutzwasseranschlusses über Leitungsrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Niederschlagswasser:

Für die Verwendung des Niederschlagswassers wurde für jedes Grundstück ein Versickerungsgutachten, durch Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH (IBB Worbis; 14.03.2018), erstellt (siehe Anlagen).

Zusammenfassend wurde, aus der fachtechnischen Stellungnahme zur Versickerung, eine fast gleiche **Durchlässigkeit** von $k_f = 1,581$ bis $1,92 \cdot 10^{-6}$ m/s, festgestellt, die gemäß ATV - DVWK - Regelwerk "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Blatt A 138) mit **$k_f = 3,2$ bis $3,8 \cdot 10^{-6}$ m/s** für weitere Bemessungen sicher angesetzt werden kann.

Es ist allerdings deutlich, dass hier die Versickerung vorwiegend im Hangschutt ablief, woraus zu schlussfolgern ist, dass der Kalkstein lokal auch gering durchlässige Zonen aufweist, was im Zusammenhang mit seinem Trennflächengefüge (Klüftung) zu sehen ist.

Ausgehend von dem erkundeten Untergrundaufbau und den Forderungen des o.g. Regelwerkes ist unter diesen Bedingungen eine Versickerung von Niederschlagswässern jedoch nur bedingt ausführbar.

Mit Ansatz einer Rigole ergibt sich bei einer Bemessungsfläche von 100 m² mit unterschiedlichen Längen. Die Wand- und Überdeckungsbereiche sind mit einem Vlies als Trennlage abzudecken, um ein Einschlämmen bindigen Bodens zu verhindern.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken soll versickert werden. Diese erforderliche Versickerungsmöglichkeit für die vier privaten Grundstücke ist, laut vorliegenden Versickerungsgut-

achten nur bedingt möglich, deshalb wird eine zusätzliche Rückhaltung einschließlich der Versickerung zum Nachweis erforderlich.

Außengebietswasser:

Außengebietswasser ist nicht zu erwarten.

Heizungstechnische Versorgung

Aufgrund der bestehenden Erdgasversorgung ist eine Versorgung der Grundstücke mit Erdgas möglich. 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 Umlegungen der Gasleitungen vermieden werden. Sollten Umverlegungen 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

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

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 Elektrotechnischen Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG liegen bis an den Geltungsbereich heran. Ein Anschluss ist möglich.

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 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

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 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – ThürAbfAG vom 15.06.1999, GVBl. S. 385, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20.12.2007 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 B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung und/oder Ausnahmegenehmigung gemäß des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) einer Verwertung zuzuführen 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 verkehrstechnisch 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 belastende Flächen

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

3.9 Löschwasserversorgung

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

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 m³/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 öffentlichen 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 $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$). 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 nichtbrennbare 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 feuerhemmen (I30) bzw. eingeputzt 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 UVP

Eine UVP ist nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Auch eine Prüfung im Einzelfall wurde nach vorhergehender Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert.

Jedoch wurde seitens der UNB des LK EIC eine artenschutzrechtliche Beurteilung verlangt, welchen der Begründung beiliegt.

4.3.2 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 vom 14.04.2004 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

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.

4.3.3 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 40% 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 leute 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

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBl. I. S. 591) zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.) und die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff). In diesem Zusammenhang ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

4.3.6 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, 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.

5. Flächenbilanzen

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,77 ha.

5.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Anliegerstraße/Fuß- u. Radweg)	780,00 m ²
Öffent. Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	1.080,00 m ²
Öffentliche Fläche gesamt	1.860,00 m²

5.3 Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

Bezeichnung	Flächen
Private Grünfläche	2.500,00 m ²
maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	3.340,00 m ²
Zulässige Grundfläche (GR) = MGF x GRZ (0,4+Überschreitung)	2.004,00 m ²
Private Flächen gesamt	5.840,00 m²