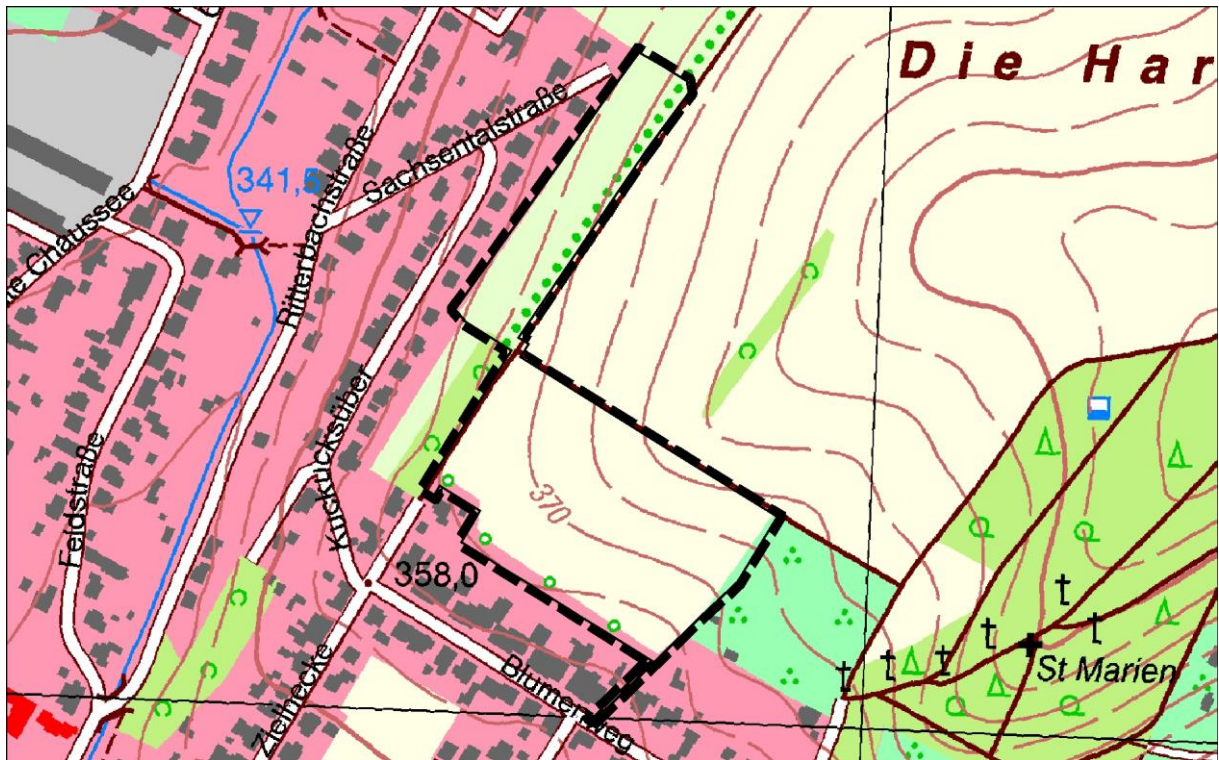


Übersichtskarte Maßstab 1:5.000



Projekt:

Stadt Leinefelde-Worbis

Bebauungsplan Nr. 73 „Die lange Nacht“, Stadtteil Worbis

Auftraggeber:

Stadt Leinefelde-Worbis
Leinefelde Bahnhofstraße 43

37327 Leinefelde-Worbis

Betreuung:



Northeim, den 11.02.2015

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Satzung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
06.03.2014	K. Schmiedel		09.04.2014	D. Puche		10.03.2014	D. Puche	
22.04.2014	K. Schmiedel		22.04.2014	D. Puche		23.04.2014	D. Puche	
06.05.2014	K. Schmiedel		06.05.2014	D. Puche		06.05.2014	D. Puche	
04.09.2014	K. Schmiedel		05.09.2014	D. Puche		05.09.2014	D. Puche	
11.02.2015	K. Schmiedel		11.02.2015	D. Puche		11.02.2015	D. Puche	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1 Rechtsgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
2. MOTIVATION	2
2.1 Planungsanlass	2
2.2 Planungserfordernis	2
2.3 Geltungsbereich	3
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
3.2 Planungsalternativen	4
3.3 Vorzugsvariante	4
4. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE PLANUNGEN	8
4.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004	8
4.2 Regionalplan Nordthüringen 2012	8
4.3 Stadtentwicklungskonzept 2006	9
4.4 Flächennutzungsplan	10
5. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	11
5.1 Raumstruktur	11
5.1.1 Lage im Raum	11
5.1.2 Siedlungsstruktur	12
5.1.3 Ortsbild	12
5.1.4 Nutzungen	13
5.2 Infrastruktur	14
5.2.1 Verkehr	14
5.2.2 Versorgung	15
5.2.3 Entsorgung	16
6. BESTANDSBESCHREIBUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	18

7.	FESTSETZUNGEN	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	18
7.1.2	Anzahl der Wohnungen	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	20
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	20
7.2.2	Zahl der Geschosse	20
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	21
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
7.3.1	Bauweise	23
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	24
7.4	Verkehrsflächen	24
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	25
7.6	Grünflächen	25
7.7	Planungen, Nutzungsregelungen; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.7.1	Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1 und P2)	27
7.7.2	Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (P3)	27
7.7.3	Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (P4)	28
7.7.4	Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (P 5)	28
7.7.5	Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen	29
7.7.6	Ausgleichsmaßnahme	29
7.7.7	Versiegelungsbeschränkung (M)	30
7.7.8	Pflanzliste	30
7.8	Sonstige Planzeichen	31
7.8.1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	31
7.8.2	Abweichende Bauweise von Garagen	32
7.8.3	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	32
7.8.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	33
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	33
8.1	Geltungsbereich	33
8.2	Dachneigung	34
8.3	Dachform	34
8.4	Dachfarbe und -material	34

8.5	Ausnahmen	35
8.6	Ordnungswidrigkeit	35
9.	HINWEISE	35
9.1	Altlasten	36
9.2	Denkmalschutz	36
9.3	Boden und Bodenschutz	36
9.4	Entsorgung	36
9.5	Regenwassernutzung	37
9.6	Energieeinsparverordnung	37
9.7	Solarenergie	38
10.	STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN	40
10.1	Städtebauliche Werte	40
10.2	Kosten	40

Anhang:

Umweltbericht inkl. grünordnerische Ergänzung (Stand 26. August 2014)

Verantwortliche Bearbeitung: Dipl. Ing, Silke Altena
Wette + Gödecke GbR, Dipl.-Biol. H. Gödecke, Dipl.-Ing. W. Wette
Landschaftsarchitekten, Landschaftsplanung
Windausweg 10, 37073 Göttingen, 0551 / 789 563 60 . Fax 789 563 61

Vogelerfassung in einem Teilbereich des WBG „Die lange Nacht“ in Worbis (Stand 09. Juli 2012)

Verantwortliche Bearbeitung: Dipl.-Biol. Henning Gödecke, Dipl.-Biolo. Klaus Dornieden
Wette + Gödecke GbR, Dipl.-Biol. H. Gödecke, Dipl.-Ing. W. Wette
Landschaftsarchitekten BDLA
Kehrstraße 12a, 37085 Göttingen, 0551 / 79 20 80 . Fax 79 40 70

Baugrunderkundung und Versickerungsuntersuchung (Stand 18. April 2013)

Verantwortliche Bearbeitung: Dr. - Ing. Jens Wagner
Geotechnik Heiligenstadt GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Aegidienstraße 14, 37308 Heilbad Heiligenstadt, 0341 / 230 669 60 . Fax 230 669 66

Erschließungsvorhaben „Die Lange Nacht“ in Worbis

Entwässerung und Wasserversorgung (Stand 16.01.2015)

Bearbeiter: Dipl. Ing. Holger Saul
EIT Planung & Bauüberwachung GbR
Eichsfelder Ingenieurgesellschaft für Tiefbau und Straßenbau
Schulstraße 75, 37308 Reinholterode, 036085 / 45 32 - 29

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 73 „Die lange Nacht“, Stadtteil Worbis der Stadt Leinefelde-Worbis ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I. S. 1748),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509),
- die Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. 2004, 349), mehrfach geändert durch Gesetz vom 13.03.2014 (ThürBO). GVBl. S. 49).

1.2 Verfahrensablauf

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteils Worbis einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet wird mit diesem Bebauungsplan aufgeplant. Er erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 73 „Die lange Nacht“.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde - Worbis hat in seiner Sitzung am 10.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Die lange Nacht“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Die lange Nacht“ mit der Begründung und dem Umweltbericht wurde vom ____ bis einschließlich ____ durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde - Worbis hat in seiner Sitzung am ____ den Bebauungsplan Nr. 73 „Die lange Nach“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2. MOTIVATION

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Worbis einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Fläche des zukünftigen Wohngebietes liegt östlich der Verlängerung der Straße Zielhecke und nördlich der am Blumenweg vorhandenen Wohnbebauung. In Worbis soll ein gewisses Kontingent an Bauplätzen für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung vorgehalten werden. Da im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes einige ursprünglich vorgesehene Entwicklungsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Dies betrifft Bereiche am Wiesenweg (vgl. Änderungsbereich 2 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes), Am Gehege und Unterm Klien (vgl. Änderungsbereich 4 der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes). Hier ist keine Flächenverfügbarkeit gegeben. Das Gleiche gilt für eine Reservefläche zwischen der Straße Zielhecke und dem Lärchenweg.

Darüber hinaus gibt es am nordöstlichen Ortsrand im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 05 „Hinter den Mührhöfen“ noch eine größere Entwicklungsfläche. Diese ist allerdings auf längere Sicht nicht entwicklungsfähig, weil sich unmittelbar östlich ein großer emittierender landwirtschaftlicher Betrieb befindet.

Schließlich sind die jüngsten, größeren Entwicklungsflächen am nordwestlichen Ortsrand im Bereich der Bebauungspläne Nr. 16 „Vor dem Rottersberge“ und Nr. 17 „Ritterbach“ bereits vollständig besiedelt worden. Für die kurz- und mittelfristige Bedarfsdeckung soll daher die nun in Rede stehende Fläche aufgeplant werden und eine angemessene Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

2.2 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit dem Baugebiet soll die im Flächennutzungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Worbis fortgesetzt werden. Es sollen weitere Wohnbaugrundstücke geschaffen werden, um den Bedarf an Baugrundstücken zu decken. Dies ist mit der Nähe zu den in Worbis vorzufindenden Infrastruktureinrichtungen, die für junge Familien mit Kindern attraktiv sind, zu begründen. Zudem befindet sich die Stadt Leinefelde-Worbis in verkehrsgünstiger Lage zu der Autobahn A 38 und der Bahnlinie Leipzig – Kassel, die Verbindungen zu den Wirtschaftsräumen Kassel/Göttingen und Halle/Leipzig bereitstellen.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 217/10 (teilweise), 263/1, 263/2, 268/1, 268/4, 268/6, 289/1, 289/2, 306/1, 769/186, 770/189, 781/264, und die Wegeparzellen 194/71 und 226/2 (teilweise), Flur 3, Gemarkung Worbis. Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Eigenheimsektor, verbunden mit einem nicht ausreichenden Angebot, sieht sich die Stadt Leinefelde-Worbis veranlasst, ein entsprechendes Baugebiet zu entwickeln
- Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untergeordnet möglich, wenn sie das Wohnen nicht stören
- Vorgesehen ist eine aufgelockerte Baustruktur auf relativ großzügigen Grundstücken, was der Exklusivität der Landschaftslage geschuldet ist. Es sollen in erster Linie Einzel- und Doppelhäuser entstehen
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße Zielhecke und eine neue Erschließungsstraße
- Fußläufig soll das Plangebiet sowohl an die bestehenden Siedlungsstrukturen als auch an die angrenzende freie Landschaft angebunden werden
- Im Plangebiet werden neue Ver- und Entsorgungssysteme errichtet und an die vorhandenen Systeme in den Straßen Zielhecke und Blumenweg angeschlossen
- Eventuell erforderliche Maßnahmen Zur Optimierung der Systeme wie Druckerhöhung bei der Wasserversorgung oder Regenrückhaltung beim Oberflächenwasserabfluss werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen
- Aufgrund der relativ stark exponierten Landschaftslage werden Maßnahmen zur Eingrünung und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes geschaffen. Die bestehende Ortsrandeingrünung nördlich der Bebauung an der Straße Blumenweg soll erhalten bleiben
- Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung ausgeglichen werden

3.2 Planungsalternativen

Räumliche Alternativen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Daraus leitet sich bereits eine grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Planbereich ab. Innerhalb des Stadtteils Worbis stehen keine Flächen in ausreichender Größe für eine wohnbauliche Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum von Worbis zur Verfügung (vgl. Kapitel 2.1).

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Zielhecke. Die Straße Zielhecke ist mit ihrer Parzellenbreite ausreichend dimensioniert. Durch eine Verlängerung der Straße Zielhecke, von der eine neue Erschließungsstraße in das Plangebiet führt, ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Es werden keine räumlichen Planungsalternativen gesehen.

Inhaltliche Alternativen

Es wurden drei verschiedene städtebauliche Konzepte entwickelt. Sie unterscheiden sich im Erschließungssystem, in den Grundstücksanordnungen und in der städtebaulichen Dichte. Die Varianten mit der höchsten Verdichtung sehen für die Erschließung ein doppeltes Stichstraßen- bzw. ein Verästelungssystem vor. Dadurch hätten bis zu 30 Wohngebäude auf relativ kleinen Grundstücken entstehen können.

Wegen der steilen Hanglage (bis zu 14%) erschien eine solche bauliche Verdichtung nur mit aufwändigen Grundstücksmodellierungen (Stützmauern) realisierungsfähig. Dadurch wären größere baurechtliche Grenzabstände erforderlich geworden, was die angemessene Bebaubarkeit der kleinen Grundstücke zum Teil infrage gestellt hätte. Des Weiteren hätte der vorhandene Gehölzgürtel am südlichen Plangebietsrand weichen müssen. Er ist aber von gewisser Bedeutung für das und Orts- und Landschaftsbild und sollte erhalten bleiben. Diese Varianten wurden daher verworfen.

Die dritte Variante sah eine geringere städtebauliche Dichte vor. Vorgesehen war lediglich eine Stichstraße mit beidseitiger Bebauung. Der Gehölzgürtel sollte erhalten bleiben. Am Nordrand sollte ein weiterer Gehölzstreifen als Übergang zur freien Landschaft entstehen. In Anerkennung der städtebaulichen Qualitäten wurde diese Variante zur Grundlage der weiteren städtebaulichen Planung. Darauf aufbauend wurde eine optimierte vierte Variante entwickelt, die als Vorzugsvariante für die Konzeption des Bebauungsplanes dient.

3.3 Vorzugsvariante

Die Vorzugsvariante ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Das städtebauliche Konzept weist folgende Merkmale auf:

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Zielhecke, die entsprechend ausgebaut wird. Von dort wird eine neue Erschließungsstraße in das Plangebiet eingeführt. Obwohl das Gelände zum Teil Steigungen bis zu 14 % aufweist, wird die Erschließungsstraße so in die Topografie eingebettet, dass die Steigung unter 7,5 % bleibt. Das Erschließungssystem ist als Stichstraße ausgebildet. Dementsprechend befindet sich am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage. Die Konzeption sieht die Möglichkeit vor, die Erschließungsstraße bei Bedarf nach Osten zu verlängern, um ggf. das Wohngebiet zu erweitern.

Während für den Fahrzeugverkehr keine Durchgangsmöglichkeit besteht, ist für Fußgänger eine größtmögliche Durchlässigkeit vorgesehen. Die Erschließungsstraße wird als Fußweg nach Osten fortgesetzt. Dieser wird eingebettet in eine öffentliche Grünfläche nach Norden an den bestehenden Feldweg und nach Süden an den Blumenweg angeschlossen. So besteht die Möglichkeit der kurzen Wege in die bestehenden Siedlungsbereiche aber auch in die freie Landschaft.

Die Straße Zielhecke dient auch der Erschließung der nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Insofern wird der dortige Wirtschaftsweg an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Über diesen Wirtschaftsweg kann fußläufig auch das westlich benachbarte Wohngebiet an der Straße Kuckucksüber erreicht werden.

Bebauung

Das Konzept zeigt, wie sich das Plangebiet nach seiner vollständigen Besiedlung aussehen könnte. Dargestellt sind 18 Eigenheime auf großzügigen Grundstücken von ca. 660 m² bis ca. 1.390 m². Das Baugebiet hat eine Wohnbaufläche von insgesamt 15.754 m². Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke beträgt 875 m². Hinzu kommen private Grünflächenanteile in den rückwärtigen Grundstücksbereichen von insgesamt 4.298 m². Dadurch vergrößern sich die privaten Grundstücksflächen im Durchschnitt um 238 m² auf 1.114 m². Es wird deutlich, dass hier bewusst die Qualitäten eines großzügigen Baugebietes in landschaftlich reizvoller Lage in den Vordergrund gestellt werden.

Mit der Darstellung von Einzelhäusern, wie sie für freistehende Einfamilienhäuser üblich sind, zeigt die Konzeption zunächst eine Möglichkeit einer aufgelockerten Bebauung auf. Ebenso können aber auch Doppelhäuser entstehen, die dann zu einer etwas größeren städtebaulichen Dichte und zu einem höheren Anteil an Wohneinheiten führen können. Alle Gebäude / Dächer können eine Südausrichtung erhalten, sodass regenerative Energien, in diesem Fall die Sonnenenergie, optimal genutzt werden können.

Grundsätzlich wird eine zweigeschossige Bebauung angestrebt. Im Zusammenhang mit dem starken Geländegefälle werden talseitig freiliegende Untergeschosse erwartet, wo zusätzlicher Wohnraum z. B. in Form von Einliegerwohnungen untergebracht werden kann. Des Weiteren wäre ein Dachgeschossausbau möglich.

Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungskonzept sieht zum Schutz des Plangebietes vor hangabwärts strömendem Oberflächenwasser Abfanggräben an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze vor. Aufgrund der Geländesituation mit einem Hochpunkt wird ein Teil des Wassers nach Osten und der andere Teil nach Westen abgeleitet werden müssen. Im Westen erfolgt der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Zielhecke. Im Osten wird die Einleitung über einen Graben, der bis zur neuen Erschließungsstraße des Plangebietes führt, erfolgen und dort an den im Straßenraum liegenden Regenwasserkanal angeschlossen. Vor den jeweiligen Grabeneinläufen in das Regenwasserkanalnetz sind Sedimentationszonen vorgesehen um Geröll von den im Norden liegenden Ackerflächen aufzufangen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Entwässerung über ein Trennsystem in dem das Schmutz- und Regenwasser in zwei voneinander getrennte Rohrsysteme geführt wird. Das Schmutz- und Regenwasser wird in der Erschließungsstraße nach Westen zur Straße Zielhecke abgeleitet.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist die Einleitung von Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) vom südlichen Teil des Plangebietes nur bedingt im Freigefälle möglich. Keller und Untergeschossebenen sind über private Hebeanlagen entwässert werden.

Begrünung

Das Begrünungskonzept beruht auf drei Faktoren. Zum ersten sollen die vorhandenen Grünstrukturen am südlichen Plangebietsrand soweit wie möglich erhalten werden. Zum zweiten werden Grüngürtel nach Norden und Osten angeordnet. Diese Grundstücksanteile werden zum Teil in öffentlicher Hand bleiben, oder mit entsprechender Pflanzbindung den privaten Grundstücken zugeschlagen. Schließlich wird auf den Privatgrundstücken auch eine gewisse Durchgrünung erfolgen.

Abbildung 1: Vorzugsvariante 4 zum Bauungsplan „Die lange Nacht“, Worbis



4. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF ANDERE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004

Leinefelde-Worbis ist Mittelzentrum. Dementsprechend werden hier die Güter und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf vorgehalten. In Leinefelde-Worbis treffen sich zwei landesweite Entwicklungsachsen. In Ost-West-Richtung verläuft entlang der A 38 die Entwicklungsachse Nordhausen – Südniedersachsen – Nordhessen. Aus Süden kommt in Leinefelde-Worbis die Entwicklungsachse von Erfurt über Mühlhausen entlang der B 247 an.

In der ostwestlich verlaufenden Entwicklungsachse liegt des Weiteren eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung, die den Wirtschaftsraum Kassel/Göttingen mit dem Wirtschaftsraum Halle/Leipzig verbindet. Bezüglich der Freiraumstruktur dominieren im Landschaftsraum nördlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für die Landwirtschaft und im Landschaftsraum südlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für Tourismus und Erholung. Letzteres ist teilweise überlagert durch ein Hauptverbreitungsgebiet oberflächennaher mineralischer Rohstoffe.

Die Entwicklung in Leinefelde-Worbis soll vorrangig auf Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr ausgerichtet werden. Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes (Zentrale-Orte-System, Raumkategorien und Entwicklungsachsen) orientieren.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Nordthüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Mit dem Baugebiet wird die Entwicklung des Stadtteils Worbis als Wohnstandort fortgesetzt. Dies kann die Attraktivität als Standort zum Wohnen und Arbeiten steigern. Darüber hinaus kann durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes ein ortsgebundenes Einkaufsverhalten entstehen, das wiederum den Einzelhandels- und Dienstleistungssektor bzw. den gesamten Wirtschaftsstandort Leinefelde – Worbis stärken kann.

4.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

Im Regionalplan Nordthüringen 2012 ist Leinefelde-Worbis als Mittelzentrum festgelegt. Diesem ist ein Grundversorgungsbereich mit entsprechender Ausdehnung zugeordnet. Der Stadtteil Leinefelde liegt im ländlichen Raum am Schnittpunkt zweier landesbedeutsamer Entwicklungsachsen (europäisch bzw. großräumig bedeutsame Schienen- und Straßenverbindungen). Der Stadtteil Worbis liegt an einer überregional bedeutsamen Straßenverbindung.

Westlich der Ortslage liegt das Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-24 (Untereichsfeld / Beurener Klosterholz), nördlich und östlich schließt sich fs-23 (Ohmgebirge / Harzvorland) an.

Zwischen Worbis und Breitenbach ist die Siedlungszäsur Z-10 (Leinefelde-Worbis / Ortsteile Breitenbach und Worbis) verbindlich festgelegt. Siedlungszäsuren haben die Aufgabe, Siedlungsräume zu begrenzen, zu ordnen und dabei bandartige Siedlungsstrukturen zu unterbinden.

Südwestlich von Worbis befindet sich im Verlauf der Wipper das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-7 (Wipper vom Landkreis Sömmerda bis zur Quelle).

Nordwestlich der Ortslage liegt das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-42 (um Kirchohmfeld bis Kaltohmfeld), südlich liegt das lb-45 (östlich Leinefelde). Dazwischen erstreckt sich entlang der östlichen Siedlungsgrenze das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-29 (östlich Worbis bis Kirchworbis).

Schließlich ist Worbis als regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Der nördliche Teil der Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung 1 (Eichsfeld).

Ein relevantes Ziel der Raumordnung ist die Innenentwicklung und Revitalisierung von Siedlungskernen bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenverbrauchs als Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Nutzungsansprüche aus der Raumordnung nicht tangiert. Die Vorbehalts- und Vorranggebiete der o.g. Nutzungsansprüche weisen einen großzügigen Abstand zur Ortslage auf. Diesbezüglich, sind keine Nutzungskonflikte zu erkennen.

4.3 Stadtentwicklungskonzept 2006

Das Stadtentwicklungskonzept formuliert für den Änderungsbereich direkt keine Zielvorstellungen. Hingewiesen wird auf das Baudenkmal Hardtkapelle im Osten, auf den bestehenden Gebietswanderweg auf der Straße Zielhecke in Richtung Kaltohmfeld und Ohmgebirge, auf den Aussichtspunkt am östlich gelegenen Waldgebiet mit Naherholungsfunktion und auf den vorhandenen, gut ausgebildeten Siedlungsrand hinter der bestehenden Bebauung am Blumenweg.

Der in Rede stehende Bebauungsplan sieht eine begrenzte bauliche Entwicklung vor. Dabei werden die Zielvorstellungen des Stadtentwicklungskonzeptes zunächst nicht berührt. Die Erhaltung des gut ausgebildeten Siedlungsrandes lässt sich dadurch berücksichtigen, dass die neue Bebauung erst nördlich dieser Strukturen beginnt. Zudem setzt der Bebauungsplan diese Landschaftsbild prägenden Vegetationsstrukturen als zu erhaltend fest. Darüber hinaus werden für den neuen, nördlichen Ortsrand Festsetzungen über eine Ortsrandeingrünung getroffen, um so die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewähren.

4.4 Flächennutzungsplan

Die derzeit im Verfahren befindliche 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt den Planungsbereich als Wohnbaufläche dar. Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet grenzen weitere Wohnbauflächen an. Die Flächen nördlich und östlich sind als Flächen der Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Die lange Nacht“ werden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes die Ziele des Flächennutzungsplanes städtebaulich umgesetzt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung und setzt Maßnahmen bezüglich der Darstellungen von Natur und Landschaft Maßnahmen fest. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Worbis 3 - Wohnbaufläche, Zielhecke/Nord

Auszug aus der Urschrift des Flächennutzungsplanes

Maßstab 1:5000

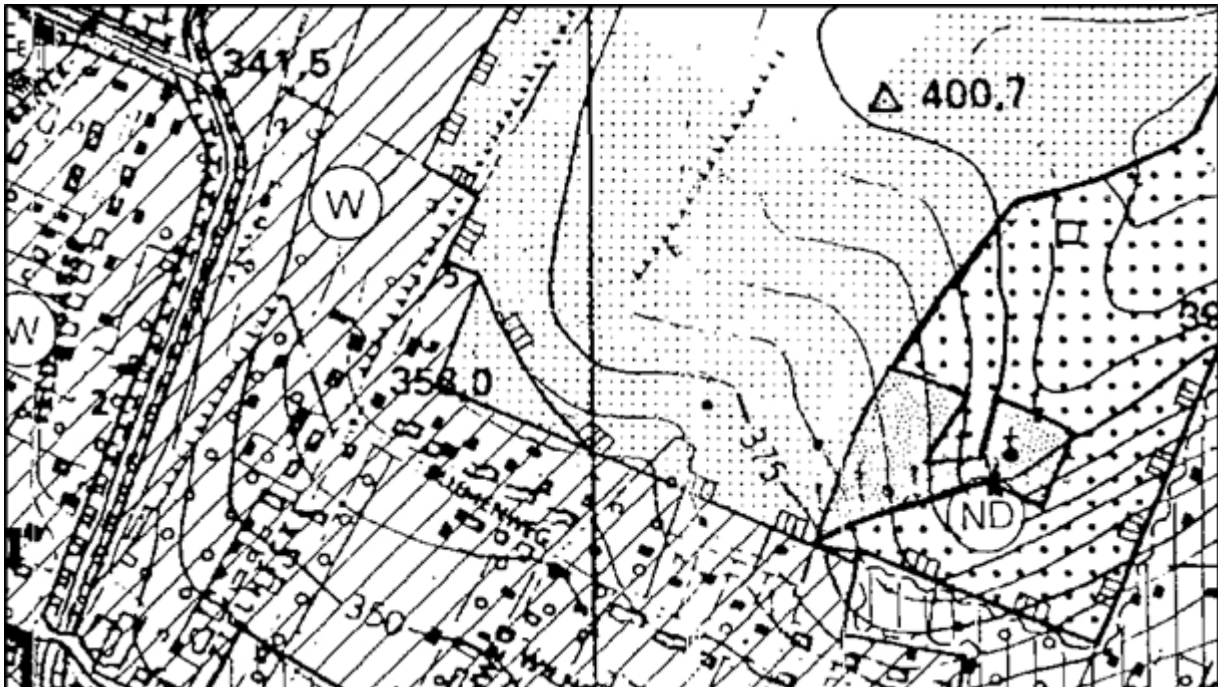


Abbildung 3: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Worbis 3 - Wohnbaufläche, Zielhecke/Nord

Neuplanung

Maßstab 1:5000



5. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG

5.1 Raumstruktur

5.1.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Worbis liegt im Gemeindegebiet der Stadt Leinefelde - Worbis, welche zum Landkreis Eichsfeld gehört. Innerhalb des Gemeindegebietes liegt Worbis zentral in der Mitte. Die Stadt Worbis hat zusammen mit der Stadt Leinefelde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums. Vor Ort sind die entsprechenden Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsangebote sowie Arbeitsplätze und Angebote zur Deckung des täglichen Grundbedarfs vorhanden.

Naturräumlich betrachtet ist Worbis umschlossen von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Alle nicht bewaldeten Bereiche um Worbis sind als Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel gekennzeichnet. Diese Vorbehaltsgebiete führen bis an das Plangebiet im Norden und Osten heran, lassen aber Spielraum für die beabsichtigte Entwicklung.

5.1.2 Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Worbis wird erstmalig im Jahr 1162 erwähnt. Der historische Ortskern von Worbis ist durch seine, im Fachwerksbau errichteten, Gebäude geprägt. Die überwiegende Anzahl der Fachwerkbauten wird in die Epoche des Übergangs vom Barock zu Biedermeier (Ende des 18. Jahrhunderts) eingeordnet. Neben den imposanten Fachwerkgebäuden prägt die Klosterkirche St. Antonis, die im Stil des Würzburger Barocks in den Jahren 1668 – 1691 auf Initiative des Franziskaner-Ordens entstand, die Altstadt. Die Altstadt weist eine relativ dichte Bebauung auf. Die bisher durchgeführten Siedlungsentwicklungen haben zu der Altstadt einen ausreichenden Abstand gehalten.

Bezugnehmend auf die neuzeitige Wohnbauflächenentwicklung liegen die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung nordwestlich und südöstlich der Altstadt. Der nordwestliche Bereich, nördlich der Elisabethstraße und Duderstädter Straße, ist durch eine überwiegende Einfamilienhausbebauung in Einzel- oder Doppelhausbauweise, hangaufwärts geprägt. Im südöstlichen Bereich, beidseitig der Breitenbacher Straße ist ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung in Einzel- oder Doppelhausbauweise vorzufinden. In östlicher Lage dieser Bebauung, im Bereich der Medebacher Straße, dominiert mehrgeschossiger Wohnsbau das Stadtbild. Die dort vorzufindende Topografie stellt sich als relativ eben dar.

Die für die Versorgung der Stadt Worbis großflächigen Einzelhandelsbetriebe und die Gewerbeflächen befinden sich in den vorgelagerten Bereichen der oben beschriebenen Wohngebiete.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Altstadt. An das Gebiet grenzt aus südlicher Richtung die Bebauung des Blumenwegs und aus westlicher Richtung die Bebauung der Straßen Zielhecke und Kuckucksüber an. Bei der Bebauung herrschen Einzel- und Doppelhäuser der 1- bis 2-geschossigen Bauweise vor.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Ackerbaufläche in Südhanglage mit einer stark geneigten Topografie dar, die nördlich durch den Verlauf eines Feldweges begrenzt wird. In nördlicher Lage des Feldweges schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Osten befinden sich private Gartenflächen, die an die Bebauung an dem Blumenweg anschließen. Im Süden befinden sich Gehölzbestände, die zurzeit den Übergang vom Siedlungsbereich in den Naturraum darstellen.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund der Südexposition sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet und gut in die örtliche Siedlungsstruktur eingebettet.

5.1.3 Ortsbild

Besonders Ortsbildprägend ist, neben den imposanten Fachwerkgebäuden die Klosterkirche St. Antonis mit ihrem Kirchturm. Dieser Kirchturm ist von dem Plangebiet einsehbar. Die bestehende Bebauung im Bereich der Straße Zielhecke und des Blumenweges mit Doppel- und Einzelhausbebauung, die in 1- bis 2-geschossiger Bauweise hangaufwärts gestaffelt ausgeführt ist, prägt das Ortsbild. Die Gebäude haben geneigte Satteldächer und sind zum

größten Teil mit roten bis rotbraunen Tonziegeln bedeckt. Die Firstrichtung der Gebäude entlang der Straßen Zielhecke und Blumenweg kann als heterogen bezeichnet werden. Sie sind sowohl traufständig wie auch giebelständig zu den Erschließungsstraßen errichtet worden. Einzig die Bebauung an der Straße Kuckucksüber weist eine einheitliche Firstrichtung, die traufständig zur Straße errichtet wurde, auf.

Der rückwärtige Bereich der Gebäude wird als Ziergärten mit der dort vorzufindenden typischen Bepflanzung genutzt. Entlang der Straße Zielhecke sind neben den Ziergärten ehemalige Stallungen vorzufinden, die auf eine Kleintierhaltung verweisen.

Im Plangebiet selbst sind, bis auf die Gehölzstrukturen im südlichen Bereich, keine weiteren Ortsbildprägende Bereiche vorhanden.

Um das Plangebiet in das vorhandene Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen getroffen, die eine Anlehnung an die vorgefundene Situation gewährleisten. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich der Zielhecke und des Blumenweges orientieren. Die Einzel- und Doppelhausbebauung wird geprägt sein durch eine Zweigeschossigkeit. Die Ausbildung der Dachform mit geneigtem Satteldach und roter Dacheindeckung sowie die einzuhaltenden Regelungen für ein Flachdach werden ebenfalls in den gestalterischen Vorschriften festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird in Abhängigkeit der Topografie die Höhe der Gebäude begrenzt. Durch das Anlegen einer neuen Ortsrandeingrünung wird ein guter Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft erzielt. Mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der Gehölzbestand in südlicher Lage des Plangebietes geschützt.

Insgesamt werden durch die genannten Festsetzungen Regelungen getroffen, die bezüglich der Fernsichtwirksamkeit des Plangebietes nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild führen.

5.1.4 Nutzungen

Im Plangebiet sind keine besonderen Nutzungsformen vorzufinden. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Am westlichen Bereich des Plangebietes sind Gehölz bestandene Brachflächen vorzufinden.

Das Plangebiet wird durch folgende Nutzungen in seinen Randbereichen gekennzeichnet:

- Norden: landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Süden: Wohngebiet mit Ziergärten am Blumenweg
- Westen: Wohngebiet an der Zielhecke mit ehemaligen Stallungen und Ziergärten
- Osten: private Gartenflächen

Von den landwirtschaftlichen Flächen wie auch von den privaten Gartenflächen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Geruch ausgehen. Diese sind aber in einem Siedlungsgebiet, das sich im Übergang zur freien Landschaft befindet, zumutbar und überschreiten in der Regel nicht das Maß des Verträglichen. Insofern werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet. Die geplante Anpflanzung des nördlichen und östlichen Ortsrandes wird zusätzlich einen visuellen Schutz gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung und der privaten Gartennutzung bieten.

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes werden die vorzufindenden Grünstrukturen, bestehend aus Gras- und Gehölzbeständen auf der Fläche des Plangebietes entfernt und durch Anpflanzmaßnahmen auf einer direkt nördlich angrenzenden Brachfläche kompensiert (vgl. Kapitel 7.6.6). Die in südlicher Lage vorzufindenden Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt (vgl. Kapitel 7.5.5).

Die vorgefundenen Nutzungen lassen den Rückschluss zu, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das zukünftige Plangebiet wirken, und auch von den neu geplanten Nutzungen keine schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Verkehr

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Erstellung einer neuen Erschließungsstraße, die in das Gebiet führt, erforderlich. Diese kann über die Straße Zielhecke an das bestehende Straßennetz angebunden werden.

Durch die Zonierung des Straßenquerschnittes wird eine funktionale wie auch ästhetische Gestaltung des Straßenraumes herbeigeführt. Durch die angedachte Fahrbahnbreite von 4,50 m für den motorisierten Verkehr werden schon in der Planungsphase Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung getroffen. Durch einen 2,00 m breiten Mehrzweckstreifen, der für den Begegnungsverkehr und für das Parken zur Verfügung steht, wird eine weitere geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme des Kfz-Verkehrs erzielt.

Die Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche konzipiert. Insofern wäre die Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone zielführend. Innerhalb der Erschließungsstraße wären dann alle Verkehrsteilnehmer (Fuß-, Rad- und motorisierter Verkehr) gleichberechtigt. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage mit einem Wenderadius von 8 m vorgesehen. Innerhalb dieser Wendeanlage ist das Wenden von Müllfahrzeugen möglich.

Die Straße Zielhecke wird nur soweit ausgebaut, wie es für die Erschließung der östlich angrenzenden Baugrundstücke erforderlich wird. Sie geht dann in einen Wirtschaftsweg über, der in seiner jetzigen Form erhalten werden soll. Das Gleiche gilt für die Verbindung dieses Wirtschaftsweges zur Straße Kuckucksüber.

Die eigenständigen Fußwege im Osten des Plangebietes sind in eine Breite von 2 m vorgesehen und garantieren eine fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes sowie kurze Wege in die freie Landschaft oder in das südlich angrenzende Siedlungsgebiet.

5.2.2 Versorgung

Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation, ggf. Gas) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundstücke des Plangebietes sollen an die vorhandenen Systeme im benachbarten Baugebiet am Anschlusspunkt im Kreuzungsbereich der Straßen Zielhecke / Kuckucksüber angebunden werden.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ EK). Im Rahmen der Erschließungsplanung haben zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband und dem Erschließungsträger des Plangebietes Vorgespräche zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes stattgefunden. Um eine belastbare Erschließung des Plangebietes vornehmen zu können wurde von der Eichsfelder Ingenieurgesellschaft für Tierbau und Straßenbau (EIT Planung & Bauüberwachung GbR) eine Entwurfsplanung zum Erschließungsvorhaben „Die Lange Nacht“ in Worbis erarbeitet.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes kann an das bestehende Ringleitungssystem nördlich der Elisabethstraße zwischen Zielhecke und Hard angeschlossen werden. Es besteht zudem eine Verbindung zum Versorgungsnetz im Standort Ritterbach über die Straße Kuckucksüber. Im Kreuzungsbereich der Straße Zielhecke/Kuckucksüber befindet sich der Anbindepunkt (K175), an den das Plangebiet an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden kann.

Um den notwendigen Versorgungsdruck von 5 bar (Ruhedruck am höchstgelegenen Entnahmepunkt) für die geplanten Wohngebäude im Plangebiet bereitzustellen ist vom Anschlussknoten K175, der sich im Kreuzungsbereich der Straße Zielhecke/Kuckucksüber befindet, eine neue Versorgungsleitung als Stichleitung bis zur notwendigen Druckerhöhungsanlage zu verlegen. Der Standort der geplanten Druckerhöhungsanlage befindet sich unmittelbar neben der geplanten Trafostation gegenüber von Haus Nr. 14a in der Straße Zielhecke. Druckseitig wird eine Versorgungsleitung bis zum Ende der Erschließungsstraße verlegt. Vor der Druckerhöhungsanlage und am Ende der Versorgungsleitung wird ein Unterflurhydrant vorgesehen. Die geplanten Gebäude werden an die neue Versorgungsleitung in der Erschließungsstraße angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die notwendige Löschwassermenge für das Baugebiet kann über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Notwendig ist eine Kapazität von 48 m³/h über eine Dauer von 1 Stunde. Am Leitungsknotenpunkt Zielhecke / Blumenweg befindet sich ein Unterflurhydrant, bei dem ein Durchfluss von 60 m³/h gemessen wurde. Bei einer Entnahme von 60 m³/h (16,67 l/s) wurde am Hydranten ein Versorgungsdruck von 1,5 bar gemessen. Es können jedoch Abweichungen von diesem Messergebnis auf Grund von unterschiedlichen Betriebszuständen und Abnahmeverhalten nicht ausgeschlossen werden. Der rechnerische Nachweis der Druckhöhe bei der Entnahmesituation ist nur durch eine Nachrechnung des Ortsnetzes zu erbringen.

5.2.3 Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind noch keine Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Zuständig für die Regen- und Schmutzwasserentsorgung ist hier ebenfalls der Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ EK). Im Rahmen der Vorgespräche zur Erschließungsplanung wurde vom Wasser- und Abwasserzweckverband mitgeteilt, dass ein Anschluss weiterer Einzugsflächen an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße Zielhecke aufgrund der derzeit vorfindenden hydraulischen Überlastung und des Zustands des Kanales nicht erfolgen kann. Deshalb wird das zukünftige Baugebiet an das wesentlich leistungsfähigere Entwässerungskanalnetz des Baugebietes Ritterbach angeschlossen.

Regenwasser

Zur Klärung der zu erwartenden Belastung des Regenwasserkanalsystems durch das im Plangebiet abzuführende Regen- / Oberflächenwasser wurde von dem Ingenieurbüro Geotechnik Heiligenstadt GmbH ein Versickerungsgutachten erstellt. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kann festgehalten werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im geplanten Baubereich innerhalb der oberflächennah anstehenden Böden grundsätzlich möglich ist, wobei die Wasserleitfähigkeit der anstehenden Böden als lokal unterschiedlich, überwiegend jedoch als ungünstig einzuschätzen ist. Insgesamt überwiegen Böden mit hohem bis sehr hohem Feinkornanteil und geringem bis höchstens mäßigem Wasserleitvermögen (quartäre Lehmböden und bindiger Verwitterungsersatz) gegenüber Zonen erhöhter Kleinklüftigkeit. Die Versickerung in Bereichen erhöhter Kleinklüftigkeit findet dabei hauptsächlich in lateraler Richtung statt, so dass aufgrund des hängigen Geländes eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser möglicherweise zu erhöhtem Wasserandrang im Bereich talseitiger Baugrundstücke und generell zu einer Baugrundverschlechterung in Anbetracht der sensiblen feinkörnigen Böden führt.

Da nur eine geringe Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, wurde im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Eichsfelder Ingenieurgesellschaft für Tierbau und Straßenbau (EIT Planung & Bauüberwachung GbR) eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet geprüft.

In diesem Zusammenhang wurde eine generelle Einschätzungen und Bewertungen der vorgesehenen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung des Regen-, Schmutz- und Außengebietswassers und die damit in Verbindung stehende Durchführung möglicher baulicher und / oder planerischer Maßnahmen zur Entsorgung des Plangebietes durchgeführt. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Niederschlagwasser

Die Ableitung des Niederschlagwassers der öffentlichen und der privat versiegelten Flächen des künftigen Baugebietes soll getrennt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz erfolgen. Dazu wird ein neuer ca. 340 m langer Regenwasserkanal in der Straße Zielhecke verlegt und an das in der Straße Kuckucksüber bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Das Niederschlagwasser der öffentlichen Flächen der Straßen und Gehwege wird über Straßeneinläufe dem Regenwasserkanal zugeführt.

Der hierfür zu bemessende Rückhalteraum soll durch die Ausbildung eines Stauraumkanals bereitgestellt werden. Laut Hydraulischer Berechnung ist ein Rückhaltevolumen von 20,7 m³ vorzuhalten. Für die Begrenzung des Abflusses kommt ein mechanisches Drosselorgan ohne Hilfsenergie zum Einsatz. Im Entwurf ist ein der Einsatz eines HydroSlide Abflussregler Typ MINI DR100 geplant, der laut Herstellerangaben den Abfluss zuverlässig und konstant auf die geforderte Größe von 1,8 l/s begrenzen kann. Zur Erreichung des Stauziels wird im Drosselbauwerk ein Wehr mit waagerechter Überfallkante ausgebildet. Bei Überschreitung des Bemessungsregens erfolgt die Entlastung über die Wehrkante und die Entlastungsleitung in das nachgelagerte Kanalnetz in der Straße Kuckucksüber.

Die Ableitung des Niederschlagwassers der privaten Grundstücke darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eigeleitet werden. Die Grenze zwischen öffentlichem und privatem Kanalnetz wird durch den Hausanschlusskontrollschacht gebildet.

Für die Ableitung des Niederschlagwassers sind von den Grundstückseigentümern Behälter in Form von Teichen oder Zisternen mit für die jeweilige Grundstücksgröße bemessenem Rückhalteraum zu errichten. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Aufgrund der Hanglage des zukünftigen Baugebietes ist die Einleitung von Abwasser (Regen- und Schmutzwasser) vom südlichen Teil des Baugebietes (Grundstücke südlich der neuen Erschließungsstraße) nur bedingt im Freispiegelabfluss möglich. Keller und Tiefhöfe müssen über private Hebeanlagen entwässert werden.

Schmutzwasser

Um die Schmutzwasserableitung des zukünftigen Baugebietes zu gewährleisten wird einer neuer Schmutzwasserkanal mit einer Länge von ca. 305 m in der Straße Zielhecke verlegt und an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Straße Kuckucksüber angeschlossen. Wegen des starken Geländegefälles des südlichen Teils des Baugebietes muss auch die Einleitung des Abwassers (Regen- und Schmutzwasser) über private Hebeanlagen erfolgen.

Außengebietswasser

Wegen des Geländegefälles muss hangabwärts strömendes Oberflächenwasser am nördlichen Plangebietsrand abgefangen und schadlos abgeführt werden. Zu diesem Zweck wird entlang des dort vorhandenen Wirtschaftsweges ein Abfanggraben angelegt. Aufgrund der Geländesituation mit einem Hochpunkt wird ein Teil des Wassers nach Osten und der andere Teil nach Westen abgeleitet werden müssen. Im Westen erfolgt der Anschluss an den Regenwasserkanal in der Straße Zielhecke. Im Osten wird die Einleitung über einen Graben, der bis zur neuen Erschließungsstraße des Plangebietes führt, erfolgen und dort an den im Straßenraum liegenden Regenwasserkanal angeschlossen. Vor den jeweiligen Grabeneinläufen in das Regenwasserkanalnetz sind Sedimentationszonen vorgesehen um Geröll von den im Norden liegenden Ackerflächen aufzufangen.

6. BESTANDSBESCHREIBUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG IN BEZUG AUF BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert. Dies schließt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Der Umweltbericht ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und ihr als Anhang beigelegt. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird daher auf den Umweltbericht verwiesen.

7. FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und der zuvor vorgestellten planerischen Konzeption wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Es sollen aber auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich sein. Aufgrund der zum Teil relativ großen Grundstücke ist es gut vorstellbar, dass auch Konzepte verwirklicht werden können, wo Arbeiten und Wohnen unter einem Dach stattfinden. Hier kommt insbesondere dienstleistungsorientiertes Gewerbe wie z.B. Versicherungsbüro, Physiotherapie, Friseur, Kunsthandwerk, Ferienwohnung etc. infrage.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude

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

Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die Zulässigkeit der Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar. Abgesehen davon wäre ohnehin kaum damit zu rechnen, dass der Standort für solche Betriebe, die eine gewisse Kundenfrequenz brauchen, infrage käme.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB sowie § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO.

7.1.2 Anzahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung der großzügigen Regelung des Maßes der baulichen Nutzungen und dem Ziel, das Gebiet vorwiegend für die Einfamilienhausbebauung vorzubereiten. Ein Mehrfamiliengeschosswohnungsbau soll also nicht zugelassen werden. Dies begründet sich zum einen aus dem oben bereits erläuterten Umstand, dass sich die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes an der vorhandenen Bebauung im Bereich der Zielhecke und dem Blumenweg orientiert. Zum anderen muss aber auch die Erschließung über die Straße „Zielhecke“ berücksichtigt werden. Um eine übermäßige Zunahme von Verkehr auf dieser Straße zu vermeiden, wird die maximale Zahl der Wohnungen je Grundstück reguliert.

Im Plangebiet werden Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, in den lediglich 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig sind. Hierbei gilt eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude. Also sind in einem Doppelhaus (beide Haushälften) maximal 4 WE zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 6 BauGB.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstückes festgesetzt. Für Baugrundstücke deren Fläche kleiner als 800 m² ist die Grundflächenzahl auf 0,35 festgesetzt. Ist die Baugrundstücksfläche größer als 800 m² beträgt die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3. Es dürfen demnach 30 % bzw. 35 % der Baugrundstücksfläche überbaut werden.

Damit bleibt die Festsetzung unter der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze. Dennoch können die zulässigen Gebäudetypen in angemessener Größe errichtet werden. Die nach städtebaulichem Konzept erwarteten Grundstücke sind so großzügig, dass die mit der GRZ zulässige Überbauung von 30 % bzw. 35% ausreichend bemessen ist. Beim kleinsten dargestellten Grundstück mit 660 m² wäre eine Überbauung von 231 m² und beim größten mit 1390 m² von 417 m² möglich. Insgesamt können im Plangebiet gemäß den genannten Grundflächenzahlen ca. 5.100 m² Grundfläche in Anspruch genommen werden.

Aus diesem Grunde wird die sonst übliche Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch die folgenden baulichen Anlagen ausgeschlossen. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- hinzugerechnet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in §19 (4) BauNVO genannten Grundflächen ist unzulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 i.V.m. § 16 (2) 1 und (3) 1 sowie § 19 BauNVO.

7.2.2 Zahl der Geschosse

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes sollen die Gebäude sich in die vorhandene Geländetopographie sowie an die umliegende Bebauung an den Straßen Blumenweg, Zielhecke und Kuckucksüber einfügen.

Grundsätzlich sollen daher zweigeschossige Gebäude entstehen.

Aufgrund der zum Teil starken Hangneigung ist in vielen Fällen damit zu rechnen, dass ein Untergeschoss entsteht, welches in das Gelände hineingebaut wird und welches dann zum Tal hin mehr oder weniger frei liegt. Je steiler das Gelände ist, umso eher wird dieses Untergeschoss über der Geländeoberfläche liegen.

Damit Bauherren in einem solchen Fall nicht gezwungen sind, das Gebäude noch tiefer in das Gelände „hineinzudrücken“, wird mit der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Gebäudes festgelegt. Dabei bezieht sich der untere Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen auf das angrenzende Straßenniveau (Vgl. Kapitel 7.2.3).

In den Bauvorlagen ist der natürliche Geländeverlauf demnach zwingend nachzuweisen. Weil im Allgemeinen Wohngebiet in der Regel nur noch eine Bauanzeige erfolgt, kommt den Bauherrn und den Entwurfsverfassern hier eine besondere Verantwortung zu.

Der Begriff des talseitigen Untergeschosses im Sinne der Festsetzung wird wie folgt klargestellt: Er impliziert, dass ein Geschoss talseitig freiliegen darf. Im Umkehrschluss muss mindestens die Bergseite des Geschosses unter der Geländeoberfläche liegen. Die Definition eines Geschosses richtet sich nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Ergänzend zu der festgesetzten Zahl der Geschosse wird im Kapitel 7.2.3 Festsetzungen über die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 getroffen. Die Festsetzung regelt die Höhe der baulichen Anlage über die Traufhöhe der Gebäude. Diese Festsetzung ermöglicht den Bauherren entweder das oben beschriebene talseitige Untergeschoss oder ein Dachgeschoss auszubauen.

Es sind somit ausgebauten Dachgeschosse mit einem geneigten Dach als auch Staffelgeschosse als Dachgeschosse möglich. Bei einem Staffelgeschoss darf nicht mehr als zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses überdeckt, muss also entsprechend zurückgesetzt (gestaffelt) werden. Bei der Gestaltung der Dachform sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten (vgl. Kapitel 8).

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (3) i.V.m. § 16 (5) BauNVO.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet, ergänzend zu der Zahl der Geschosse durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gesteuert. Der obere Bezugspunkt ist die Traufhöhe der baulichen Anlagen. Da durch die örtlichen Bauvorschriften in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 geneigte Dächer und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 auch flache Dächer ermöglicht sind (vgl. Kapitel 8), ist die Traufe im Sinne dieser Festsetzung bei Flachdä-

chern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die durch die Traufhöhe festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung). Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind der höchste und der niedrigste Punkt der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche maßgebend. Daraus ist der Mittelwert zu bilden, um die gemittelte Höhe zu erhalten.

Die Höhen sind für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA2 unterschiedlich festgelegt, je nachdem ob sich das angrenzende Gelände oberhalb oder unterhalb der Verkehrsfläche befindet. In der nachfolgenden Abbildung 4 ist das Prinzip zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen durch einen Systemschnitt grafisch verdeutlicht.

Die Abbildung zeigt das Prinzip der festgesetzten Gebäudehöhen an der neuen Erschließungsstraße (Stichstraße). Diese befindet sich zwischen den Gebäuden.

Die Traufhöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet WA1 talseitig mit 3.00 m und bergseitig mit 6.00 m bezogen auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt. Dort entsteht in Verbindung mit den Festsetzungen zur Zahl der Geschosse (vgl. Kapitel 7.2.3) zum Grundstück hin (talseitig) eine zweigeschossige Ansicht. Zur Straße hin (bergseitig) kann eine ein- bis zweigeschossige Ansicht entstehen. Dies ist jedoch davon abhängig, ob der Ausbau des Dachgeschoss oder der Ausbau des talseitigen Untergeschoss stattfindet.

Aufgrund der Hanglage des Geländes und der Orientierung der Grundstücke mit Nord-Süd-Ausrichtung wird erwartet, dass die Gebäude in der Regel zur Grundstücksgrenze/Straße errichtet werden. Somit können, gerade in den Allgemeinen Wohngebiet WA1, großzügige Gartenflächen in südlicher Lage der Gebäude entstehen.

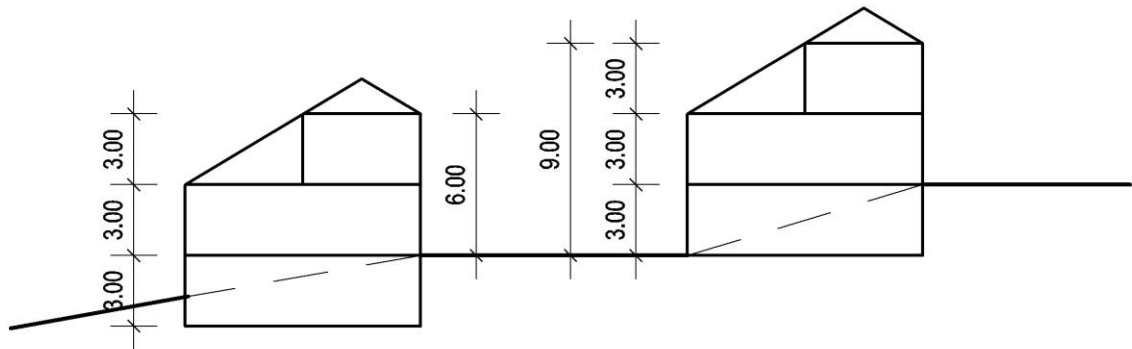
Um für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA2 ebenfalls die Möglichkeit einer südlich ausgerichteten Gartenfläche einzuräumen wird hier die Traufhöhe 1.00 m über das angrenzende Straßenniveau erhöht. Es kann aber auch an das angrenzende Straßenniveau gebaut werden.

Dem entsprechen wird die Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet WA2 talseitig mit 7.00 m und bergseitig mit 10.00 m auf das angrenzende Straßenniveau festgesetzt. Dort entsteht in Verbindung mit den Festsetzungen zur Zahl der Geschosse (vgl. Kapitel 7.2.3) zur Straße hin (talseitig) eine zweigeschossige Ansicht. Zum Grundstück hin (bergseitig) kann je nach dem ob eine geneigte Dachform oder ein Flachdach entsteht eine ein- oder zweigeschossige Ansicht entstehen. Dies ist jedoch ebenfalls davon abhängig, ob ein Dachgeschoss- oder Untergeschossausbau vorgenommen wird.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 1 und (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) 3 und (3) 2 sowie § 18 (1) BauNVO.

Abbildung 4: Systemschnitt zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen

Plangebiet östlich der Straße Zielhecke



7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

7.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Konkretisiert wird sie dahingehend, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ein Einzelhaus ist durch eine Erschließungseinheit gekennzeichnet, ein Doppelhaus demnach durch zwei.

Über eine Erschließungseinheit können auch mehrere Wohneinheiten angebunden werden. Im Sinne dieser Festsetzung sind demnach nur Gebäude mit mehr als zwei Erschließungseinheiten ausgeschlossen (Hausgruppen), wie z. B. Reihenhäuser. Im Normalfall ist ein typisches Einzelhaus ein freistehendes Eigenheim und ein typisches Doppelhaus ein Gebäude mit zwei Eigenheimen in Form von Doppelhaushälften (vgl. Kapitel 7.1.2).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude frei anzuordnen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Aufgrund der Hanglage des Geländes und der Orientierung der Grundstücke mit Nord-Süd-Ausrichtung wird erwartet, dass die Gebäude in der Regel traufseitig zur Grundstücksgrenze/Straße errichtet werden. Hiermit wird ermöglicht, dass die Dachflächen zur Ausnutzung von Fotovoltaiksystemen oder anderen, solarorientierten Energiegewinnungssystemen ausgerichtet werden. Der Bebauungsplan enthält jedoch keine Vorgabe für die Stellung der baulichen Anlagen.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die nach Thüringer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt allerdings nicht für Garagen und Stellplätze. Sie sind nur innerhalb einer Bautiefe von 12 m ab Straßenrand zulässig (vgl. Kapitel 7.8.1).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO.

7.4 Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt.

Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 7,00 m konzipiert. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird unter Kapitel 5.2.1 beschrieben. Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw angeordnet werden können.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Fuß- und Wirtschaftswege festgesetzt. Die unabhängig von der Straße geführten Fußwege dienen in der Regel zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebietes für den nichtmotorisierten Individualverkehrs.

Um die Erschließung der nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erschließen wird in der Verlängerung der Straße Zielhecke ein Landwirtschaftsweg festgesetzt. Näheres ist in Kapitel 5.2.1 beschrieben.

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

7.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Plangebiet wird in südwestlicher Lage eine 20 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll für eine norm- und qualitätsgerechte Versorgung des Plangebietes eine Transformatorenstation errichtet werden. Die Heranführung der hierfür notwendigen 20-kv-Leitung kann aus der Straße Zielhecke koordiniert werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 12 BauGB.

Unmittelbar angrenzend an die festgesetzte 20 m² große Fläche für die Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität wird eine weitere Fläche in gleicher Flächengröße mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt. Die Fläche ist für eine Druckerhöhungsanlage vorgesehen um auch wassertechnisch eine norm- und qualitätsgerechte Wasserversorgung des Plangebietes bereitstellen zu können. Hierzu wird vom bestehenden Trinkwasseranschluss in der Straße Zielhecke eine neue Versorgungsleitung bis zur Druckerhöhungsanlage verlegt. Von der Druckerhöhungsanlage führt eine weitere Versorgungsleitung bis zum Ende der Erschließungsstraße. An diese Leitung können die zukünftigen Gebäude des Plangebietes angeschlossen werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 12 BauGB.

7.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt sowohl öffentliche als auch private Grünflächen fest.

Private Grünflächen

Weil die gemäß städtebaulichem Konzept (vgl. Kapitel 3.3) erwarteten Grundstücke zum Teil sehr groß werden, sieht der Bebauungsplan generell eine Unterteilung in Baugrundstücke und rückwärtig angrenzende private Grünflächen vor. Damit soll zum einen eine orts- und landschaftsgerechte Eingrünung sichergestellt werden. Zum anderen sollen die weit hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksbereiche gänzlich frei von baulichen Anlagen jeglicher Art bleiben. Hier sollen demnach keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO stehen wie

z. B. Garten-/Gerätehäuser oder Kleintierställe. Diese dürfen nur innerhalb der Baugrundstücke platziert werden (vgl. Kapitel 7.3.2).

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 BauGB.

Öffentliche Grünflächen

In besonders sensiblen Randbereichen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies betrifft den nördlichen und östlichen Plangebietsrand. Hier hat die Grünfläche zwar auch die Aufgabe, die landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes zu unterstützen (vgl. Kapitel 7.7.3 und 7.7.4), in erster Linie sollen aber entwässerungstechnische Aufgaben gelöst werden (vgl. Kapitel 5.2.3).

Neben den dort geplanten Gehölzpflanzungen sind demnach auch Entwässerungseinrichtungen zulässig, um hangabwärts strömendes Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes abzufangen und geordnet und schadlos abzuleiten. Es sind demnach in den Grünflächen zunächst Entwässerungsgräben vorgesehen.

Inwieweit auch andere technische Lösungen zum Zuge kommen müssen, kann erst im Rahmen der späteren Erschließungsplanung ermittelt werden. So ist es denkbar, dass wegen des starken Gefälles in den Gräben bauliche Maßnahmen zur Brechung der Wasserkraft (Erhöhung der Sohlrauigkeit durch Wasserbausteine) bis hin zu einer gänzlich unterirdischen Wasserführung (Kanal) mit den entsprechenden Einlaufbauwerken erforderlich werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 15 BauGB.

7.7 Planungen, Nutzungsregelungen; Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt Flächen oder Maßnahmen (M) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB, Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P) gem. § 9 (1) 25a und BauGB sowie Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BauGB fest. Die Festsetzungen dienen dazu, die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die baulichen und sonstigen Maßnahmen im Plangebiet verursacht werden, zu minimieren oder auszugleichen bzw. Eingriffe im Vorfeld schon zu vermeiden. Des Weiteren dienen sie dem Klimaschutz.

7.7.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1 und P2)

Maßnahme

Innerhalb der mit P 1 gekennzeichneten Baugrundstücke sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten pro angefangene 200 m² Überbauung mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung und 6 Sträucher der Artenliste in Kapitel 7.7.8 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der mit P 2 gekennzeichneten Baugrundstücke sind in der folgenden Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten pro angefangene 200 m² Überbauung mindestens 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung der Artenliste in Kapitel 7.7.8 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ziele und Begründung

Die Pflanzvorschriften dienen dazu, eine gute Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, und eine orts- und landschaftsbildgerechte Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Strukturen bereitgestellt, die als Lebensgrundlage für die Fauna der Hausgärten dienen. Der persönliche Freiraum zur individuellen Gehölzwahl aus gestalterischen Gründen bleibt bestehen. Für die Gehölzpflanzungen sollen einheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Geeignet sind die in Kapitel 7.7.8 aufgeführten Gehölzarten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

7.7.2 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (P3)

Maßnahme

Innerhalb der mit P 3 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind in der Pflanzperiode nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten pro 100 m² Grünfläche 1 heimischer und standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung sowie 30 Sträucher der Artenliste in Kapitel 7.7.8 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden Grünflächen ist eine halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Ziele und Begründung

Es sind auf ca. 2/3 der Fläche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen vorzunehmen, die sowohl einen landschaftsgerechten Übergang der entstehenden Gartengrundstücke in die freie Landschaft bzw. zur angrenzender Bebauung definieren, als auch den jeweiligen Gartengrundstücken einen gewissen Schutz gegenüber möglicher Belastung durch Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bieten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

7.7.3 Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (P4)

Innerhalb der mit P 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung eine Grasflur zu entwickeln, zu pflegen (maximal zweischürige Mahd) und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Entwässerungseinrichtungen (Entwässerungsgräben, -kanäle, -bauwerke).

Innerhalb der mit P 4 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind 320 lfdm Obstbaumreihen aus insgesamt 32 hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste in Kapitel 7.7.8 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ziele und Begründung

Aufgrund des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser aus den nördlich des Plangebietes liegenden Ackerflächen werden am nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes öffentliche Grünflächen zur Anlage von Entwässerungsgräben festgesetzt (vgl. Kapitel 7.6). Diese Fläche ist als Grasflur zu entwickeln sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Durch die Anpflanzung von Obstbaumreihen (ca. 1 Stk. pro 10 lfdm) auf der wegeabgewandten Grabenseite wird hier zu einer landschaftsbildgerechten Eingrünung beigetragen. Des Weiteren können Habitate für die Fauna geschaffen werden. Schließlich können die Bäume insbesondere am nördlichen Plangebietsrand auch als Ansitz für Greifvögel dienen. Gleichzeitig können die Obstbäume auch durch den Menschen genutzt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

7.7.4 Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen (P 5)

Innerhalb der mit P 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung eine Grasflur zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind 3 hochstämmige Obstbäume der Artenliste in Kapitel 7.7.8 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel und Begründung

Die Baumpflanzung hat hauptsächlich gestalterische Funktionen. Zur visuellen Einbindung des Baugebietes ist südlich des in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußweges in Verlängerung der Erschließungsstraße die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Pflanzung von 3 Obstbäumen entlang des fußläufigen Erschließungsweges trägt zu einem landschaftsverträglichen Übergang zur angrenzenden Wohnbaufläche und zu einer Gliederung des Landschaftsbildes bei.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25a und b BauGB.

7.7.5 Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen

Maßnahme

Die vorhandenen Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig durch Gehölze der Artenliste in Kapitel 7.7.8 zu ersetzen.

Ziel und Begründung

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträucher werden die bestehenden Gehölze auf der Fläche geschützt. Hierdurch wird die Einbindung des neuen Baugebietes gefördert und vorhandene Lebensräume für Tiere werden erhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25b BauGB.

7.7.6 Ausgleichsmaßnahme

Maßnahme

Auf den Flurstücken 770/189 und 769/186, Flur 3, Gemarkung Worbis ist auf insgesamt 8.045 m² eine extensive Streuobstwiese mit 80 hochstämmigen Obstbäumen der Artenliste in Kapitel 7.7.8 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Unterwuchs ist mesophiles Grünland zu entwickeln und durch geeignete Maßnahmen (extensive Mahd bzw. angepasste Beweidung) zu erhalten.

Ziel und Begründung

Ziel ist es, auf der Fläche eine ökologisch wertvolle Struktur zu entwickeln, die sich als Biotopkomplex aus Extensivgrünland und Streuobstbeständen positiv auf eine Vielzahl von Naturraumpotenzialen auswirkt. Insbesondere das Bodenpotenzial wird durch die Nutzungsexpensivierung deutlich in seiner Funktion gestärkt. Gleichzeitig werden Biotopstrukturen geschaffen, die eine wichtige Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen darstellen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 20 BauGB.

Die Flächen und Maßnahmen der externen Kompensationsmaßnahme werden zu 96,63 % den Wohnbauflächen und zu 3,37 % den Erschließungsanlagen zugeordnet. Dies geschieht anhand der erwarteten und ermittelten Eingriffsintensität der privaten und der öffentlichen Baumaßnahmen (vgl. Umweltbericht im Anhang).

Die Durchführung und Kostenerstattung der externen Ausgleichsmaßnahme richtet sich nach §§ 135a bis c BauGB. Die Stadt Leinefelde-Worbis ist Eigentümerin der genannten Ausgleichsgrundstücke. Sie wird die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger in den Baugebieten durchführen oder dies mithilfe eines städtebaulichen Vertrages auf einen Erschließungsträger übertragen. Sofern die Stadt die Maßnahmen durchführt, wird sie einen entsprechenden Kostenerstattungsbeitrag erheben. Sofern die Maßnahme durch einen Erschließungsträger durchgeführt wird, werden die Kosten in den Baugrundstückspreis einbezogen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1a) BauGB.

7.7.7 Versiegelungsbeschränkung (M)

Maßnahme

PKW-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziel der Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Unabhängig von der vielfältigen Materialwahl, bietet es sich aus Gründen des Ortsbildes und der Ästhetik für das Plangebiet an, traditionelle, ortstypische Materialien, den rein funktionalen Materialien vorzuziehen.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 20 BauGB.

7.7.8 Pflanzliste

Für die in den zuvor beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden. Damit wird sichergestellt, dass heimische und standortgerechte Gehölze Verwendung finden, welche die für den Ausgleich erforderliche ökologische Qualität erreichen.

Straucharten für Anpflanzungen gemäß Kapitel 7.7.1 und 7.7.2, Sträucher 100-150 cm, oB; Pflanzabstand 1,5x1,5 m:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Baumarten für Anpflanzungen gemäß Kapitel 7.7.1 und 7.7.2, Bäume 2. oder 3. Ordnung, i.d.R. StU 12-14, 3xv, mDb:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Obstbäume für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen gemäß textlicher Festsetzung 7.7.3 und 7.7.4 bzw. innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Kapitel 7.7.6, Hochstamm-Obstbäume, i.d.R. StU > 7 cm:

Walnuss
Wildapfel
Apfel in Sorten
Sauerkirsche in Sorten
Wildbirne
Obstbirne in Sorten
Süßkirsche in Sorten
Zwetsche

7.8 Sonstige Planzeichen

7.8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der umgrenzten Fläche sind Stellplätze und Garagen zulässig. Die Umgrenzung wird seitlich und rückwärtig durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet. Zur Straßenverkehrsfläche hin erfolgt die Abgrenzung durch die Baugrenze. Damit entsteht im Abstand von 3,00 m zur Straße eine Zone von 9,00 m Tiefe für Garagen und Stellplätze.

Diese sollen möglichst nah an den Erschließungsstraßen platziert werden. Dies ist zum einen den zum Teil steilen Geländeneigungen geschuldet. Zum anderen sollen die Zufahrten nicht

unangemessen lang sein, was die Versiegelung auf dem Baugrundstück und damit den Ausgleichsbedarf (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) erhöhte. Schließlich sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst frei von solchen baulichen Anlagen bleiben.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO.

7.8.2 Abweichende Bauweise von Garagen

Aufgrund der Höhendifferenz von bis zu 2.00 m innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze wird eine abweichende Bauweise für Garagen festgesetzt.

Die in § 6 (8) 1 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) geregelten Abstandsflächen / Abstände gelten für Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 4.00 m.

Für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe sind der höchste und der niedrigste Punkt der Wände der Garage maßgebend. Daraus ist der Mittelwert zu bilden, um die gemittelte Höhe zu erhalten.

Durch die Festsetzung der mittleren Wandhöhe von 4.00 m sind z. B. im Allgemeinen Wohngebiet WR 1 bergseitig eine Garagenhöhe von 3.00 m und bergseitig eine Garagenhöhe bis 5.00 m ohne Einhaltung des Grenzabstandes zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 2a BauGB i.V.m. § 6 (8) 1 ThürBO.

7.8.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Am Ende der Erschließungsstraße werden Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Sie überlagern die dortigen öffentlichen Grünflächen. Auf diese Weise entsteht zusammen mit der angrenzenden Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg ein 7,00 m breiter Korridor. Er ist optional für eine Verlängerung der Erschließungsstraße vorgesehen, um das Baugebiet bei Bedarf nach Osten fortsetzen zu können.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) 10 BauGB.

7.8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan definiert die räumliche Grenze seines Geltungsbereiches (vgl. Kapitel 2.3) durch das entsprechende Planzeichen. Innerhalb dieser Grenzen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (7) BauGB.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Ortes sowie der topografischen Situation ist das Plangebiet aus dem umgebenden Landschaftsraum einsehbar. Um die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen. Da die Gebäudehöhen bereits durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begrenzt werden, hat in erster Linie noch die Dachlandschaft Einfluss auf die Fernwirkung. Es werden daher diesbezüglich einige wenige Gestaltungsvorschriften in Anlehnung an die umliegende Bebauung an den Straßen Blumenweg, Zielhecke und Kuckucksüber gemacht.

Vorherrschend in der umliegenden Bebauung ist auf den Hauptgebäuden das Satteldach. Insbesondere bei älteren Gebäuden ist diese Dachform durch Anbauten und Dachgauben allerdings vielfältig aufgelockert. Das Grundprinzip des geneigten Daches wird in das Plangebiet übertragen. Dort sollen in erster Linie geneigte Dächer entstehen.

Um den Entwicklungen der modernen Architektur mit dem aktuellen Trend zum Flachdach nicht entgegen zu stehen und auf Grund der genannten Auflockerung der Dachform in der umliegenden Bebauung, wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 Flachdächer zugelassen. In den nachfolgenden Kapiteln wird die Regelung für die Errichtung von Flachdächern im Plangebiet beschrieben.

8.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Die lange Nacht“, Stadtteil Worbis, Stadt Leinefelde – Worbis. Die Rechtsgrundlage ist § 88 (1) 1 und (2) der Thüringer Bauordnung (ThürBO). Die Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage des § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB).

8.2 Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sollen in erster Linie geneigte Dächer entstehen. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die umliegende Bebauung, wo zum größten Teil geneigte Dächer bei den Hauptgebäuden vorherrschen.

Im Sinn einer geneigten Dachform wird festgesetzt, dass Dachneigungen ab 15° errichtet werden müssen. Dies ermöglicht einerseits die Optik von geneigten Dächern, andererseits können aber auch Entwürfe z. B. mit zurückgesetzten Staffelgeschossen verwirklicht werden, wo kein Dachgeschossausbau vorgesehen ist. Auch verschiedene technische Lösungen sind möglich. So können entweder Dachziegel oder -steine verwendet werden (vgl. Kapitel 8.4). Bei dieser Dachneigung sind aber auch noch die herkömmlichen Systeme zur extensiven oder intensiven Dachbegrünung ohne zusätzlichen baukonstruktiven Mehraufwand anwendbar.

Um den aktuellen Zeitgeist der modernen Architektur nicht entgegen zu stehen und Aufgrund der o.g. genannten Auflockerung der Dachgestaltung in der Umgebung, wird für das Teilgebiet WA2, neben geneigten Dächern auch das Flachdach bis einer Neigung von 12° zugelassen. Dies ist zudem damit zu begründen, dass durch die nördliche Lage zur Erschließungsstraße ein ausreichender Abstand zu der umliegenden Bebauung außerhalb des Plangebietes besteht.

8.3 Dachform

In den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 dürfen alle üblichen geneigten Dachformen entstehen. Hierzu gehören neben dem Satteldach im Sinne dieser Festsetzung auch deren Sonderformen wie Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach sowie Zelt Dach und das Pultdach als zweihüftiges Dach. Unter zweihüftigen Pultdächern sind zwei, gegeneinander gestellte, geneigte Dachflächen mit versetzten Firsten zu verstehen. Das einhüftige Pultdach bleibt ausgeschlossen. Seine Form könnte in Verbindung talseitig zu nicht unerheblichen Fasadenhöhen führen, was das gewünschte Bild der Eingeschossigkeit ggf. mit talseitig freiliegendem Untergeschoss deutlich überzeichnen würde.

Neben den geneigten Dachformen in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind für das Teilgebiet WA2, neben der geneigten Dachform auch das Flachdach zulässig.

8.4 Dachfarbe und -material

In den Neubaugebieten sind rote Tonziegel- und Betonsteindächer vorherrschend. In Anpassung an die Ortstypik gilt folgende Regelung:

Zulässig sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 begrünte Dächer sowie rote Dachsteine und Dachziegel. Es kann also wahlweise entweder eine Dachbegrünung vorgenommen oder es können die genannten harten Bedachungsmaterialien verwendet werden. Für letztere sind sowohl Beton- als auch Tonprodukte möglich. Unter begrünten Dächern sind sowohl extensive als auch intensive Dachbegrünungen zu verstehen. Da durch eine solche Dachgestaltung die Farbtöne der Landschaft aufgenommen werden, sind deren Auswirkungen als geringer anzusehen, als die von konventionell gedeckten Dächern. Aufgrund dieses Umstandes sind begrünte Dächer im Baugebiet zulässig.

8.5 Ausnahmen

Die Wirkung der Dachlandschaft geht in erster Linie von den Hauptgebäuden aus. Daher gelten die Regelungen zu Dachneigung, Dachform sowie Dachfarbe und- material nicht für die im Allgemeinen Wohngebiet WA2 zugelassenen Flachdächer und auch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen wozu in diesem Sinne auch Carports zählen, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Abweichend von den Vorschriften zu Dachfarbe und -material ist der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ebenfalls zulässig. Bei letzteren wird der ökologische Effekt höher bewertet als die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

8.6 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 86 (1) ThürBO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 86 (3). ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

9. HINWEISE

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

9.1 Altlasten

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) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

9.2 Denkmalschutz

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Bodendenkmale, archäologische Fundstellen in Form von Bodenfunden wie Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeuge, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen ergeben, sind diese nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) der zuständigen Denkmalfachbehörde, dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind im Unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

9.3 Boden und Bodenschutz

Bei Erschließung und Bauausführung sind die bodenbezogenen Mindestanforderungen zur Vermeidung/Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen des Bodens zu beachten. Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach der DIN 19731.

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

9.4 Entsorgung

Das Niederschlagwasser der öffentlich versiegelten Flächen ist gedrosselt (1,8 l/s Abflussvolumen) über einen Stauraumkanal an das Regenwasserkanalnetz abzuleiten. Das notwendige Rückhaltevolumen von 20,7 m³ ist vorzuhalten.

Das von den Privatgrundstücken abfließende Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in das öffentliche Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Dafür sind von den Grundstückseigentümern Behälter in Form von Teichen oder Zisternen mit für die jeweilige Grundstücksgröße

bemessenem Rückhaltevolumen zu errichten. Der Abfluss ist durch geeignete technische Vorrichtungen auf eine Größe von 10 l/s*ha Grundstücksfläche zu begrenzen.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist die Einleitung von Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) vom südlichen Teil des Plangebietes (südlich der neuen Erschließungsstraße) nur bedingt im Freispiegelabfluss möglich. Keller und Tiefhöfe müssen über private Hebeanlagen entwässert werden.

Mit Einrichtung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Genehmigung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ vorzunehmen.

9.5 Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammel tanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt mittlerweile zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50% führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 Abs. 3) und der AVBWasserV (§ 3 Abs. 2) anzeigepflichtig.

Es wird auf die technischen Regeln des DVGW (W 555) und auf die Norm „DIN 1989-1, April 2002 (Regenwassernutzungsanlagen, Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung)“ hingewiesen.

9.6 Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 1. Februar 2002 in Kraft getreten und seitdem mehrfach geändert worden. „Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (und der Heizkostenverordnung) werden die Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) im Gebäudebereich umgesetzt“ Ziel der am 01. Oktober 2009 in Kraft getretenen Änderung der Energieeinsparverordnung ist es, „den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um etwa 30 Prozent zu senken.

Mit der Novellierung und Fortentwicklung der EnEV wird ein wesentlicher Baustein der Energiewendebeschlüsse der Bundesregierung umgesetzt. Das Verfahren zur Änderung der EnEV wurde durch den Beschluss der Bundesregierung vom 16. Oktober 2013 abgeschlossen. Die

Novellierung der Energieeinsparverordnung ist am 21. November 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und wird am 1. Mai 2014 in Kraft treten.

Die EnEV ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Die Verordnung dient ebenso der Daseinsvorsorge und gibt wichtige Impulse für die Baukonjunktur. Durch die neuen Vorschriften ist bei Neubauten der Niedrigenergiehaus-Standard zur Regel geworden. Häuser, die nach der EnEV neu gebaut oder umgebaut werden, verbrauchen rechnerisch deutlich weniger Heizenergie als nach dem früheren Recht. Dies kann zur Senkung der Wohnnebenkosten beitragen.

Bei der Berechnung des Heizenergiebedarfs wird ein ganzheitlicher Ansatz zugrunde gelegt. Hierdurch ist es möglich, das ganze Spektrum moderner Energiespartechnik zu nutzen, um zu wirtschaftlich optimalen Lösungen zu kommen. Hiermit soll der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, z. B. über Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder Wärmepumpen, unterstützt werden.

Einen Überblick über die wichtigen Änderungen der Energieeinsparverordnung gibt die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (<http://www.bmvbs.de>).

9.7 Solarenergie

Am 01. Januar 2009 trat das „Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich – Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG“ in Kraft. Hiernach werden die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

„Gebäudeeigentümer können beispielsweise einen bestimmten Anteil ihrer Wärme aus Solarenergie decken. Das Gesetz stellt hierbei auf die Größe des Kollektors ab. Dieser muss 0,04 m² Fläche pro m² beheizter Nutzfläche (definiert nach Energieeinsparverordnung (EnEV) aufweisen, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen handelt. Hat das Haus also eine Wohnfläche von 100 m², muss der Kollektor 4 m² groß sein.“¹

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°.

¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012); http://www.erneuerbare-energien.de/erneuerbare_energien/doc/40704.php; [Zugriff: 11/2012].

Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen, solche Anlage zu installieren.

Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, September 2004)“ hingewiesen. Diese sind z. B. über Beuth Verlag GmbH zu beziehen.

10. STÄDTEBAULICHE WERTE UND KOSTEN

10.1 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 73, „Die lange Nacht“, Worbis ist 3,35 ha (33.545 m²) groß.

Plangebietsgröße	3,354 ha	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,575 ha	46,97 %
Verkehrsfläche	0,195 ha	5,83 %
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	0,095 ha	2,85 %
Flächen für Versorgungsanlagen		
Zweckbestimmung Elektrizität	0,002 ha	0,06 %
Private Grünflächen	0,429 ha	12,80 %
Öffentliche Grünflächen	0,167 ha	4,99 %
Externe Ausgleichsfläche	0,888 ha	26,50 %

10.2 Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 73, „Die lange Nacht“, Worbis entstehen folgenden Kosten:

- Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Neubau der Planstraße),
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss des Plangebietes an vorhandene Systeme und Neuverlegung innerhalb der Plangebietes)
- Kosten für Kompensationsmaßnahmen (Anlage und Pflege der Pflanz- und Maßnahmenflächen)

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt, die Umsetzung über einen Erschließungsträger abzuwickeln. Dieser wird über einen städtebaulichen Vertrag zur Kotenträgerschaft verpflichtet.

Leinefelde-Worbis, den _____._____

Der Bürgermeister

Anhang:

Umweltbericht inkl. grünordnerische Ergänzung (Stand 26. August 2014)

Verantwortliche Bearbeitung: Dipl. Ing. Silke Altena
Wette + Gödecke GbR, Dipl.-Biol. H. Gödecke, Dipl.-Ing. W. Wette
Landschaftsarchitekten, Landschaftsplanung
Windausweg 10, 37073 Göttingen, 0551 / 789 563 60 . Fax 789 563 61

Vogelerfassung in einem Teilbereich des WBG „Die lange Nacht“ in Worbis (Stand 09. Juli 2012)

Verantwortliche Bearbeitung: Dipl.-Biol. Henning Gödecke, Dipl.-Biolo. Klaus Dornieden
Wette + Gödecke GbR, Dipl.-Biol. H. Gödecke, Dipl.-Ing. W. Wette
Landschaftsarchitekten BDLA
Kehrstraße 12a, 37085 Göttingen, 0551 / 79 20 80 . Fax 79 40 70

Baugrunderkundung und Versickerungsuntersuchung (Stand 18. April 2013)

Verantwortliche Bearbeitung: Dr. - Ing. Jens Wagner
Geotechnik Heiligenstadt GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Aegidienstraße 14, 37308 Heilbad Heiligenstadt, 0341 / 230 669 60 . Fax 230 669 66

Erschließungsvorhaben „Die Lange Nacht“ in Worbis

Entwässerung und Wasserversorgung (Stand 16.01.2015)

Bearbeiter: Dipl. Ing. Holger Saul
EIT Planung & Bauüberwachung GbR
Eichsfelder Ingenieurgesellschaft für Tiefbau und Straßenbau
Schulstraße 75, 37308 Reinholterode, 036085 / 45 32 - 29