

Satzung

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 114 „Am Ulmenweg“
im Stadtteil Leinefelde gemäß § 13a BauGB**



Stand: Mai 2020

.....
E. Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- und Ingenieurbüro KWR GmbH

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
0.2 Übergeordnete Planungen:	5
0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
0.4 Verfahrensstand.....	8
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	8
1.2 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO).....	10
1.3 Immission.....	10
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.....	12
2.1 Dachformen.....	12
2.2 Dachneigung	12
2.3 Dacheindeckung	12
2.4 nicht überbaubaren Grundstücksflächen	12
3. Grünordnerische Festsetzungen.....	12
3.1 Gestaltungsmaßnahmen	12
3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation	13
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	13
4.1 Städtebauliches Konzept.....	13
4.2 Bebauung.....	14
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	14
4.4 Verkehr	14
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz.....	14
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz	15
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	16
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer	16
4.4.5 Ruhender Verkehr.....	16
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	16
4.5.1 Trinkwasser:.....	16
4.5.2 Abwasser:	17
4.5.3 Niederschlagswasser:	17
4.5.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.....	17
4.5.5 Heizungstechnische Versorgung.....	18
4.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung.....	19
4.5.7 Elektrotechnische Versorgung.....	19
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	20
4.7 Abfallentsorgung	20
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
4.9 Löschwasserversorgung	20
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	22
5.1 Kennzeichnung von Flächen	22
5.2 Nachrichtliche Übernahme	22
5.3 Hinweise	22
5.3.1 Bodenfunde.....	22
5.3.2 Bodenschutz	23
5.3.3 Erdaufschlüsse	25
5.3.4 geodätische Festpunkte	26
5.3.5 Bodenordnung	26
5.3.6 Pachtverhältnisse.....	26
6. Flächenbilanzen	26
6.1 Geltungsbereich	26
6.2 Öffentliche Flächen	26
6.3 Private Flächen (Wohn- und Mischbaufläche)	27

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes des Ortsteiles Leinefelde, westlich der Mühlhäuser Chaussee. Es handelt sich hier um die größtenteils unversiegelte Fläche, welche im Westen an den Ulmenweg und im Süden an eine Freifläche grenzt, die noch unbebaut ist und teilweise als Rasenspielfeld zur Verfügung steht. Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich die Wohnbebauungen der Südstraße, der Katholische Kindergarten und das ehemalige Krankenhaus, welches jetzt zur Kurzzeit-, Übergangs- und Tagespflege sowie für betreutes Wohnen genutzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 114 „Am Ulmenweg“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 4 mit den Flurstücknummern: 585/1; 585/2; 587/2; 587/3; 587/4; 588/1; 588/2; 591/2; 591/3; 591/4; 593/1; 593/2; Flurstück teilw.: 595; 276; 343/3; 342; 341/8; 347/2, 432/109



Geltungsbereich macht die städtebauliche vorteilhafte Lage und Abrundung der innerstädtischen Leinefelder Bebauung deutlich.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung (Ulmenweg, An der Baumschule, Mühlhäuser Chaussee; Südstraße mit Eschen- & Eichenweg) zu bewerten.

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bebauung der Südstraße begrenzt



- Im Osten durch die Mühlhäuser Chaussee



- im Westen schließt die zweigeschossige Wohnbebauung des Ulmenweges an



- im Süden schließt das neue Baugebiet des WA Lunapark und die Wohnbebauung „An der Baumschule“ an

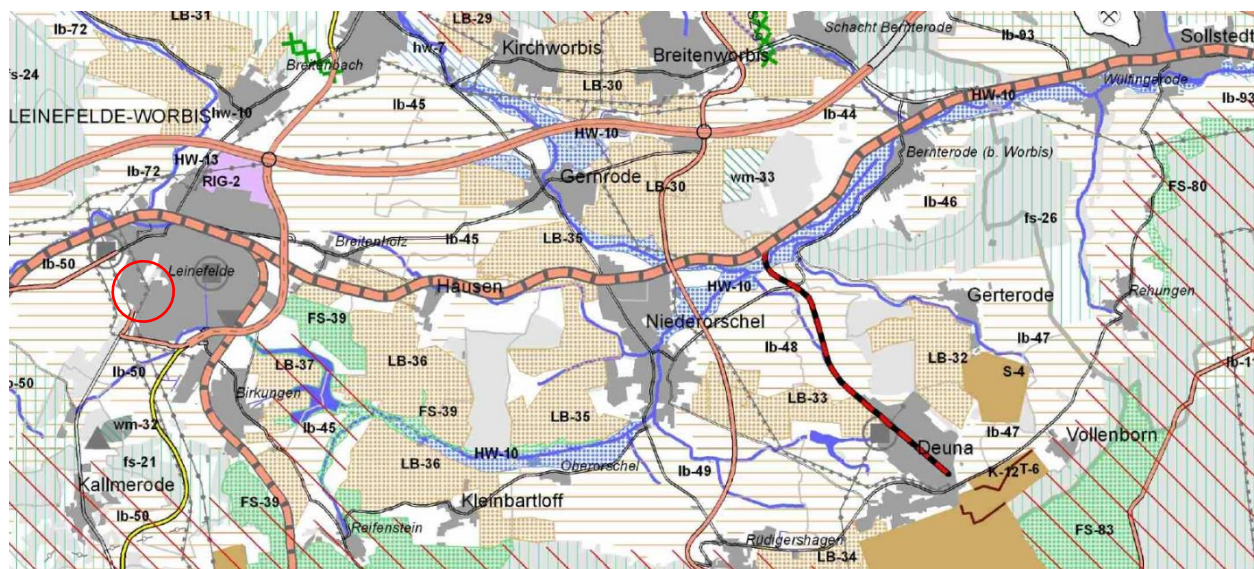


Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird durch die Südstraße und den Ulmenweg gesichert.

0.2 Übergeordnete Planungen:

Regionalplan Nordthüringen (RP-N) / Landesentwicklungsplan (LEP):

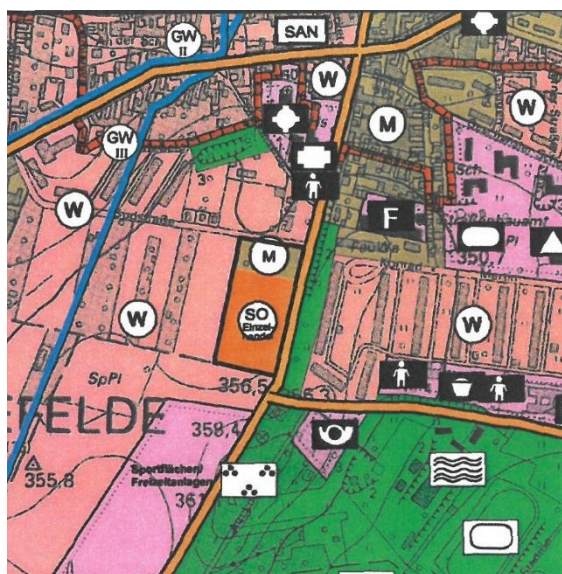
Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsplan (LEP 2025) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr von 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen




Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-N und des LEP (Z 2.2.8) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

Flächennutzungsplan:



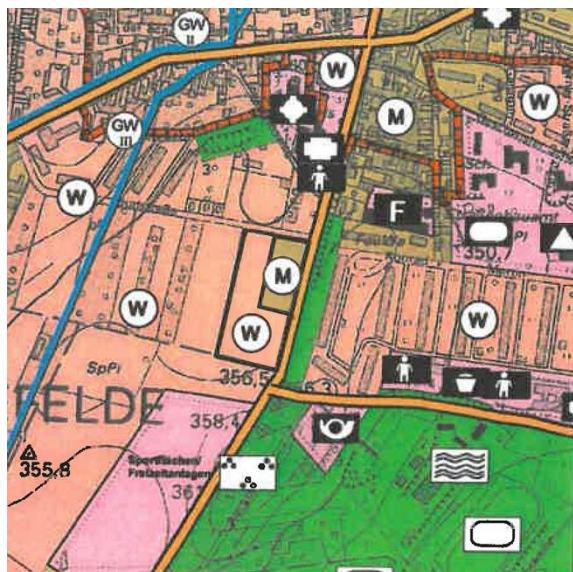
Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

-  1.2 Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
-  1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) z.B. Klinikgebiete
-  1.4.2b Sonderbaufläche Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Berichtigung Flächennutzungsplan 2015

Die 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes von 2015 wird durch den Bebauungsplan Nr. 114 „Am Ulmenweg“ berichtigt. Mit dieser 31. Änderung wird ein Teil als Mischgebiet bleiben, die restliche Teilfläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die 31. Änderung des F-Planes (Berichtigung) für diesen Teilbereich wird parallel zum Verfahren des B-Planes Nr. 114 durchgeführt.



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1.11 Bau NVO)



1.1 Wohnbaufläche (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



1.2 Gemischte Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Auszug Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Plans Nr. 114 „Am Ulmenweg“ nach der Berichtigung (ohne Maßstab)

Die Stadt Leinefelde-Worbis der Meinung, dass Gespräche zur Gebietsreform (es gibt derzeit Gespräche mit Nachbargemeinden über einen Beitritt zur Stadt Leinefelde-Worbis) abgeschlossen sein müssen, die vorbereitende Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes und die Aktualisierung der neuen Verkehrsstrassen als Grundlage vorliegen müssen, um den Flächennutzungsplan neu zu überarbeiten.

Die Stadt Leinefelde-Worbis wird, nach Vorlage dieser Entscheidungen und Unterlagen, kurzfristig die wichtige Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragen.

In Vorbereitung dieser Planungsleistungen trägt die Verwaltung die genannte hohe Zahl an Änderungen zusammen und möchte Zusammenhänge und Schlussfolgerungen aus dieser Analyse zur schnellen Bearbeitung verwenden

0.3 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf Grund der hohen Nachfrage Bauland geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen innerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Innenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von

insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Demnach ergibt sich: Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 2,06 ha, einer festgesetzten GRZ von 0,4 – 0,8 plus Überschreitung, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von **7.160,20 m² < 10.000 m²**. Die erforderliche Voraussetzung, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 Bau NVO kleiner 20.000 m² wird eingehalten. Die Stadt hat die Absicht, westlich der ehemaligen Bundesstraße (B 247 alt) an der Mühlhäuser Chaussee ihre Stadtentwicklung neu auszurichten, zu bebauen und abzurunden. Sie möchte die Mühlhäuser Chaussee zukünftig zur Stadtstraße um planen und somit innerstädtischen Charakter mit begleitendem Geh-Radweg, Grundstückszufahrten und Fußgängerüberquerungen sowohl optisch als auch baulich umsetzen. Dazu gehören auch geschwindigkeitsreduzierende Gestaltungsmaßnahmen, die mittelfristig durch den Umbau der neuen Kreuzungen in Anbindung aller beteiligten Straßen abgeschlossen werden sollen. Entlang der bestehenden Gemeindestraße soll sich ein Misch- und Wohngebiet entwickeln, welches einen Puffer und Anpassung zu den vorhandenen und neuen oder bestehenden Wohngebieten bilden soll.

Mischgebiet und Wohngebiet wurde so geplant, dass sich die jeweilige Bebauung am Bedarf ausrichtet. So soll im Bereich des Ulmenweges eine Wohnbebauung mit Orientierung zur Nachbarbebauung entstehen und im Bereich der Mühlhäuser Chaussee ist die Entwicklung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vorgesehen.

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, die Baulücke zwischen EFH-Gebiet und beginnende Plattenbausiedlung, sowohl städtebaulich, als auch funktionell anzupassen bzw. zu schließen.

Dazu gehört die bestehende Höhendifferenz der Gelände- und Gebäudestruktur, als auch die Nutzungsdifferenz der verschiedenen umliegenden Nutzungsbereiche, wie Dienstleistung, Gesundheitseinrichtungen, Geschossbauten und Einfamilienhäuser.

Aus diesem Grund wurde an der Mühlhäuser Chaussee eine größere und kompaktere Bauweise geplant und für die Bebauung am Ulmenweg eine passende Wohnbebauung mit EFH und ZFH vorgesehen.

Zum Bedarf an Wohn- und Mischbebauung, wird auf die Umsetzung und Bebauung im Bereich des BP Lunapark hingewiesen, hier kann man bereits nach einen Jahr nach der Erschließung auf eine fast vollständige Bebauung verweisen.

Aber auch für diesen Geltungsbereich geht die Stadt Leinefelde davon aus, dass von einer Umsetzung und Bebauung, nach Lage der Bewerbungen und Anträge, nach 2-3 Jahren ausgegangen werden kann.

Da die Stadt Leinefelde-Worbis den Gedanken der Gebietsreform noch nicht abgeschlossen hat und es weitere Gespräche mit Nachbargemeinden gibt, ist eine derartige Potentialanalyse noch verfrüht. Aber auch Veränderungen in letzter Zeit (CORONA) und die angenehme Zahl an Rückkehrern in das Eichsfeld, lässt die Stadt eher mit Zahlen sprechen und diese werden mit den

schnellen und kurzfristigen Bebauungen aller Bebauungsgebiete nachgewiesen.

0.4 Verfahrensstand

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich in dem seit 1994 rechtskräftigen B-Plan „Hinter dem Warteberge“ (Az: 210-4621.20- WBS-380-WA/MI), für den der Stadtrat in der gleichen Sitzung die Teilaufhebung für den betreffenden Bereich beschlossen hat.

Der vorhandene ausgewiesene Teil war als verdichtete, mehrgeschossige Mischgebietsbebauung ausgewiesen, dann als Mischgebietsfläche und SO Fläche für ein Nahversorgungsmarkt und nun wieder als mehrgeschossige Mischgebietsbebauung und Allgemeine Wohnbebauung. Diese Entwicklungsziele der Stadt wurden in der Sitzung am 07.10.2013 mit den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet- Mühlhäuser Straße“ und nun in der Sitzung am 13.05.2019 mit den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „AM ULMENWEG“ und gleichzeitig die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Nahversorgungs- und Mischgebiet- Mühlhäuser Straße“ im Parallelverfahren gefasst.

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 (WA) § 4 BauNVO & Mischgebiet (MI) § 6 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

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe

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

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausgeschlossen sind:

1. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Zulässigkeit dieser Nutzungen wird ausgeschlossen, weil diese Einrichtungen im Stadtgebiet ausreichend vorhanden sind.

- Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

WA 1-4	Allgemeines Wohngebiet	0,4
MI 1-2	Mischgebiet	0,6.

Bauweise; Bau Grenzen (§ 22 und 23 BauNVO)

WA 1-4 & MI 1-2 o offene Bauweise

In der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen ist ein Grenzausbau Garagen zulässig.

Anzahl der Wohnungen (§9(1)6 BauGB) und geplante Nutzungen:

Es werden 2 Stellplätze pro Wohneinheit (WE) festgesetzt.

MI 1-2 der Gewerbeanteil für die gesamte Wohn- und Nutzfläche muss mindestens 60 % betragen.

Im MI 1-2 ist Anteil von Gewerbe eindeutig geregelt, damit die Planung und Nutzung dieser Anlagen sich ausreichend orientieren kann.

WA 1	Je Mehrfamilienhaus sind 10 WE zulässig
WA 2	Je Gebäude sind max. 3 WE zulässig
WA 3-4	Pro Einzelhaus sind max. 2 WE zulässig, pro Doppelhaushälfte max. 1WE zulässig

Mit der Festsetzung von max. 2 WE die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im westlichen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für den östlichen und nördlichen Geltungsbereich. Hier ist durch die höher liegend Straße und den großzügigen Charakter der Nachbarbebauung eine höhere Anzahl erlaubt.

Geschossflächenzahl (§ 16(2)2 u. § 20(2) BauNVO)

Die Geschossflächenzahl in den Mischgebieten **M1** und **M2** beträgt 1,8. In den Wohngebieten **WA 1-4** beträgt die Geschossflächenzahl 1,0.

1.2 First- bzw. Gebäude- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Für den Geltungsbereich soll aus städtebaulicher Sicht und in Anbetracht der Lage zu den Verkehrsanlagen, der topographischen Verhältnisse und der Grundstückszuschnitte mit Nutzungsvorgaben, ein unterschiedliches Profil der First- Trauf- und Gebäudehöhen vorgegeben werden. Die maximalen Höhen werden wegen der vorgenannten Gründe auch die Geschossigkeit wie folgt festgesetzt:

MI 1	Attika: 10,00 m			III Geschossig
MI 2	Attika: 10,00 m	Traufe: 8,00 m	First: 10,00 m	III Geschossig
WA 1	Attika: 10,00 m			III Geschossig
WA 2	Attika: 10,00 m	Traufe: 8,00 m	First: 10,00 m	III Geschossig
WA 3	Attika: 8,00 m	Traufe: 6,00 m	First: 10,00 m	III Geschossig
WA 4	Attika: 8,00 m	Traufe: 6,00 m	First: 10,00 m	II Geschossig

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 der fertiggestellten Straße vor Gebäudemitte.

Durch die festgesetzten maximalen Höhen der Bauwerke soll erreicht werden, dass sich die Gebäude und Anlagen entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen in die umgebende Bebauung einfügen und das Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.3 Immission

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Süd-Westen der Stadt Leinefelde. Östlich befindet sich die Straße „Mühlhäuser Chaussee“ als historische Einfahrtsstraße aus südlicher Richtung. Die von hier ausgehenden Verkehrslärmemissionen können im künftigen Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zu Beeinträchtigungen durch Lärm führen. Durch geplante und bestehende Ortsumgehungen wurde und wird diese Verkehrsanlage nach und nach mehr entlastet.

Für diesen Bereich liegt eine Schalltechnische Begutachtung zum BP Nr. 114 AM ULMENWEG, vom Januar 2020 durch das IB Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH aus Großlohra vor.

Verkehrslärm (Straße):

Das Plangebiet ist in Folge des Straßenverkehrs der Mühlhäuser Chaussee durch Lärm- und Schadstoffimmission vorbelastet. Durch die zukünftige Nutzung als kommunale Verkehrsanlage, mit einer geringeren überregionalen Funktion durch die Umgehungsstraße der B247, sind zukünftig weit geringere Verkehrszahlen zu erwarten.

So ist nach der Vorbelastung auf der Mühlhäuser Chaussee im ungünstigsten Fall (Planfall 2020, geringste Belegung) eine Frequentierung von DTV = 4.900 Kfz/24 Stunden zu erwarten.

Nach der RLS 90, Tabelle 3 fahren in den 16 Tagstunden ca. 4032 Kfz und in den Nachtstunden ca. 368 Kfz auf dieser Straße. Dies entspricht der Vorbelastung auf der Mühlhäuser Chaussee bezogen auf die Nutzung einer Gemeindestraße. Zusatzbelastungen werden durch diese Planung nicht erwartet.

Gewerbelärm:

Eine Belästigung durch Gewerbelärm wird für diesen Geltungsbereich nicht erwartet. Eine Vorbelastung durch gewerbliche Fremdbetriebe existiert am Standort nicht.

Lärm durch Veranstaltungen

Alle kulturellen und sportlichen Anlagen befinden sich im Umkreis von mehr als 250,00 m. So befindet sich Freibad und Stadion in östlicher Richtung und wird durch den zwischen gelegenen Freiraum und Bebauung, nicht als Belästigung erwartet. Die 7,00 m Höhenunterschied werden als zusätzlicher Vorteil gereicht. Auch der Saal der Stadt Leinefelde in nördlicher Richtung weist einen ca. 5,00 m Höhenunterschied auf. Windrichtung und vorgelagerte Gebäuden tragen ihr Übriges zum schadfreien Standort bei. Somit werden Belästigungen aus Veranstaltungen nicht erwartet.

Geruchseinwirkungen:

Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Nähe, damit werden keine Belästigungen seitens Geruchseinwirkungen erwartet.

Passiver Schallschutz:

Als Ausgleich für die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte, die vorwiegend an den straßennahen Fassaden der Bebauung (1. Baureihe) durch Verkehrslärm zu erwarten sind, kann konkret durch nachfolgende passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind bei WA 1 (an der Süd-, Ost- und Nordfassade), bei MI 2 (an der straßenzugewandten Fassade östlich) sowie bei MI 1 (Ostfassade) erforderlich:

- Nach Möglichkeit Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Westseite der Häuser, da hier um mindestens 5 dB niedrigere Beurteilungspegel und die Einhaltung der Orientierungswerte herrschen (Zonierung der Wohnungsgrundrisse).
- Die Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Dachschrägen) der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (MI 1+2, WA 1) müssen eine resultierende Schalldämmung nach DIN

4109 von $_{\text{erf.}}R'_{w,\text{res.}} > 35$ dB für Aufenthaltsräume besitzen. Für Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen sowie Wohndielen) sind bis zu einem Fensterflächenanteil von 60 % und einem bewerteten Schalldämm-Maß der Außenwand von $R'_{w,\text{Wand}} > 45$ dB Fenster mit einer Schalldämmung von $_{\text{erf.}}R_{w,F} > 32$ dB im eingebauten Zustand erforderlich. Nach DIN 4109 ist ein Vorhaltemaß bei Fenstern von 2 dB zu beachten.

- Für Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im WA 1 (Ost-, Süd- Westfassade) sind zusätzlich schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente, die die erforderliche resultierende Schalldämmung des Außenbauteiles nicht verschlechtern dürfen, erforderlich.
- Anordnung der Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze auf der lärmabgewandten westlichen Hausseite oder mit abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen oder geschlossenen Balkonen (z.B. Wintergarten).

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

2.1 Dachformen

WA 2-4 & MI 2 Zelt-, Sattel-, Flach- und versetzte Pultdächer zulässig.

WA 1 + 5 & MI 1 sind nur Flachdächer erlaubt.

Wegen der eindeutigen Bebauungsmöglichkeit, soll auch die Bebauung bezüglich der Möglichkeiten zur Dachform städtebaulich geordnet sich darstellen. Dies begründet sich auch in der Staffelung der Traufhöhen und der topographischen Situation.

2.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Zelt- und versetzten Pultdächern beträgt $15^\circ - 40^\circ$.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sich die neue Wohnbebauung der benachbarten Wohnbebauung anschließen.

2.4 nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

Steingärten zählen zur versiegelten Fläche.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen haben das Ziel, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes zu minimieren bzw. zu einer Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes beizutragen.

Zur Durchgrünung des Geltungsbereiches bzw. des Stadtgebietes sind die folgenden Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt worden:

F1 Hochstämmige Laubbäume

Auf dieser Fläche sind hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.

F2 Straßenbegleitgrün (Mühlhäuser Chaussee)

Auf dieser Fläche ist eine Baumreihe mit 12 Stück hochstämmige Laubbäume der Sorte Tilia cordata `Greenspire` – Winterlinde im Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.

F3 Die Grünflächen sind mit Rasen einzusäen.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen

Die Bäume müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen, Ausgabe 2004, FLL" entsprechen und folgende Qualitäten aufweisen: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20. Bei den Pflanzarbeiten sind die zur Zeit geltenden rechtlichen Grundlagen zu beachten.

3.2 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Leinefelde-Worbis. Der Geltungsbereich wird z. Z. als intensives Grünland genutzt wird (Mähwiese). Eine UVP ist nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet orientiert sich an der anschließende vorhandene Nachbarbebauung.

So sollen Wohnhäuser (Bebauung Am Ulmenweg) oder Mehrfamiliengebäude bzw. Wohn- und Geschäftshaus (Bebauung Südstraße und Mühlhäuser Chaussee) dieses Gebiet neu prägen.



Westliche Bebauung mit Reihenhäusern und MFH



Östliche Wohnblock-Bebauung Mühlhäuser Chaussee

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von 15-20 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen sollte mind. 3,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

4.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Zwischen Garagenkomplex und Mühlhäuser Chaussee soll ein neuer Rasenspielplatz erstellt werden. Eine Einfriedung mit einem 4,00 m hohen Zaun ist hier vorgesehen.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 50 - 100 m im südlichen Geltungsbereich.



Die RC Container befinden sich südlich vom Geltungsbereich



Es befindet sich derzeit ein kleiner Sportplatz auf dem Gelände, welcher durch einen neuen Bolzplatz ersetzt werden soll.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist in der Stadt vielseitig vorhanden.

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist über die „Mühlhäuser Chaussee“, die „Südstraße“ und den Ulmenweg umsetzbar. Über die anschließende Landstraße L 3080 ist das Wohngebiet in alle Richtungen erschlossen.



Dieser Lageplan zeigt die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten; Osten zur Stadtmitte, Süden zur Südstadt B 247 und A38, Westen nach Heiligenstadt L3080 und A 38, Norden nach Worbis L 3080 oder A 38, sowie mit vielen kurze Verbindung in ALLE Städtischen Bereichen.

Die Anbindung des geplanten Wohn- und Mischgebietes an die Mühlenhäuser Chaussee muss so erfolgen, dass die verkehrlichen Auswirkungen nicht zu Beeinträchtigungen des vorhandenen Verkehrsnetzes führen. Zur Optimierung der Verkehrsanbindungen plant die Stadt Leinefelde-Worbis eine Umgestaltung der Anbindung zwischen Südstraße und Konrad-Martin-Straße. Damit wird sich die Leistungsfähigkeit und Befahrbarkeit der Kreuzung verbessern.

4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die neue Planstraße ist mit 5,50 m Breite in Mischnutzung für den Geh- und Fahrverkehr angelegt. Festsetzungen für Einfahrten wurden nicht getroffen.

Der öffentliche Verkehrsbereich ist wie folgt vorgesehen:

Bezeichnung	Länge	Breite	Flächen
Planstraße NEU	ca. 65,00 m	5,50 m	360,00 m ²
veränderte neu Südstraße	ca. 90,00 m	6,5 – 8,0 m	833,00 m ²
veränderte neue Konrad-Martin-Straße			400,00 m ²
vorh. Ulmenweg mit Gehweg	ca. 190,00 m	5,00 +2,00m	1.345,00 m ²
vorh. Mühlenhäuser Chaussee	ca. 250,00 m	9,00 m	2.243,00 m ²

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufteilungen und Gestaltung der neuen Verkehrsflächen nicht verbindlich sind.

Die Schleppradien für Müllfahrzeuge wurden als Grundlage für die Ausbildung der Kurven- und Kreuzungsbereiche gewertet.

Die DIN 14090 und das ThürRL sind bei der Straßenplanung zu berücksichtigen und die Innenradien sind entsprechend zu planen.

Das Wenden von Fahrzeugen ist am Ende der Planstraße möglich (auch für Müllfahrzeuge).

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 150 - 300 m befinden sich in der „Südstraße“ und in der K.-M.-Straße Bushaltestellen.

4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße (Ulmenweg) wird in Mischnutzung zum Gehen und Fahren genutzt.

Im Zuge der neu geplanten Verkehrsanlagen soll auch das Fuß- und Radwegenetz entlang der Mühlhäuser Chaussee ergänzt werden, so dass die fußläufige Anbindung des B- Plangebietes gefahrlos und ohne Barrieren erfolgen kann. Entlang der Südstraße ein Gehweg geplant.

Ein Gehweg zwischen Ulmenweg und Eschenweg findet im Geltungsbereich seine Fortführung bis zur Mühlhäuser Chaussee. Auch die Gestaltung mit Begleitgrün und Fortführung des Grabens soll seine Fortsetzung finden.

Die neuen Gehwege oder Rad-Gehwege sind wie folgt geplant.

Bezeichnung	Länge	Breite	Flächen
Rad-Gehweg Mühlhäuser Chaussee + Südstraße	205,00 m	2,50 m	513,00 m ²
Verbindungsweg Mühlh. Chaussee - Ulmenweg	75,00 m	3,00/5,00 m	313,00 m ²
Weg neue Planstraße – Mühlhäuser Chaussee	28,00 m	2,00 m	57,00 m ²

4.4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Dies erfolgt nach der Stellplatzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis (2 Stellplätze/WE).

Zudem sind aber noch 10 öffentliche Parkplätze incl. Zufahrten, nördlich des neu geschaffenen Kreuzungsbereiches Südstraße – Mühlhäuser Chaussee geplant.

Der hohe Bedarf an immer mehr Stellplätzen soll durch 20 neue Garagen im südlichen Geltungsbereich gedeckt werden.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

Versorgungstechnische Anlagen befinden sich grundsätzlich mit Ihren Anschlusspunkten im Ulmenweg.

4.5.1 Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Trinkwasserzweckverband "Oberes Leinetal" mit Sitz in Leinefelde. Im Ulmenweg liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 GG, welche die Haushalte west-

lich der Straße versorgt. An diese Ringleitung werden auch die Grundstücke des Geltungsbereiches angeschlossen. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Die Finanzierung der Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen durch den TWZV „Oberes Leinetal“ ist nicht möglich. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.

4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Details werden im Erschließungsvertrag zwischen dem WAZ und der Gemeinde zu gegebener Zeit getroffen.

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers für die Baufelder entlang des Ulmenweges erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem im Ulmenweg. Die vorgelagerten Grundstücke an der Mühlhäuser Chaussee entwässern das Schmutzwasser ebenfalls über die öffentlichen Wege und Straßen in den Ulmenweg. Dimension, Anschlusspunkte, Material und Ausführung der Schmutzwasserkanäle legt der WAZ EK fest, dabei werden vorhandene genutzt und neue Anschlusspunkte erforderlich.



Hausanschlüsse und andere Anschlusschächte befinden sich im Ulmenweg und sollen Verwendung finden



Querender Graben findet im Geltungsbereich seine Fortführung incl. Neuer Rückhaltung

4.5.3 Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist aber die Entwässerung in das System bzw. Graben „Lebendiges Regewasser Management“ geplant.

Nach ersten Absprachen mit dem WAZ EK Niederorschel ist eine Rückhaltung im Bereich des Teiches möglich. Er wird jedoch kaum in die Berechnung mit einbezogen, weil die Betreuung und Wartung bei der Stadt Leinefelde-Worbis bleiben soll und die Erreichbarkeit, bei der der möglichen Einleitung begrenzt ist. Die Pflege und das Eigentum des Regenrückhaltebeckens bleiben in der Verantwortung der Stadt Leinefelde–Worbis.

Vorrangig ist ein straßenbegleitender Kanal in Kombination mit Staukanälen geplant. Dieser soll in allen möglichen neuen Ausbaubereichen, wie neuer Verbindungsweg, neue Planstraße und begleitender Fußweg im Ulmenweg, untergebracht werden.

Als Rückhaltung wird, entsprechend der Stellungnahme des UWB LK EIC, von 5 l/s/ha festgeschrieben und findet bei der Berechnung der neuen Entwässerungsanlage Berücksichtigung.

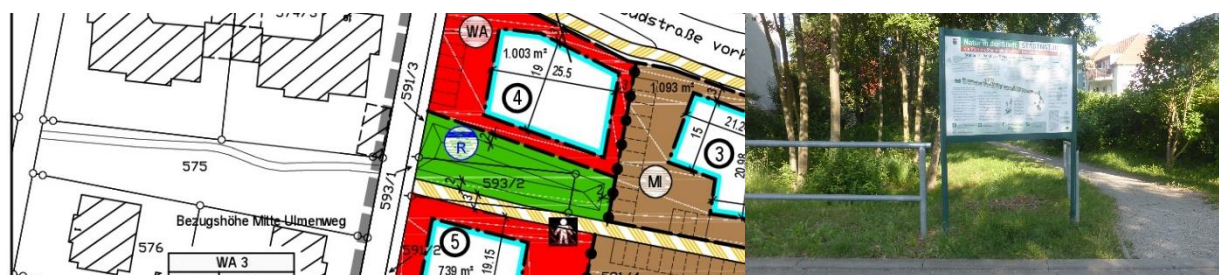
4.5.4 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Nördlich des Geltungsbereiches wird zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers ein

offener Teich (Regenrückhaltebecken siehe Planzeichnung) angeordnet, der eine umfangreiche Eingrünung erfahren soll, diese Rückhaltung soll aber nur als Reserve bewertet werden.

Grundsätzlich ist eine Rückhaltung über neue Staukanäle in den neuen Planstraßen und im Ulmenweg geplant.

Damit eine Einleitung von max. 5 l/s in den vorhandenen Graben gesichert werden kann, muss der Staukanal und die erforderliche Rückhaltung (Retentionsanlage) entsprechend festgeschrieben werden. Das erwartete Rückhaltevolumen von ca. 200 m³ und dessen Ausführung erfordert noch eine detaillierte Absprache mit dem WAZ EK Niederorschel.



Auszug zur geplanten Rückhaltung und Teichanlage

Graben mit Wegführung auf Flurstück 575

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, so 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.

4.5.5 Heizungstechnische Versorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen im Ulmenweg und in der Südstraße Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Ein möglicher Anschluss aller Baufelder ist möglich. Daher sollte eine Trasse für die Verlegung der Erdgasleitung parallel zur Mühlhäuser Chaussee im Gehweg mit vorgesehen werden.

Durch verkehrstechnische Anbindung der Konrad-Martin-Straße an der Mühlhäuser Chaussee kommt es zur Umverlegung der Erdgashochdruckleitung DN 150, da die Überdeckung von 1,00 m unterschritten wird. Diese Maßnahme kann nur in den lastschwachen Monaten von Mai bis September erfolgen. Bezüglich der Umsetzung der Maßnahme muss eine Abstimmung mit der Stadt Leinefelde-Worbis erfolgen.

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. Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen.

Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen.

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

4.5.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie im Ulmenweg, welche die anliegenden Haushalte versorgt. Eine weitere Kabeltrasse der Telekom verläuft im westlichen Straßenrandbereich der Mühlhäuser Chaussee.

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

Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Südstraße vorgesehen, in der sich eine große Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden kann, sollte die Tiefenlage nicht ausreichen.

Die Telekom bittet deshalb, die Änderung des Straßenverlaufs so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.

Sollte eine Umverlegung der Linie notwendig werden, hat der Vorhabenträger einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6-12 Monaten benötigt, je nach Umfang der Änderungen.

Auch wird gebeten, den parallel zur Mühlhäuser Chaussee geplanten Fuß- und Radweg an die dort Verlaufende und dinglich gesicherte Telekommunikationslinien anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.

Die Kosten für Änderungen an der dinglich gesicherten Telekommunikationslinie sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Je nach Umfang der eventuell notwendigen/gewünschten Änderungen im Bereich der dinglichen Sicherung wird für die Baumaßnahme der Telekom eine Vorlaufzeit von bis zu 12 Monaten benötigt.

4.5.7 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen Straße „Ulmenweg“ erfolgen.

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. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-

Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

4.6 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).

4.7 Abfallentsorgung

1. 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 einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

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

2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit abzusichern. Hier kann ein Rückwärtsfahren (< 100,00 m) zugemutet werden, da dies auch z.Z. für die vorhandene südliche Wohnbebauung funktioniert.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom.

4.9 Löschwasserversorgung

Über die vorhandenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschezit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

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).

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

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

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 7×12 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 Feuerwehrumfahrt notwendig. Sie ist ebenso zu kennzeichnen. Die geplanten und vorhandenen Erschließungsanlagen sichern die Erreichbarkeit der zukünftig geplanten Bebauung. Eine Umfahrt um jedes Gebäude ist aus Gründen der Grundstückszuschnitte und erlaubten Bebauung nicht möglich. Jedoch sollte eine Zufahrt auf jedes Gebäude von 3,50 m sichergestellt werden.

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 feuerhemmenden Materialien (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).

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl. Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

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
- 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

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.3 Hinweise

5.3.1 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 vom 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau einschließlich Leitungsverlegung) müssen archäologisch durch das Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Dazu ist eine frühzeitige Information über den Baubeginn erforderlich.

Fund und Fundstellen 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.

5.3.2 Bodenschutz

Für die Beurteilung von Boden und Baugrundverhältnissen kann das Baugrundgutachten (Anlage) vom 07.03.2014 der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik BISCHOF mbH Verwendung finden. Im Pkt. 5 sind die Bodenmechanischen Kennziffern und Eigenschaften, im Pkt. 6 die Hinweise zu Verkehrsanlagen, im Pkt. 7 alle Daten zur Versickerung und im Pkt. 8 die Folgerungen zu Gründungseigenschaften zu entnehmen.

Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme naturnaher, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Böden (Ackerland, Garten) für Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit erheblichen Eingriffen und großenteils irreversiblen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere seiner natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktionen sowie dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.

Besonders die mit der Planungsumsetzung einhergehende Versiegelung bedeutet, je nach Ausführungsform, Verlust der Bodenfunktionen bis zu 100%.

Die im Plangebiet vorhandenen Löss-/Lehmböden haben eine sehr hohe Funktions- und Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt, insbesondere aufgrund ihrer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der hohen Funktionen im Wasserhaushalt und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau-medium. Des Weiteren besitzen die Lehm-/Lösslehm Böden eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit, vor allem bei hohen Bodenfeuchtegehalten.

Aufgrund der hohen Bedeutung als Naturkörper mit sehr hoher Funktionserfüllung sowie sehr hoher Empfindlichkeit gegenüber z. B. Verdichtungen besteht eine sehr hohe Schutzwürdigkeit für die Böden im Plangebiet. Sie gehören zu den wertvollsten Böden der Gemarkung Leinefelde. Hieraus ergibt sich ein erhöhter Schutzbedarf bei den geplanten Baumaßnahmen und Eingriffen in den Boden. Die unten dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen sind entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen und Bodenempfindlichkeiten umzusetzen

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das

unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch den Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Gemeinde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen 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. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, 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.

- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizontalen (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.

- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Ein Maßnahmenblatt wird als baubegleitender Bodenschutz bei den anstehenden Erschließungsarbeiten zwingend vorgeschrieben. Die 5 Seiten werden als baubegleitende Unterlagen Baufirma, Planer und Bauträger gereicht.

5.3.3 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert 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. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infoaao.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. 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 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), 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 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

5.3.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim:

Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Referat 31, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt

ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

5.3.5 Bodenordnung

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

5.3.6 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.

6. Flächenbilanzen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 2,1 ha.

6.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Vorhandene Straßen (Ulmenweg, Mühlhäuser Chaussee)	3.180,00 m ²
Vorhandene Gehwege	744,00 m ²
Neue Straßenverkehrsfläche (Planstraße)	360,00 m ²
Neue Südstraße	833,00 m ²
Neue Konrad-Martin-Straße	400,00 m ²
Neuer Gehweg,	533,00 m ²
Neuer Fuß- und Radweg	513,00 m ²
Neuer verkehrsberuhigter Bereich, Parkplätze	503,00 m ²
Regenrückhaltebecken	338,00 m ²
Straßenbegleitgrün F2	572,00 m ²
Öffentliche Grünfläche F1	418,00 m ²
Öffentliche Grünfläche F3	515,00 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und	680,00 m ²
Öffentliche Fläche gesamt	9.589,00 m²

6.3 Private Flächen (Wohn- und Mischbaufläche)

Bezeichnung der Flächen	Flächen
Flächen für Garagen mit Zufahrt	630,00 m ²
MI 1 und 2	3.458,00 m ²
zulässige Grundfläche MI (GRZ 0,6 + Überschreitung)	2.766,40 m ²
WA 1, 2, 3 und 4	7.323,00 m ²
zulässige Grundfläche WA (GRZ 0,4 + Überschreitung)	4.393,80 m ²
gesamte zulässige Grundfläche WA und MI	7.160,20 m ²
Private Flächen gesamt (Geltungsbereich – öffentliche Fläche)	11.411,00 m²