

Stadt Leinefelde-Worbis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112 „Strecker, Elisabethstraße“ Ortsteil Worbis

Begründung

Satzung

Stand: 15.02.2021



Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Erläuterungen zum Geltungsbereich | 3 |
| 1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes | 3 |
| 1.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen: | 4 |
| 1.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | 5 |
| 1.4 Wahl des Gebietes | 6 |
| 1.5 Erschließungsträger & Investition | 6 |
| 1.6 Planungsrecht | 6 |
| 2 Planungsrechtliche Festsetzungen | 6 |
| 2.1 Art der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 6 |
| 2.2 Maß der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 7 |
| 2.3 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO) | 7 |
| 2.4 Immission | 7 |
| 2.4.1 Bestandsbeurteilung | 7 |
| 2.4.2 Gewerbelärm: | 7 |
| 2.4.3 Verkehrslärm: | 8 |
| 2.4.4 Lärm durch Veranstaltungen | 8 |
| 2.4.5 Passiver Schallschutz | 9 |
| 2.4.6 Geruchseinwirkungen: | 10 |
| 2.4.7 Schlussbestimmung: | 10 |
| 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO | 10 |
| 3.1 Dachformen | 10 |
| 3.2 Dachneigung | 10 |
| 3.3 Dacheindeckung | 10 |
| 3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen | 11 |
| 4. Grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 5. Planinhalt und andere Festsetzungen | 11 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept | 11 |
| 5.2 Bebauung | 12 |
| 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf | 12 |
| 5.4 Verkehr | 12 |
| 5.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz | 12 |
| 5.4.2 Inneres Verkehrsnetz | 12 |
| 5.4.3 Ruhender Verkehr | 12 |
| 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung | 12 |
| 5.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich | 12 |
| 5.5.2 Heizungstechnische Versorgung | 13 |
| 5.5.3 Elektrotechnische Versorgung | 13 |
| 5.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung | 13 |
| 5.5.5 Wasserversorgung | 14 |
| 5.5.6 Entwässerung | 14 |
| 5.6 Hochwasserschutz | 14 |
| 5.7 Gewässerausbau | 14 |
| 5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen | 14 |
| 5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | 14 |
| 6. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen | 15 |
| 6.1 Kennzeichnung von Flächen | 15 |
| 6.2 Nachrichtliche Übernahme | 15 |
| 7.0 Hinweise | 15 |
| 7.1 Gründungen | 15 |
| 7.2 Bodenfunde | 15 |
| 7.3 Bodenordnung | 15 |
| 7.4 geodätische Festpunkte | 16 |
| 7.5 Abfallentsorgung | 16 |
| 7.6 Bodenschutz | 16 |
| 7.7 Löschwasser | 18 |
| 8. Flächenbilanz | 18 |

1. Erläuterungen zum Geltungsbereich

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde - Worbis hat am 14.05.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) Nr. 112 "Strecker, Elisabethstraße" OT Worbis beschlossen.

Im Ergebnis der Stellungnahme aus dem SCOPING-Verfahren ist die vorhandene Erschließung und bereits bebaute Umgebung in alle Himmelsrichtungen, Grund genug, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Innenentwicklung durchzuführen: Eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen sind eindeutig erkennbar. Da es sich hier um eine Fläche 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.

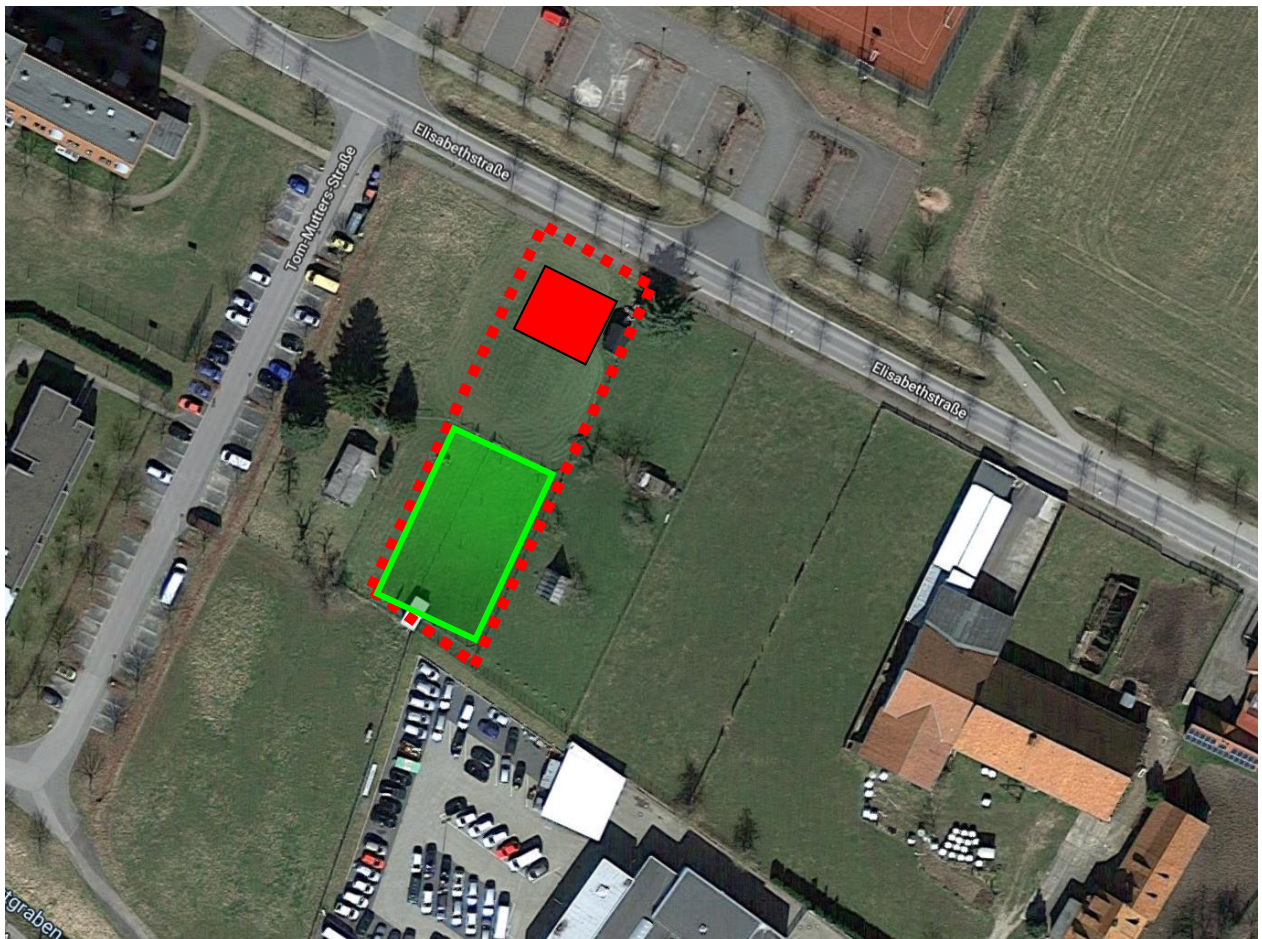


In einem Umkreis von ca. 75 m sind fast allseitig innerstädtische Bebauungen erfasst. Die anschließende Wohnbebauung AM FLUTGRABEN, die Wohnbebauung und Flächen für den Gemeinbedarf in der Elisabethstraße und die umlaufende Erschließungsanlagen der TOM-MUTTER-STRASSE, AM STADION, AM FLUTGRABEN und ELEISABETHSTRASSE unterstützen eindeutig das gewählte Verfahren nach 13a BauGB.

Der Geltungsbereich des VB-Plans für den Neubau eines Wohnhauses umfasst das Grundstück in der Gemarkung Worbis, Flur 13, Flurstück 559 und wird wie folgt eingegrenzt:

- im Süden teilweise durch eine Grünfläche mit anschließendem Weg am Flutgraben
- im Osten und teilweise Süden durch die gewerbliche Bebauung eines Autohauses mit Werkstatt
- im Westen durch Wohnbaublöcke der Wohnungsgesellschaft
- im Norden durch die Elisabethstraße und Nachbarschaft Schulen und Dreifeld-Sporthalle des LK Eichsfeld.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebenanlagen.

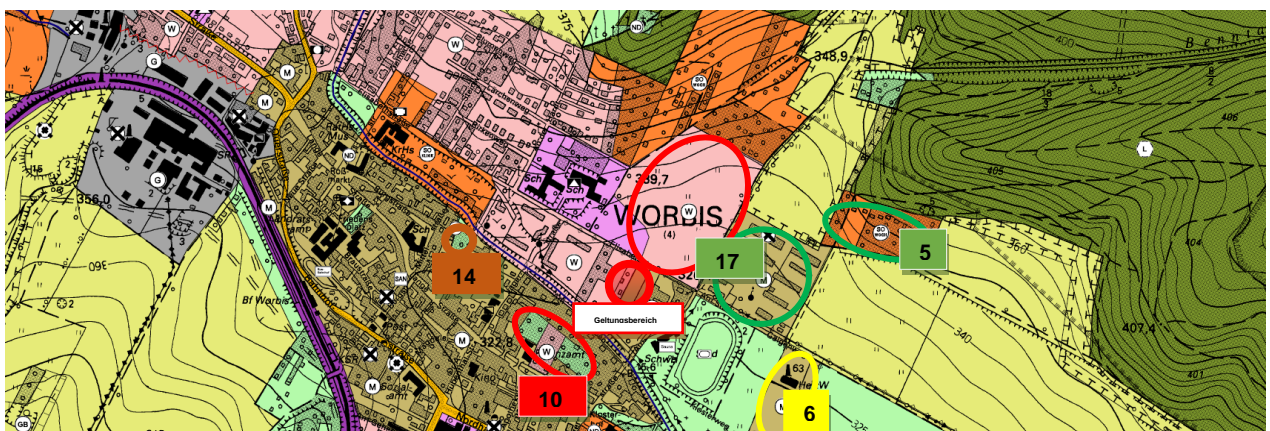


Luftbild mit Geltungsbereich und Standorte der Bauvorhaben, Grün begrenzt, eine bereits angelegte Grünfläche mit Bäumen.

Die benachbarten Grundstücke (560 und 561) nach Westen bis zum vorhandenen Parkplatz und die östlich anliegenden Grundstücke (556 und 555) zur nächsten Bebauung haben, auch nach einigen gemeinsamen Terminen, keine Bauabsichten. Deshalb wurde der Verfahrensweg des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt.

1.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Ein rechtskräftiger FN-Plan für die Stadt Leinefelde - Worbis OT Worbis liegt vor.



Der oben dargestellte Auszug des Flächennutzungsplanes des Stadtteiles Worbis (Entwicklungszeitraum 1996-2010) hat einige Berichtigungen oder Änderungen erfahren, die in dieser Darstellung farblich gekennzeichnet und entsprechend nummeriert wurden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Ortsteil Worbis besteht weiterhin Bedarf an Wohnraum. Die Neubebauung des betreffenden Grundstücks sollte ursprünglich nach § 34 BauGB erfolgen. Da sich das geplante Bauvorhaben in einer etwas zu großen Baulücke befindet, ist die Aufstellung eines VB-Plans notwendig.

Mit der vorgelegten Einzelplanung werden ausschließlich private Belange und die dringenden Bauabsichten berücksichtigt. Die Errichtung dieses Wohnhauses stellt nicht die angrenzenden Grundstücke in Frage, sondern erleichtert die Anbindung in westlicher Richtung. Auch wenn hier derzeit keine Bauabsichten zu erkennen sind, ist der Lückenschluss nach § 34 BauGB nach dieser Bebauung gegeben.

Der Vorgaben einer innerstädtischen Entwicklung wird hier Folge geleistet und mit Bebauung umschlossene Fläche wird der vorhandenen Erschließung und der städtebaulichen Entwicklung gerecht.

In östlicher Richtung ist ebenfalls eine spätere Entwicklung mit eindeutigen Vorgaben des § 34 BauGB möglich, wenn die anstehenden Probleme der landwirtschaftlichen Nutzung gelöst sind.

Damit ein einheitliches Entwicklungs- und Ordnungsbild entstehen kann, sollen Festsetzungen in diesem VB-Plan, wegweisend für anschließende Bebauungen sein.

Der somit zu fordernde finale Bezug zum Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Gemeinde ist nur gegeben, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen.

Die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird hier erfüllt, indem der Geltungsbereich, mit eindeutigen und dringenden Bauabsichten, eine städtebauliche Ordnung seiner Umgebung indirekt mitbietet. Das geschieht dann - wie hier der Fall - wenn durch die vorliegende Planung eine eindeutige Bebauung als Grundlage für das Umfeld geboten wird.

Das geplante Vorhaben liegt inmitten eines Bereiches, der bisher ausschließlich als Grün- und Gartenfläche genutzt wird und eindeutig in allen Planungen des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche mit direkt anschließende Mischbaufläche festgesetzt ist.

Auch die Nachbarbebauungen, wie das südöstliche größere Autohaus, die nordwestlich Anlagen einer Schule, die benachbarte 5-geschossige Wohnbebauung und die genehmigten, vorgebende Wohnbebauung der Tom-Mutter-Straße und das landwirtschaftliche Anwesen sind ebenfalls Bestandteil des Flächennutzungsplanes und jedes Gebiet für sich hat dort seine Einstufung und anschließende Genehmigung erfahren.

Eine inhomogene städtebauliche Struktur und Gemengelage ist eine gewachsene Struktur im Bestand, wobei nun eine seit Jahren kaum genutzte private Grünfläche eine Festsetzung und Struktur erfahren soll. Die unmittelbaren Nachbarbebauungen befinden sich seit Jahren in Bestand und nun soll ein wichtiger städtebaulicher Lückenschluss erfolgen.

Die Erforderlichkeit (laut Stellungnahme TLVWA und LK EIC) weitere Flächen in den BP einzubeziehen, ergibt sich seitens der Stadtplaner nicht, weil in naher Zukunft durch die betroffenen Nachbarflächen keine Bauabsicht erkennbar ist, insoweit auch aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Der Forderung, den gesamten unbebauten Bereich südlich der Elisabethstraße zu betrachten und städtebaulich sinnvolle Lösungsvorschläge zu erarbeiten, ist derzeit aus Gründen der Immission (östlich anschließend) und fehlenden Bereitschaft zu Investitionen (westlich anschließend), nicht umsetzbar.

Der geplante Neubau eines Wohnhauses bedarf daher der Bauleitplanung als Instrument der rechtssicheren Umsetzung der kurzfristigen Bebauung. Im VB-Plan werden sowohl das Maß und die Art der Bebauung in einer komplett vorhandenen Erschließung geregelt.

Die Grundstücke beidseitig zur nächsten Bebauung werden derzeit nicht mit Bauabsichten belegt. Alle betroffenen Grundstückseigentümer wurden befragt und haben für die kommenden Jahre keine Absichten, ihre Grundstücke zu bebauen, obwohl sie erschlossen sind.

1.4 Wahl des Gebietes

Der Standort, angrenzend an das Siedlungsgebiet der Ortslage Leinefelde-Worbis OT Worbis, erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Abrundung zur umliegenden Bebauung dar. Auch die guten Erschließungsmöglichkeiten und die übersichtlichen Eigentumsverhältnisse sprechen für diesen Standort und dessen beabsichtigte Wohnbebauung.



Mit dem Hintergrund zur Stärkung des innerstädtischen Raumes und der positiven Entwicklung, junge Leute in Leinefelde-Worbis OT Worbis zu halten, möchte die Stadt kurzfristig und dringend diesen Standort und dessen geplante Bebauung unterstützen.

1.5 Erschließungsträger & Investition

Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung, mit einem NB Wohnhaus und Nebenanlagen zeichnet sich die Familie

Familie Markus Strecker
Nordhäuser Straße 2
37327 Leinefelde-Worbis OT Worbis

verantwortlich.

Das Grundstück ist durch die Elisabethstraße bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einige Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

1.6 Planungsrecht

Mit Beschluss vom 14.05.2019 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Strecker, Elisabethstraße“ Leinefelde-Worbis, Ortsteil Worbis beschlossen.

.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es ist nur ein zweigeschossiges Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Eine Einordnung nach WA oder MI kann auf Grund der Gemengelage und Vielseitigkeit der Nachbarbebauung nur schwer beurteilt werden. Eine andere Planung als Wohnbebauung würde aber den Konflikt zur geplanten Schulwiese und zur vorhandenen westlichen Wohnbebauung nur größer werden lassen.

2.2 Maß der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es sind 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).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

2.3 First- und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Bei Walmdach ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Bei Flachdach ist eine Oberkante, höchster Punkt des Daches oder Attika, von max. 7,50 m zulässig. 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 vorhandene Straße vor Grundstücksmitte.

2.4 Immission

2.4.1 Bestandsbeurteilung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Worbis im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen, Parkplätzen, gewerblichen, landwirtschaftlichen- und Sportanlagen.

Nach erster Einschätzung können die dadurch auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geruchs- und Geräuschimmissionen zu zeitweiligen Belästigungen der Grundstücksnutzer führen.

Eine Einstufung nach Art der baulichen Nutzung erfolgt als MI.

Bezüglich möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen wurde ein Schalltechnisches Gutachten beauftrag.

Die Schalltechnischen Untersuchung, vom Februar 2021 durch das IB DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GmbH (Schalltechnische Untersuchung 21 2545-101) lag als Grundlage zur Abwägung vor.

2.4.2 Gewerbelärm:

Grundlegend sind Orientierungswerte der DIN 18005-1, bzw. die in moderneren Vorschriften (TA Lärm) verankerten Immissionsrichtwerte im Zusammenhang mit Gewerbelärm anzuwenden. Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte stimmen hier für die Gewerbelärbetrachtung tags und nachts gebietsbezogen überein. Für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in den B-Plangebieten gilt es zu beachten, dass diese zu keiner Einschränkung der praktizierenden und genehmigten Betriebe im Umfeld führen. Im Gutachten und im Berechnungsmodell wurden daher Annahmen getroffen, welche den derzeitigen Betrieb genehmigter Gewerbe in Rücksprache mit den Genehmigungsbehörden realistisch durch Zuordnung von Flächenpegeln abbilden (vgl. Tab.4). Die Berechnungsergebnisse gemäß Tabelle 9 zeigen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Bbl. 1, bzw. die immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Nachweisorten in den Plangebieten prinzipiell eingehalten werden. Es ist auch ersichtlich, dass im östlichen Teil des Plangebietes „Vor dem Galgenfelde“ (MI-Fläche) u.a. durch das benachbarte Gewerbe (Agrargesellschaft) eine höhere gewerbliche Lärmbelastung zu erwarten ist. Insofern ist eine Teilung (siehe Vorschlag Teilungslinie gemäß Anlage 2) der B-Planfläche in WA /

MI Flächen zwingend erforderlich. Hinweis: Die Berechnungen der Beurteilungspegel u.a. im B-Plangebiet Nr. 108 „Schulwiese“ gelten nur unter der Voraussetzung, dass die Betriebsfläche im Bereich des B-Planes Nr. 149 „Vor dem Galgenfelde“ rechtskräftig vom derzeitigen Eigentümer aufgegeben wird, somit keine gewerblichen Lärmemissionen von dieser Fläche zu berücksichtigen sind!

2.4.3 Verkehrslärm:

Auf Basis der ermittelten Kenndaten (Tabelle 3) wurden zunächst die Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm ermittelt sowie die Immissionen in Tabelle 8 dokumentiert. Entlang der Elisabethstraße überschreiten die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte nach DIN 18005 /4/ - maximal um bis zu 10 dB am IP1a (OG „Strecker Elisabethstraße“) tags wie nachts. Die Sanierungsgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 VLärmSchR97 von tagsüber 70 dB(A) und 60 dB(A) nachts werden damit an IP1a eingehalten. Die im Vergleich zur DIN 18005 um 4 dB höheren immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an den Nachweisorten IP1a („Strecker Elisabethstraße“) und an IP2 / IP5 („Schulwiese“) allerdings überschritten - ursächlich begründet durch die Nähe zur Elisabethstraße. Erst in ca. 30 m Entfernung zur Straßenmitte ist hier ein Beurteilungspegel < 59 dB(A) - somit die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA-Gebiete - zu erwarten. Soweit möglich, ist daher eine Vergrößerung des Abstandes der Baufelder zur Elisabethstraße aus schall- technischer Sicht zu empfehlen.

Auf Grund der hier vorliegenden Überschreitungen bezüglich des ermittelten Verkehrslärms wird für die weitere Diskussion darauf hingewiesen, dass Beiblatt 1 zu DIN 18005-1, im Zusammenhang mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, in einem Abwägungsprozess Möglichkeiten einräumt, diese bis zu einem gewissen Maß zu tolerieren. Diese Vorgehensweise wird durch die folgende Formulierung des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 gestützt:

"In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten, Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. " Zitat 141. Wie hoch in diesem möglichen Abwägungsprozess Orientierungswertüberschreitungen ausfallen können, hängt sicherlich von standort-spezifischen Parametern ab, die von Fall zu Fall unterschiedlich sein können. Ein sinnvoller Überschreitungsspielraum der Orientierungswerte der DIN 18005 könnte bei ca. 5 dB(A) liegen (vgl. auch Hessisches VGH, Urt. Vom 29.03.2012 - 4CN 694/10.N - Juris, RdNr. 62).

2.4.4 Lärm durch Veranstaltungen

Sportlärm

Die Tabellen 10 und 11 weisen die im Gutachten untersuchten Sportlärm-Szenarien werktags sowie sonntags aus. Im Ergebnis der Betrachtung der Lärmbelastung durch Sportlärm **werktags**, konnte die Einhaltung der immissionsrichtwerte innerhalb der 2-stündigen Ruhezeit am Abend sowie nachts nach /6/ in den Bebauungsplangebieten an allen Immissionsorten nachgewiesen werden. An IP1a („Strecker Elisabethstraße“) ist im OG1 (Höhe ca. 5 m über Gelände) straßenseitig in der Nachtstunde durch die angesetzte Abfahrt von 10 PKW nach

22 Uhr (auf dem Parkplatz Ohmberghalle) der Richtwert gerade erreicht. Es wird vom Gutachter angeregt, durch den Betreiber der Sporthalle über künftige organisatorische Maßnahmen (z.B. Abfahrten nur bis 22 Uhr) nachzudenken. Tagsüber sind werktags im Plangebiet „Schulwiese“ die Richtwerte am IP3 (10 m von Grenze eingerückt) aufgrund der Nutzung des Allwetterplatzes für Handballtraining in den Sommermonaten gerade erreicht. Es wird empfohlen, die Baufeldgrenze im B-Plan Nr.108 mit einem Mindestabstand von 10 m zu realisieren oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festzusetzen. Der Lastfall **sonntags** mit Spielbetrieb im Stadion erwies sich in der Betrachtung als weniger kritisch, die Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV konnten in der kritischsten Beurteilungszeit von 2 Stunden in der Ruhezeit am Mittag an allen Nachweisorten auch bei Berücksichtigung einer zusätzlichen Steilplatzfläche gegenüber des Funktionsgebäudes am Stadion (B-Planfläche „Vor dem Galgenfelde“) eingehalten werden. Da die Richtwerte für diese Situation eingehalten werden, ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass sich für vergleichbare Aktivitäten in den Kernzeiten tags ebenfalls Einhaltungen der Richtwerte ergeben.

Freizeitlärm

Maßgeblich bei der Betrachtung des Freizeitlärms ist die Skateranlage auf einem Teilbereich der Parkplatzebenen am Stadion. In der Begutachtung wurde zunächst ein Maximalansatz aus den derzeit rechtlich zulässigen Geräuschemissionen der Skateranlage am nächstgelegenen Bestandswohnhaus (Am Stadion 17) in der Kernzeit (Beurteilungszeitraum von 8 bis 20 Uhr werktags) gebildet. Auf dieser Basis konnte die Freizeitlärmimmission in den Plangebietern errechnet werden. Aus gutachterlicher Betrachtung ist es jedoch schwierig zu beurteilen, ob die rechtlichen Vorgaben in der Praxis eingehalten werden. Das Rechenergebnis der ermittelten Lärmbelastung durch Freizeitlärm (Tabelle 12) weist folglich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten in den Bebauungsplangebiet nach. Vom Verfasser wird darauf hingewiesen, dass durch verhaltensbezogenen Lärm (z.B. lautes Schreien etc. auf dem Skater Platz) möglicherweise Unwägbarkeiten bei der Bewertung am gegenüberliegenden Wohnhaus (Am Stadion 15/17) bestehen. Aufgrund der räumlichen Nähe der Anlage zum B-Plangebiet „Vor dem Galgenfelde“ ist die geplante Ausweisung der Mischgebietsnutzung für die nahe gelegene Teilfläche des Plangebiets auch hinsichtlich der Freizeitlärmwirkung sinnvoll.

2.4.5 Passiver Schallschutz

Ein Ausgleich für die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte, die vorwiegend an den straßen nahen Fassaden der Bebauung durch Verkehrslärm zu erwarten sind, kann konkret durch nachfolgende **passive Schallschutzmaßnahmen** erfolgen, welche im Abschluss dieser Begutachtung genannt werden.

- Nach Möglichkeit sind Anordnungen besonders ruhebedürftiger Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite nachzuweisen.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer an der Elisabethstraße und im Lärmpegelbereich IV (Gutachten Anlage 7) sind zusätzlich schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente, die die erforderliche resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht verschlechtern dürfen, erforderlich.
- Die Außenbauteile (Außenwand, Fenster, Dachschrägen) im Lärmpegelbereich III (bei die Bauvorhaben alle Bereiche des WH Standortes) müssen eine resultierende Schalldämmung nach DIN 4109 von erf. $R'_{w,res.} > 35$ dB besitzen.
- Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV (Anlage 7) müssen eine resultierende Schalldämmung nach

DIN 4109 von erf. $R'_{w, res} > 40$ dB besitzen.

- Anordnung von Terrassen/Balkone/Loggien/Freisitze sind nur auf der Lärmabgewandten Hausseite oder mit abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Brüstung mit Aufsatz im Sitzbereich) oder geschlossenen Balkone (z.B. Wintergarten) zulässig.

2.4.6 Geruchseinwirkungen:

Bzgl. der gegenwärtig geruchsseitig auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Anlagen ist aus fachlicher Sicht anzumerken, dass es zwar zu zeitweiligen Geruchswahrnehmungen kommen kann. Diese sind nach derzeitiger Sachlage am o.g. Standort aber nicht als schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten.

Die ehemalige von der Agrargesellschaft Worbis betriebene Rinderhaltungsanlage (Am Stadion 11) wird nachzeitigem Kenntnisstand seit mehreren Jahren nicht mehr als Tierhaltungsanlage genutzt. Sofern die Anlage baulich als Tierhaltungsanlage Bestandsschutz besitzt, wäre sie bei der Beurteilung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen. Da aber die Angelegenheit grundsätzlich derzeit in Bearbeitung befindlichen BP „Schulwiese“ in Klärung ist, soll hier von einer gutachterliche Einschätzung der Immissionsituation unter Berücksichtigung der bestandsgeschützten Anlage, abgesehen werden. Entfernung und umliegender Bestand von Wohnbebauung und Schulen deuten auf mehr als geringe Belästigungen durch Geruch hin. Auch die Planung im § 34 BauGB unterstützt diese Vorgehensweise. Die Bauherrschaft wird nochmals auf diesen Tatbestand hingewiesen, dass östlich Tierhaltungen möglich bzw. vorhanden sind und dies zu zeitweiligen Unannehmlichkeiten führen können.

2.4.7 Schlussbestimmung:

Bei allen Einwirkungen, die auf dieses Grundstück zutreffen, ist eine Wohnnutzung in erträglicher Form möglich. Besonders die kompakte Wohnnutzung in westlicher Richtung mit fast gleichwertigen Vorzeichen für immissionsmäßige Belastungen, beweist ein gutes Miteinander und eine akzeptable Wohnnutzung. Trotzdem wird nochmals ausdrücklich auf die oben genannten Einwirkungen von Lärm & Geruch hingewiesen.

Der Investor erklärt sich bei aller möglichen Belästigungen, bereit diese zu akzeptieren oder zu ertragen.

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

3.1 Dachformen

Es sind beim Wohnhaus nur Walm- und Flachdächer zulässig.

Die gewählten Dachformen haben sich in die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung einfügen.

3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Walmdächern beträgt 15° - 30°.

3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig, welche auch in der umliegenden Bebauung vorhanden sind.

3.4 nicht überbaubare 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.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) überplant keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß § 23 bis § 30 BNatSchG.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde durch die Planung nicht vorbereitet.

Gemäß §13a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereitet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung keine neuen Eingriffe nach § 14 BNatSchG vor. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig und werden auch nicht durchgeführt.

5. Planinhalt und andere Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich sollen die Festsetzungen auf die benachbarte Wohnbebauung abgeglichen werden.



Benachbarte zweigeschossige Flachdachbebauung in der Tom-Mutter-Straße, als Wohnkomplex.



Östliche Nachbarbebauung des Autohauses mit gewerblicher Nutzung



Beachbarter Wohnblock in der Elisabethstraße gilt nicht als Vorbild.

Es soll eine GRZ von 0,4 nach WA BauNVO festgeschrieben werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

Eine offene Bauweise wird wie die Festsetzung von maximal 2 WE vorgeschrieben.

Die zwingenden First- und Traufhöhen leiten sich ebenfalls aus der Nachbarbebauung der Elisabethstraße ab.



Variante 1: Walmdach mit einer max. Traufhöhe von 6,50 m und max.



Variante 2: Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe (OK Attika) 7,50

Firsthöhe von 10,50 m bezogen auf die Straßenoberkante vor Grundstücks- m bezogen auf die Straßenoberkante vor Grundstücksmitte.
mitte.

Das Baufenster soll eine Bebauung von ca. 12x12 m für das Wohnhaus erlauben. Dabei wird es nicht zu vermeiden sein, dass das Wohnhaus noch etwas verschoben werden kann.

Eine sichere Bau- und Dachform ist noch nicht entschieden, deshalb soll ein Flachdach oder Walmdach erlaubt sein. Die Gebäudehöhen sollen aber festgesetzt werden.

5.2 Bebauung



Das Gelände ist mit einem Schuppen (ca. 8 m²) im vorderen Bereich und einen Geräteschuppen von ca. 5 m² im abgetrennten Grünbereich bebaut.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind in diesem überplanten Gebiet nicht geplant.

5.4 Verkehr

5.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Elisabethstraße, welche die Anbindung in alle Richtungen bietet. Für die Zufahrt ist eine Anbindung an die Elisabethstraße leicht über den Bürgersteig möglich. Eine Absenkung der Bordanlage ist mit dem Bauantrag in Abstimmung, bei der Stadt Leinefelde-Worbis, zu beantragen.

5.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Ein zusätzliches inneres Verkehrsnetz ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Private Parkplätze für die Einrichtung, sind auf dem Grundstück nachzuweisen, dabei ist ein Stellplatzschlüssel mit 2 Stellplätzen je WE sicher zu stellen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

5.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich

Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Die vorliegende Elisabethstraße bietet alle Erschließungsanlagen für die geplante Bebauung.

So kann unproblematisch eine Versorgung mit Strom (TEN) und Telekom erweitert werden.



Elisabethstraße mit allen Erschließungsanlagen

Beidseitiger Bürgersteig, Straßenbeleuchtung und unproblematische, technische Anlagen (Gas, Strom, Abwasser und Telekom) liegen in der vorhandenen Verkehrsanlage.

Grundsätzlich ist mit jedem Ver- oder Entsorgungsträger die Erschließung über Hausanschlüsse im Bauantrag zu klären bzw. zu beantragen.

5.5.2 Heizungstechnische Versorgung

Eine Versorgung des Erschließungsgebietes mit Erdgas ist bei Wirtschaftlichkeit nur von der Straße „Am Flutgraben“ möglich.

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten (auch bei Vorabschachtungen) ist von der ausführenden Firma unbedingt eine Leitungsauskunft einzuholen.

Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden. Aufschüttungen sind nur bis zu einem abzustimmenden Maß erlaubt.

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

5.5.3 Elektrotechnische Versorgung

Vor dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.

Um eine fristgerechte Versorgung sicherzustellen, ist die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen.

5.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Erschließung ist über die Elisabethstraße ohne Probleme möglich.

Im gekennzeichneten Bereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Telekom Deutschland GmbH.

Im Zuge der weiteren Planung, Vorbereitung und beabsichtigten Realisierung des Bebauungsplanes ist insbesondere darauf zu achten, dass der Bestandsschutz der Anlagen gewährleistet bleibt, diese nicht beschädigt, überbaut und in ihrer Lage verändert werden. Bei Bedarf sind hierzu gesonderte Absprachen zu treffen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der vorgesehenen Maßnahme bauliche Veränderungen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich, sind diese mindestens 10 Wochen vor Baubeginn dem PTI 22, Mühlweg 16 Haus A, 99091 Erfurt, schriftlich und hinreichend begründet mitzuteilen.

Für den Anschluss des Areals an das Telekommunikationsnetz ist die Telekom an einer gemeinsamen Verlegung der Anlagen mit allen anderen Versorgungsträgern interessiert.

Zur Vorbereitung der Baumaßnahme und zur Koordinierung der Bauleistungen bittet die Telekom deshalb um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung.

5.5.5 Wasserversorgung

Das Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen und kann über die vorhandene Versorgungsleitung an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

5.5.6 Entwässerung

Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage (Mischwasserkanal) des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist die Einleitung des Niederschlagswassers nach Rückhaltung in den Mischwasserkanal möglich.

5.6 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz ist von dieser Bebauung nicht berührt.

5.7 Gewässerausbau

Gewässer befinden sich nicht am oder im Geltungsbereich.

5.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung - ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

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

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

6. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Kennzeichnung von Flächen

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone und befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das Gewässer II. „Flutgraben“ befindet sich südlich anschließend an das Plangebiet.

7.0 Hinweise

7.1 Gründungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohr-archiv@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. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist darauf hinzuweisen.

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

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)

7.2 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 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

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.

7.3 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

7.4 geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Referat 31, Raumbezug, Hohenwindenstraße 13a; 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

7.5 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.

7.6 Bodenschutz

Mit der o. g. Bauleitplanung 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 nachfolgenden individuellen Nutzungsansprüche werden die Böden durch die (u. a. Schottergärten, Pools...) i. d. R. überwiegend erheblich nachteilig in ihrer Funktionalität verändert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für jeden der auf den Boden einwirkt bodenschutzrechtliche Vorsorge-, Gefahrenabwehr- und Sanierungspflichten (§§ 4, 7 BBodSchG) bestehen.

Die Bodeninanspruchnahme ist auf das geringste Maß zu begrenzen. Baubedingte nachteilige Wirkungen auf den Boden sind durch geeignete baubegleitende Bodenschutzmaßnahmen zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden (Vermeidungsgrundsatz).

Die Bauarbeiten sind in jeder Phase durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen und auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen verschiedener Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige, nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss fachgerecht zu beseitigen.

Der auszuhebende, umzulagernde und bauzeitig beanspruchte Boden ist in nutzbarem und funktionsfähigem Zustand zu erhalten um weitestgehend innerhalb der Baubereiche am Ursprungsort bodenschonend wiederzuverwenden. Durch baubegleitende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Bodenbeeinträchtigungen zu minimieren.

Überschussmassen/Bodenmaterialien, die nicht innerhalb der Baubereiche Verwendung finden, sind einer Verwertung entsprechend den gültigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Folgende Mindestanforderungen sind, zur Vermeidung und Verminderung baubedingter schädlicher Auswirkungen entsprechend den zeitlichen Standortbedingungen (insbesondere bei hohen Bodenwassergehalten) und Bodenempfindlichkeiten (Verdichtung, Scherung/Verknetung...), rechtzeitig zu beachten. Entsprechende Maßnahmen sollen bereits in den Ausschreibungsunterlagen/ Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigem 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 Zwischenbefahrungen 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 Vernässungen zu schützen.
- 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 Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss von Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

Das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz *„Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende!“* erklärt fachliche Anforderungen zum baubegleitenden Bodenschutz.

Die Gemeinde hat den fachgerechten, schonenden und zielgerichteten Umgang mit Boden gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Sollten sich im Rahmen der Maßnahmenumsetzung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen (stofflich, physikalisch) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§

2 Abs. 1 ThürBodSchG) sofort der Unteren Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

7.7 Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist in der Elisabethstraße für dessen umliegende Bebauung gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 48 m³/h über 2 h über Hydranten sicherzustellen, wenn feuerbeständige und feuerhemmende Umfassungswände und harte Bedachungen nach DIN 4102 nachgewiesen sind.

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.

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.

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).

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,15 ha.

Private Flächen (Wohnbaufläche in offene Bauweise)

| Bezeichnung | Formel | Flächen |
|------------------------------|--------|-------------------------|
| Gesamter Geltungsbereich | | 1.500,00 m ² |
| Private Grünfläche | | 652,00 m ² |
| maßgebende Grundstücksfläche | | 852,00 m ² |

zulässige Grundfläche (GR)

MGF x GRZ 0,4 ohne Überschreitung(852 m² *0,4)

340,80 m²