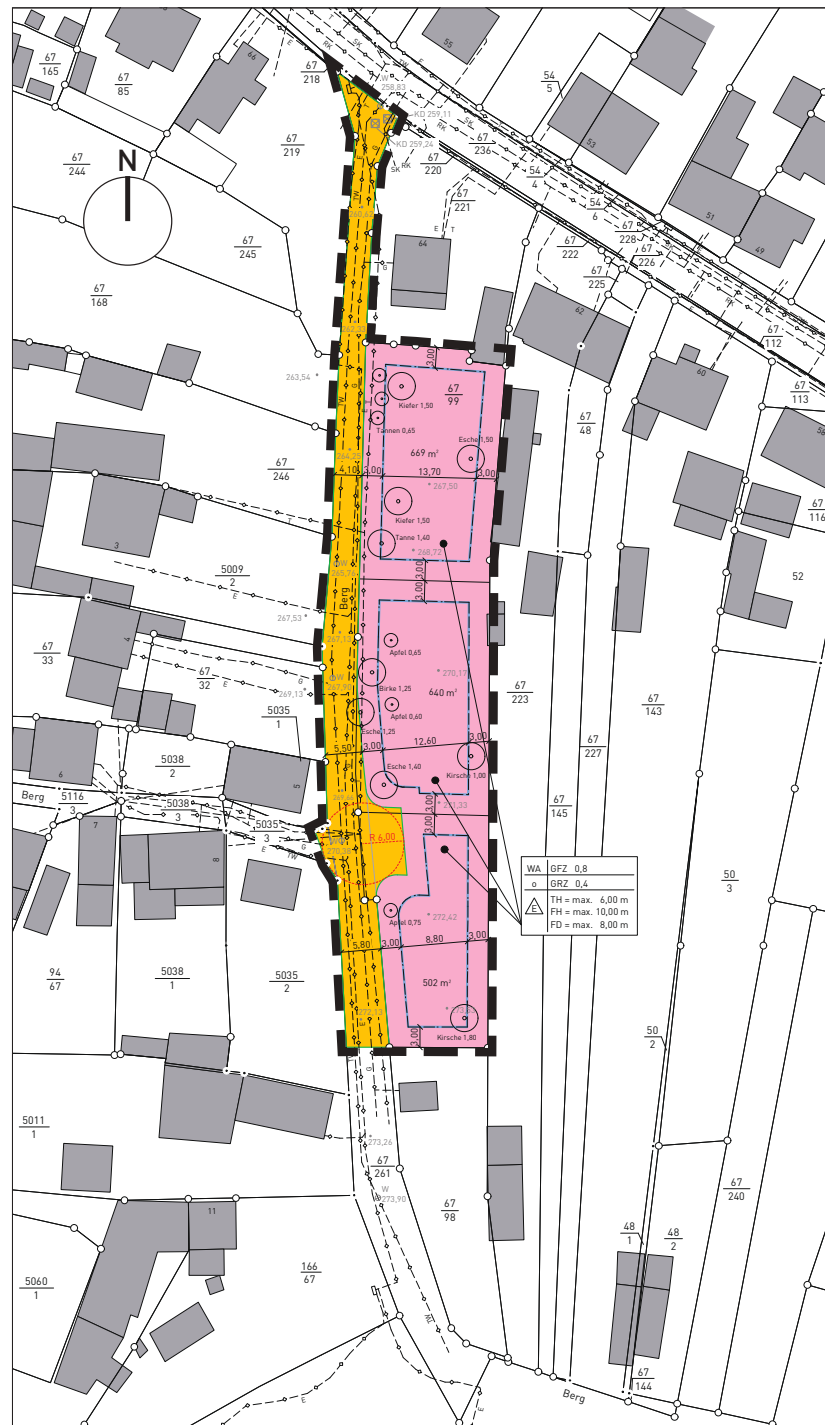


# Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“, Stadt Leinefelde-Worbis Ortsteil Hundeshagen

Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss	4
1.2 Planungsanlass	4
1.3 Planungserfordernis	4
<b>2. Wahl des Gebietes</b>	<b>5</b>
<b>3. Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
3.1 Flächenbilanz	6
<b>4. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>5. Eingriffsregelung</b>	<b>7</b>
5.1 Maßnahmen der Grünordnung	7
5.2 Grünflächen (Pflanzliste)	8
5.3 Belange des Bodenschutzes	9
<b>6. Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>10</b>
6.1 Wasserversorgung	10
6.2 Abwasserbeseitigung	10
6.3 Oberflächenwasser	11
6.4 Gasversorgung	11
6.5 Elektrische Versorgung	11
6.6 Telefon-/ Internetanschluss	11
6.7 Abfallentsorgung	11
<b>7. Gestaltungsvorschriften</b>	<b>12</b>
7.1 Nutzung und Gestaltung	12
7.2 Art der baulichen Nutzung	12
7.3 Maß der baulichen Nutzung	13
7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
<b>8. Flächennutzungsplan</b>	<b>14</b>
<b>9. Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>15</b>

## 1. Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. Teil I, S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)
11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S. 562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)

Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat am 25.03.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“ Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen, nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

## **1.2 Planungsanlass**

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

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

## **1.3 Planungserfordernis**

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung des Baurechtes für die Entstehung von 3 Wohnbauflächen.

Für die Umsetzung der Wohnbauflächen und dessen Erschließung zeichnet sich der Eigentümer Thomas Müller verantwortlich. Vertraglich soll dies über § 12 BauGB gesichert werden. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil der Satzung.

## 2. Wahl des Gebietes

Der vorgesehene Bereich ermöglicht eine städtebauliche Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes der Ortslage Hundeshagen. Auch eignet sich der Standort erschließungstechnisch gut für eine Wohnbebauung. Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist von der Zufahrtsstraße „Berg“, sowie der jeweiligen Grundstückseinfahrt möglich. Eine Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten.

Der Standort des Bebauungsgebietes befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht betroffen.



Abb.: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“ ist deckungsgleich mit dem VE-Plan. Der Geltungsbereich des VB-Planes umfasst eine Fläche von ca. 2.549 m<sup>2</sup> (0,2549 ha). Das Gelände des Plangebietes weist topographische Höhen von ca. 259 m ü.N.N. bis 273 m ü.N.N. auf. Entlang der Erschließungsstraße „Berg“ ist teilweise eine steile Böschung vorhanden. Das Gelände der Wohnbauflächen weist topographische Höhen von ca. 267 m ü.N.N. bis 273 m ü.N.N. auf und ist durch eine kontinuierliche, leichte Neigung charakterisiert.

Das Gelände des Plangebietes ist bis auf zwei Nebengebäude, eine Garage und ein Gewächshaus, unbebaut.

Das Plangebiet grenzt:

- im Westen an die Erschließungsstraße „Berg“
- im Norden an die Wohnbebauung, EFH Königstal 64
- im Osten an Gartenflächen und Nebengebäude
- im Süden an die Wohnbebauung, EFH

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt lediglich im Osten an Gartenflächen (Grünflächen nach § 5 (2) 5 BauGB) an. Das Plangebiet ist sowohl im Norden und Westen von Gemischter Baufläche (§ 5 (2) 1 BauGB) als auch im Süden von Wohnbaufläche (§ 5 (2) 1 BauGB) umgeben. Außenbereichsflächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 (2) 9 BauGB) werden nicht in Anspruch genommen und es handelt sich auch nicht um solche.

#### **3.1 Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in der Größe von ca.: 2.549 m<sup>2</sup> = 100,00%

Verkehrsflächen ca.:	738 m <sup>2</sup> = 28,95%
Wohnbaufläche ca.:	1.811 m <sup>2</sup> = 71,05%
insgesamt ca.:	2.549 m <sup>2</sup> = 100,00%

### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der großen Nachfrage an Baugrundstücken für Wohnbauzwecke innerhalb der Gemeinde Hundeshagen, hat die Stadt Leinefelde-Worbis die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“ beschlossen. Unter anderem wurden alle Grundstücke des Wohngebietes „An der Dautel“ (B-Plans Nr. 100) bereits verkauft. Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben zu schaffen. Es ist vorgesehen, Wohnbauflächen in offener Bauweise zu schaffen. Insgesamt sind 3 Bauplätze (669 m<sup>2</sup>, 640 m<sup>2</sup> und 502 m<sup>2</sup>) im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplant.

Die im Plangebiet bereits bestehende Erschließungsstraße Berg bindet ver- und entsorgungstechnisch an die Systeme der Straße „Königstal“ an. Die bestehende Erschließungsstraße Berg soll um einen Wendekreis erweitert werden. Somit soll die derzeit beengte Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr und Müllabfuhr verbessert werden. Mit der Größe des Wendekreises ist auch für das 3-achsige Müllsammelfahrzeug gegeben, so dass im Brandfall auch das problemlose Wenden der Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet ist. Die Erreichbarkeit/Erschließung der einzelnen Baugrundstücke im Brandfall ist von der Zufahrtsstraße „Berg“, sowie der jeweiligen Grundstückseinfahrt möglich.

## **5. Eingriffsregelung**

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

In der Satzung ist keine Eingriffsbilanzierung durchgeführt worden. Dennoch sind mit Hinweisen auf die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. Dies betrifft Pflanzgebote auf den Baugrundstücken.

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

### **5.1 Maßnahmen der Grünordnung**

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

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

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

- je Baugrundstück sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmige, einheimische Laubgehölze oder 1 Obstbaumhochstämme (160-180 cm Stammhöhe ab Kronensatz) zu pflanzen. Nadelgehölze werden nicht angerechnet.
- weitestgehender Erhalt des Baumbestandes und Integration von Gehölzen insofern vorhanden
- vielfältige Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche (Bäume, Sträucher, Stauden, Kräuter) mit Vernetzungsfunktion zu angrenzenden Grünflächen
- Wege und Einfahrten sollten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden, um zumindest einen Teil der Niederschläge der Versickerung zuführen zu können

## 5.2 Grünflächen (Pflanzliste)

### Bäume 1. Ordnung

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

### Bäume 2. Ordnung

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

### Sträucher

Amelanchier canadensis - Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Heckenrose  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa - Traubenholunder  
Viburnum - Gemeiner Schneeball



### 5.3 Belange des Bodenschutzes

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB werden u.a. Baumaßnahmen auf naturbelassenem Gartenland ermöglicht. Die Baumaßnahmen sind für das Schutzgut Boden mit gravierenden Eingriffen und erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Durch Bebauung werden Grundstücksflächen vollständig versiegelt und der Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen geht dabei irreversibel verloren.

Bauzeitig werden die Bodenflächen um die Bauobjekte i. d. R. großflächig beansprucht und dabei erheblich nachteilig beeinträchtigt. Durch die nachfolgende Grundstücksnutzung werden die Böden durch die individuellen Nutzungsansprüche (u.a. Schottergärten, Pools) i. d. R. überwiegend erheblich in ihrer Funktionalität verändert und nachteilig beeinträchtigt.

Grundsätzlich bestehen bodenschutzrechtliche Vorsorge- und Gefahrenabwehrpflichten für jeden der auf den Boden einwirkt. Daher hat u. a. der Umgang mit Boden fachgerecht zu erfolgen. Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und baubedingte Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Bei den weiteren Planungen und Vorhabenumsetzungen sind folgende Belange des Bodenschutzes hinreichend zu berücksichtigen:

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig in Anspruch genommene Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten und sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten. Dabei sind baubegleitende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Beeinträchtigung des Bodens sind folgende Mindestanforderungen, entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen und Bodenempfindlichkeiten, rechtzeitig (Ausschreibung/Leistungsverzeichnis) zu berücksichtigen.

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).

- Bodenarbeiten sind bei 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. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung (z. B. Lastverteilungsplatten) zu ergreifen.
- Boden ist fachgerecht, getrennt nach Bodenschichten/-qualitäten (Ober-, Unterboden) ohne Zwischenbefahrung abzutragen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs zu entfernen (Rodung, Mahd). Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Die Zwischenläger sind vor Verdichtung, Luftmangel und Vernässung zu schützen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrunds zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuheben. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Die Stadt/Gemeinde hat einen fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen. Es wird die Erstellung eines Maßnahmenblattes zum baubegleitenden Bodenschutz empfohlen, welches dem Vorhabenträger/Bauherrn bei Bauantragstellung durch die Stadt/Gemeinde ausgehändigt wird und von diesem bei der weiteren Planung und Ausschreibung zu berücksichtigen ist.

## **6. Ver- und Entsorgungsanlagen**

### **6.1 Wasserversorgung**

Der Ortsteil Hundeshagen ist Mitglied im Trinkwasserzweckverband „Obere Hahle“. Das Plangebiet kann an das Wasserverteilungsnetz des Verbandes angeschlossen und mit Trinkwasser versorgt werden.

Löschwasser wird im Rahmen der Transportkapazität der Versorgungsleitung bereitgestellt.

### **6.2. Abwasserbeseitigung**

Der Ortsteil Hundeshagen ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Obere Hahle“. Das

Plangebiet ist an die Kläranlage in Duderstadt angebunden.

Vom ABZ „Obere Hahle“ bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen die Bauleitplanung der Stadt Leinefelde-Worbis. Der ABZ „Obere Hahle“ plant für den Ortsteil, Geltungsbereich des VB-Planes Nr. 109, die Realisierung der Entwässerung im Trennsystem bis 2022. Dem zeitlich begrenzten Lösungsvorschlag, Verlegung der Schmutz- und Regenwasserleitung für ein erstes Baugrundstück über das Grundstück Königstal 64 und Anschluss an die entsprechenden Hausanschlussleitungen, wird zugestimmt. Eine gesicherte Abwasserbeseitigung ist damit gewährleistet. Das Grundstück Königstal 64 ist bereits abwasserseitig voll erschlossen, der Anschluss an die verbandseigene Abwasserbehandlungsanlage im Trennsystem ist gewährleistet.

### **6.3 Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmung der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVerVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut einzuleiten.

### **6.4 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Erdgasversorgungsunternehmens (EW Eichsfeldgas GmbH) sichergestellt. Da in der Straße „Berg“ bereits eine Erdgasleitung verlegt ist, können die Einfamilienhäuser mit Erdgas versorgt werden.

### **6.5 Elektrische Versorgung**

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

### **6.6 Telefon- / Internetanschluss**

Das Plangebiet ist an das Netz der Telekom angebunden.

### **6.7 Abfallentsorgung**

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

## 7. Gestaltungsvorschriften

Gestalterische Festsetzungen sollen im Rahmen der Dachformen getroffen werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erfahen. Es sollen Sattel-, Walm- und Flachdächer erlaubt werden. Die Festlegung der max. First-, Attika- und Traufhöhe tragen zum positiven Erscheinungsbild des Wohngebietes bei.

### 7.1 Nutzung und Gestaltung

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

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

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

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

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

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

Bezugspunkt ist das natürlich gewachsene Gelände in der Mitte des Gebäudes.

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

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

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

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

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

## 8. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslage Hundeshagen den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“, Leinefelde-Worbis, Ortsteil Hundeshagen als Grünfläche (Gartenland gemäß § 5 (2) 5 BauGB) aus.

Da sich der VB-Plan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens.

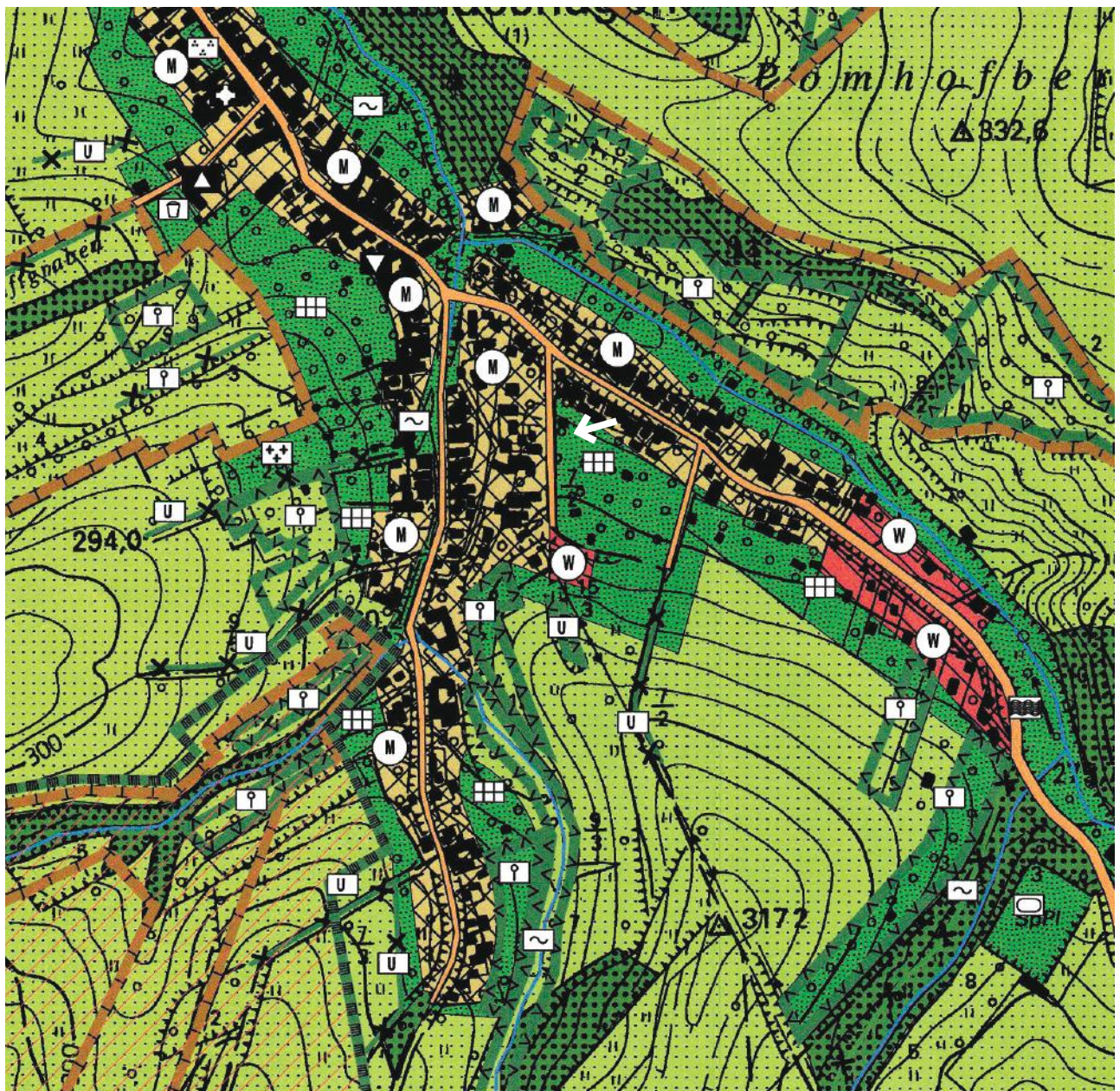


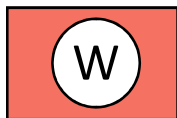
Abb.: Auszug 1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortslage Hundeshagen



Abb.: Auszug Flächennutzungsplan nach der 30. Änderung (Berichtigung) für den Bereich des VB-Plan Nr.109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“, OT Hundeshagen. (ohne Maßstab)

**Legende:**

1. Art der baulichen Nutzung (§5(2) Nr.1.BauGB, §§1.1 BauNVO)



Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 109 „Ergänzung Einfamilienhäuser Berg“ berichtigt werden. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohnbauflächen widerspricht den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes. Insofern ist es erforderlich, für das Plangebiet „Berg“, welcher bisher nicht als Wohnfläche dargestellt ist, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen. Die verfolgte 30. Berichtigung des Flächennutzungsplanes sieht somit die Überplanung von Grünfläche (Gartenland gem. §5(2) 5 BauGB) zugunsten von Wohnbaufläche vor. Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche somit als Wohnbaufläche ausgewiesen. Unter der obenstehenden Abb. ist das Plangebiet des VB-Plan „Ergänzung EFH Berg“ entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

## 9. Altlasten

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

## 10. Hinweise

Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen.

Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

aufgestellt: 20.09.2019  
Dr. Gunnar Hartmann, Architekt

Buero Hartmann  
An der Hardt 5  
37339 Leinefelde-Worbis  
Tel: 036074 30551  
Fax: 036074 30552  
E-Mail: gh@buerohartmann.com