Vorentwurf

Begründung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau Werkstatt-Fahrzeughalle, Büro und 3 Ferienwohnungen“
Sonnenstein, Ortsteil Holungen

Gemeinde:	Sonnenstein	Land:	Thüringen
Land-kreis:	Eichsfeld	Gemarkung:	Holungen
Flur:	7	Flurstücke:	13/1
		Flurstücke teilweise	9/3

Leinefelde-Worbis **April 2020**

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

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich ... 3
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes ... 3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen: ... 3
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ... 4
0.4 Wahl des Gebietes ... 6
0.5 Erschließungsträger & Investition ... 6
0.6 Planungsrecht ... 7
1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7
1.1 Art der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 7
1.2 Maß der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 7
1.3 First- bzw. Gebäudehöhe und Traufhöhe (§ 18 BauNVO) ... 7
1.4 Immission ... 7
1.4.1 Bestandsbeurteilung ... 7
1.4.2 Gewerbelärm: ... 7
1.4.3 Verkehrslärm: ... 8
1.4.4 Lärm durch Veranstaltungen ... 8
1.4.5 Passiver Schallschutz ... 8
1.4.6 Geruchseinwirkungen: ... 8
2. Grünordnerische Festsetzungen ... 8
2.1 Ausgleichsmaßnahmen ... 9
2.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ... 9
2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung ... 9
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO ... 9
3.1 Dachformen ... 9
3.2 Dachneigung ... 9
3.3 Dacheindeckung ... 10
3.4 nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 10
4. Planinhalt und andere Festsetzungen ... 10
4.1 Städtebauliches Konzept ... 10
4.2 Bebauung ... 11
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf ... 11
4.4 Verkehr ... 11
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz ... 11
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz ... 11
4.4.3 Ruhender Verkehr ... 11
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung ... 11
4.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich ... 11
4.5.2 Heizungstechnische Versorgung ... 12
4.5.3 Elektrotechnische Versorgung ... 12
4.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung ... 12
4.5.5 Wasserversorgung ... 12
4.5.6 Entwässerung ... 12
4.6 Hochwasserschutz ... 12
4.7 Gewässerausbau ... 12
4.8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ... 13
4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 13
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen ... 13
5.1 Kennzeichnung von Flächen ... 13
5.2 Nachrichtliche Übernahme ... 13
6.0 Hinweise ... 13
6.1 Gründungen ... 13
6.2 Bodenfunde ... 13
6.3 Bodenordnung ... 14
6.4 geodätische Festpunkte ... 14
6.5 Abfallentsorgung ... 14
6.6 Bodenschutz ... 14
6.7 Löschwasser ... 16
7. Flächenbilanz ... 17

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

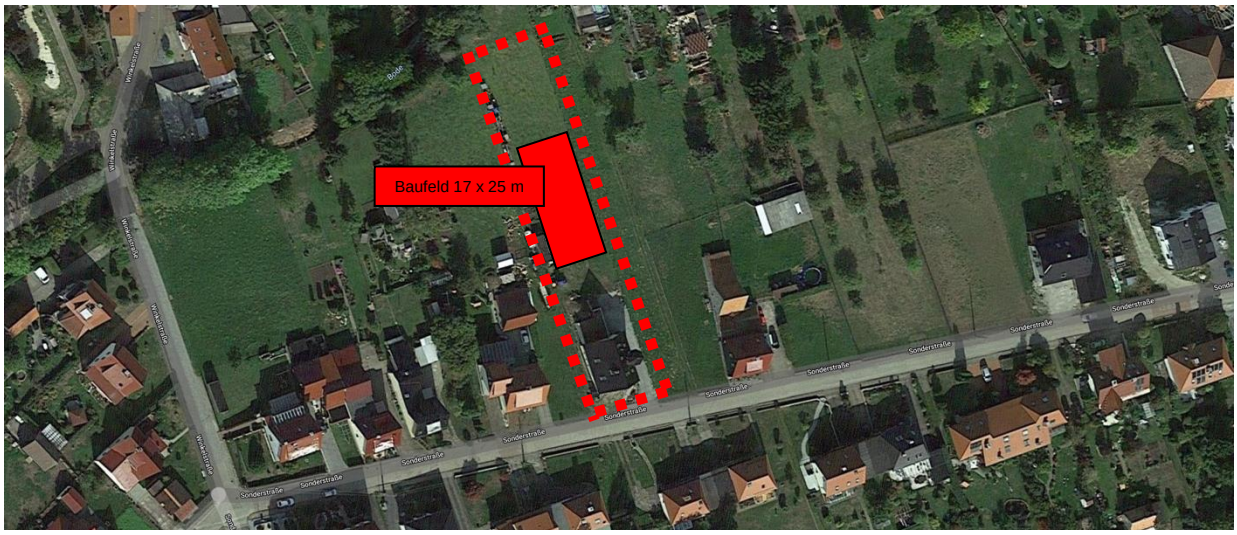
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein hat am 09.09.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau Werkstatt/Fahrzeughalle, Büro und 3 Ferienwohnungen Sonderstraße 18" beschlossen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenstein hat auf der Grundlage der §§ 2 und 22 der Thüringer Kommunalordnung ThürKO, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBI. S. 41), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBI. S. 74), in Verbindung mit § 2 Abs. 1, § 2a, § 8 Abs.4, § 12, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau Werkstatt/Fahrzeughalle, Büro und 3 Ferienwohnungen Sonderstraße 18" gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des VbBP umfasst das Grundstück in der Gemarkung Holungen, Flur 7, Flurstück 13/1 und Flurstück teilweise 9/3 und wird wie folgt eingegrenzt:

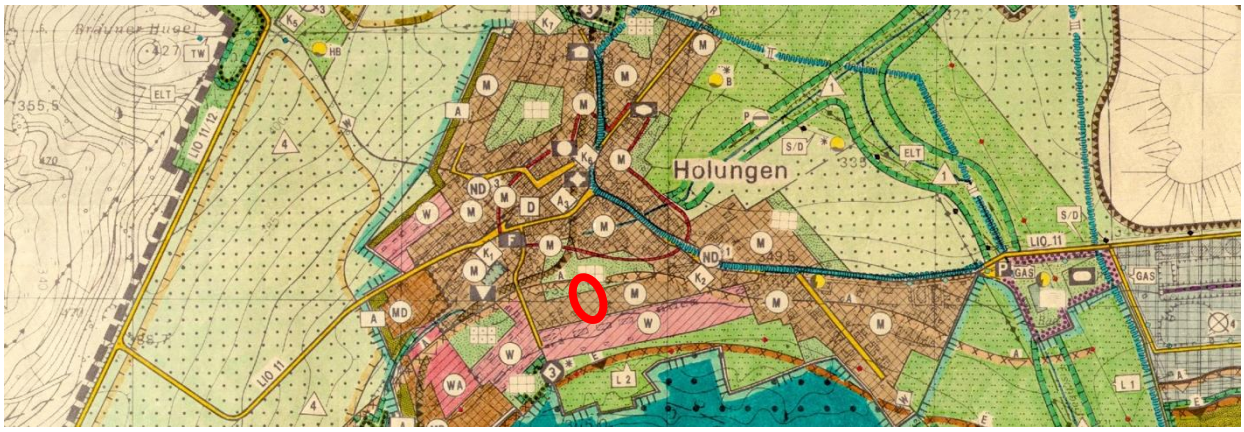
- im Süden folgt die Sonderstraße und dessen Bebauung
- im Osten und Westen folgen die anschließenden Nachbarbebauungen der Sonderstraße
- im Norden fließt „Die Bode“



Luftbild mit Geltungsbereich und Standort des Bauvorhaben,

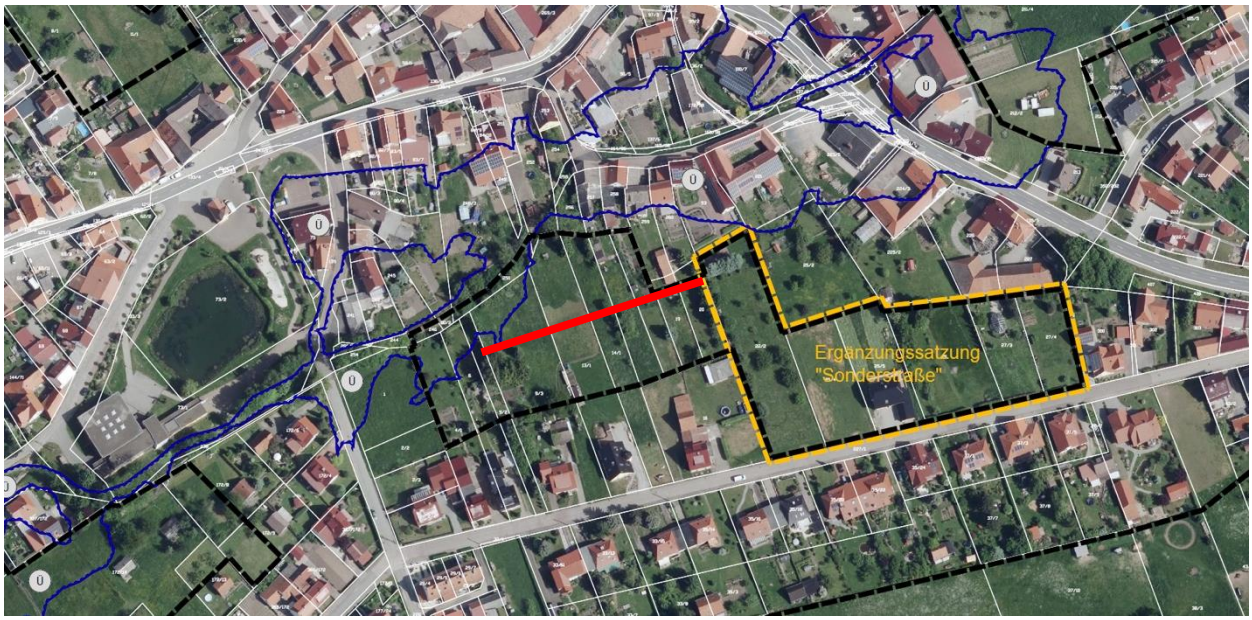
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:

Ein rechtskräftiger FN - Plan für der Gemeinde Sonnenstein OT Holungen liegt vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Holungen/Bischofferode mit markierten Standort der geplanten Baumaßnahme. Teilweise im privaten Grün.

Das Grundstück für die geplante Baumaßnahme liegt teilweise im geplanten Mischgebietsbereich des Flächennutzungsplanes. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist wegen der Geringfügigkeit nicht geplant.
Die Gemeinde besitzt aber auch zur Klarstellung der Baufreiheiten, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. So wurde beim vorliegenden Geltungsbereich, teilweise ein Außenbereich im Innenbereich festgeschrieben.



Die genehmigte Klarstellung- und Ergänzungsatzung hat diesen Bereich bereits geplant und einen Außenbereich im Innenbereich festgesetzt. Auch die Ergänzungssatzung Sonderstraße endet nur zwei Grundstück östlich. Mit dieser geplanten Bebauung verschiebt sich der Innenbereich nach § 34 BauGB um ca. 30 m nach Norden und berührt das Hochwasserschutzgebiet nicht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan teilweise entwickelt. Es ist nur bei den hinteren ca. 30 m eine Überschreitung in den Grün Bereich zu erwarten.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Ortsteil Holungen besteht weiterhin Bedarf an gewerblichen Bauraum. Die Neubebauung des betreffenden Grundstücks sollte ursprünglich nach § 34 BauGB erfolgen. Da sich das geplante Bauvorhaben in einer etwas zu großen Bautiefe befindet, ist die Aufstellung eines VbB-Plans notwendig.
Mit dieser Planung sollen dringende Bauabsichten und eine städtebauliche Abrundung in Einklang gebracht werden. Eine klare städtebauliche Vollendung der bestehenden Strukturen ist schwer erkennbar, weil das gesamte Umfeld von einer Gemengelage verschiedener Nutzungen geprägt ist.

Es sind umseitig Anlagen und Gebäude in den unterschiedlichsten Bebauungstiefen vorhanden.

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.

Die Gemeinde Sonnenstein hat diesen VbBP mit der Absicht beschlossen, einer erweiterten Mischbebauung in der zweiten Reihe zuzustimmen. In Ergebnis der Standortanalyse und Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten, ist der Standort für die geplante Beherbergung und gewerbliche Nutzung, mit Zugehörigkeit zum straßenseitig erschlossenen Wohnhaus als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Das Grundstück ist umlaufend von der örtlichen Bebauung eingegrenzt. Die genehmigte Ergänzungssatzung weist aber den

hinteren Teil des betroffenen Grundstücks als Außenbereich (§ 35 BauGB) im Innenbereich (§ 34 BauGB) aus.

Der Bauwerber hat die Investition mit der Entwicklung seines 2015 gegründeten Gewerbes {Hausmeisterservice, Hausverwaltung) begründet. So wären die vorhandenen Kapazitäten ausgeschöpft und nicht mehr ausreichend. Es werden für die Geräte, Maschinen, Werkzeuge und Fahrzeuge (Traktor, Rasentraktoren) geeignete Abstellstandorte benötigt. Weiterhin ist es notwendig, für Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie Vorbereitungen eine Möglichkeit zur Ausführung der Arbeiten herzustellen. Hierfür wird eine Fahrzeughalle/Werkstatt benötigt. Weiterhin wird das aktuell im Wohnhaus befindliche Büro zu klein. Dieses Büro wird seit Januar 2018 auch von zugeordneten Sachverständigenbüro genutzt. Auch hier sind die Kapazitäten begrenzt und aktuell ebenfalls ausgeschöpft.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen, haben sich alle Beteiligten im Rahmen der Vorplanung, auf einen Standort für rückwertige Bebauung mit gewerblicher Nutzung und Beherbergung geeinigt.

Mit der vorgelegten Einzelplanung werden ausschließlich private Belange und die dringenden Bauabsichten berücksichtigt. Die Errichtung dieser Mischnutzung, stellt nicht die angrenzenden Grundstücke in Frage, sondern erleichtert die Arbeitsverhältnisse vor Ort und Nachbarschaft.

In einem Umkreis von ca. 30 m sind fast allseitig innerörtliche Bebauungen erfasst. Die anschließende Mischbebauung der Sonderstra0e & Tränkestraße umfasst den Geltungsbereich umlaufend.

Damit ein einheitliches Entwicklungs- und Ordnungsbild entstehen kann, sollen Festsetzungen in diesen VbBP, wegweisend für anschließende Bebauungen und mögliche weitere Entwicklungen in der Nachbarschaft sein.

Das geplante Vorhaben liegt inmitten eines Bereiches, der bisher als Wohnbauland mit großzügiger Grünfläche bzw. kleinen Lagerfläche genutzt wird.
Der dringend gewünschte Neubau dieser Mischbebauung bedarf daher der Bauleitplanung als Instrument der rechtssicheren Umsetzung der kurzfristigen Bebauung.
Im VbBP wird das Maß der Bebauung in einer komplett vorhandenen Erschließung in der Sonderstraße geregelt.
Mit diesem VbBP soll eine innere Baulücke zur sinnvollen gemeinschaftlichen Anlage, als Mischnutzung mit Wohnen, Beherbergung und Gewerbe entstehen und mit Leben erfüllen.

0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort, in der Ortslage Sonnenstein OT Holungen, erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine sinnvolle Nutzung in einem Außenbereich des Innenbereiches dar.
Die Wahl des Gebietes wurde durch vorhandene und neue Eigentumsverhältnisse bestimmt und soll eine einheitliche Nutzung, ohne großen Erschließungsaufwand, gemeinsame Nutzung von Wohnen und Gewerbe erlauben.
Bei dieser geplanten Baumaßnahme kann man von einer sinnvollen Neunutzung eines ungenutzten Freiraumes sprechen.
Mit dem Hintergrund zur Stärkung des innerörtlichen Raumes und der positiven Entwicklung, junge Leute in Sonnenstein OT Holungen zu halten, möchte die Gemeinde Sonnenstein kurzfristig und dringend diesen Standort und dessen geplante Bebauung unterstützen.

0.5 Erschließungsträger & Investition

Beurteilung der vorhandenen Bebauung und Bestand

Das Grundstück ist aktuell mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Hinter der Doppelgarage hofseitig befindet sich ein Abstellraum. - siehe Lageplan Gebäude. Die Erschließung ist durch die Anlagen in der Sonderstraße gegeben, diese sollen auch für die geplante Erweiterung Verwendung finden.

Geplante Investition & Bauvorhaben

Im hinteren Teil des Grundstücks ist eine Fahrzeughalle/Werkstatt mit Lager sowie Büro- und Sozialräumen geplant. Weiterhin sind 3 Ferienwohnungen geplant.
Dabei soll die Fahrzeughalle mit Werkstatt, Büro und Nebenanlagen im EG untergebracht werden.
Die 3 Ferienwohnungen mit Sozial- und Nebenräumen sollen im OG (zwei) und barrierefrei im rückwertigen EG-Bereich entstehen.
Das Objekt soll im Bauhausstil oder Stadtvillenstil errichtet werden.
In massiver Bauweise sollen zwei Vollgeschosse erstellt werden.

Nutzung & Beeinträchtigung

Parkflächen und ruhender Verkehr soll zwischen den vorhandenen Anlagen und neuen Anlagen, auf der entstehenden Hoffläche gesichert werden.
Beeinträchtigungen durch den Hausmeisterservice werden in dem normalen Alltagsgeschäft kaum mehr erwartet. Alle Tätigkeiten, wie Beladen von Geräten und Fahrzeugen, zum Arbeitsbeginn und Feierabend, können als annehmbar und erträglich beurteilt werden. Die Arbeit des Hausmeisterservice fällt überwiegend „außer Haus“ statt. Die Belästigung muss aber allein schon mit der zweiten Intension -Ferienwohnung- geringgehalten werden.

Die Ferienwohnungen und die zu erwartende Feriengäste oder Kunden werden im Rahmen der Ferien- und Urlaubsnutzung zu bewerten sein. Die touristische Wertschätzung für den Sonnenstein und das Eichsfeld soll hier in den Vordergrund rücken.

Investor und Vorhabenträger:

Für die geplanten Investitionen wurde zum vorhanden bebauten Grundstück, ein ca. 4 m breiter Streifen vom westlichen Nachbargrundstück bereits dazu erworben.

Vorhabensträger und Investor: Jana Böttcher,
Sonderstraße 18
37327 Sonnenstein OT Holungen

0.6 Planungsrecht

Mit Beschluss vom 09.09.2019 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Werkstatt/Fahrzeughalle, Büro und 3 Ferienwohnungen Sonderstraße 18“ beschlossen.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es ist nur ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig. Die Zulässigkeit ist einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO), entsprechend dem vorliegenden Flächennutzungsplan, zuzuordnen.

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

Es sind max. 3 Ferienwohnungen (WE) zulässig (§9(1)6 BauGB).

Es wird eine offene Bauweise (§9 22(2) BauNVO) und eine GRZ von 0,6 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.

1.3 First- bzw. Gebäudehöhe und Traufhöhe (§ 18 BauNVO)

Bei Walmdächern ist eine maximale Traufhöhe von 8,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. Bei Flachdächer darf eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m nicht überschritten werden.

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 durchschnittliche Geländeoberfläche in Gebäudemitte.

Da das Gelände leicht abfällt, wird die Trauf- und Firsthöhe etwas höher als das straßenseitige Erscheinungsbild angesetzt.

1.4 Immission

1.4.1 Bestandsbeurteilung

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Holungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Nachbarbebauung.

Nach erster Einschätzung ist eine Belästigungen der benachbarten Bebauung kaum zu erwarten.

1.4.2 Gewerbelärm:

Einwirkungen aus Gewerbelärm vom GE des ehemaligen Schachtes, ist auf Grund der großen Entfernung von mehr 1.000 m, nicht zu erwarten.

1.4.3 Verkehrslärm:

Aufgrund der eingeschätzten Verkehrsbelegung der Bischofferöder Straße (L1005) ist eine Geräuschs Belastung in annehmbarer Größe zu erwarten.

1.4.4 Lärm durch Veranstaltungen

Lärm aus Veranstaltungen, ist durch das 200 m entfernten Bürgerhaus, nur geringfügig zu erwarten. Zumal der Saal auch in Westrichtung (also abweisend) ausgerichtet ist. Die Anlage entspricht sicher einer Mischbaunutzung und ist nicht als schädlich einzustufen.
Die Anlagen des Freibades (800 m Entfernung) und Sportplatz (900 m Entfernung) sind für die geplante Bebauung nicht relevant.

1.4.5 Passiver Schallschutz

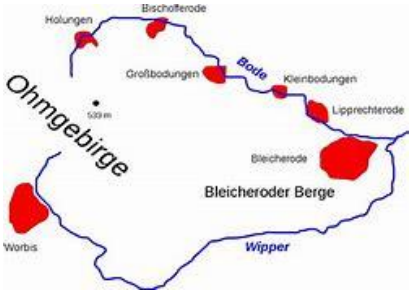
Wird nicht erforderlich werden.

1.4.6 Geruchseinwirkungen:

Geruchseinwirkungen sind aus der unmittelbaren Umgebung nicht zu erwarten.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Zustandserfassung



Die Siedlungsstruktur von Holungen ist geprägt durch den von Westen nach Osten verlaufenden Baches „Bode“. Den größten Teil der Freiräume der Gemarkung Holungen nehmen die Wald-, Acker- und Grünflächen ein. Die Gemeinde wird von Gärten, die von hinten an die Häuser grenzen, umgeben. Die Gärten sind zum größten Teil mit Obstbäumen bewachsen, die das Landschaftsbild typisch strukturieren.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich am süd-westlichen Ortskern der Gemeinde Holungen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab. Die Flächen werden derzeitig als private Grünfläche genutzt.
Das Grundstück muss in unterschiedliche Bereiche aufgeteilt werden.
So ist die straßenseitige Bebauung an der Sonderstraße, bis ca. 50 m Bautiefe, als § 34 BauGB – Bereich zu bewerten. Dieser Bereich erfordert keine umwelttechnische Betrachtung.
Die nächsten 30 m sind dem § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser Bereich wurde in der vorliegenden Klarstellung- und Ergänzungssatzung als Außenbereich im Innenbereich bewertet.
Die nachfolgende Grünfläche soll weiter als private Grünfläche bleiben und entsprechend genutzt werden.
Der Schutzbedürftige Uferbereich der BODE, von 8-10 m, erlaubt keine Bebauung oder Pflanzungen.

Beurteilung der Konfliktsituation

Durch die geplante Bebauung soll nun privates Grünland im bebauten Ortskern eine sinnvolle Verwendung finden.
Durch die geplante Bebauung des Geländes werden umfangreiche Flächenversiegelungen vorgenommen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versie-

gelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Im Sinne möglicher Vermeidungen von Eingriffen wurde, die sonst für Mischgebiete üblichen GRZ von 0,6 (MI § 6 BauNVO) zwar beibehalten, die nachfolgende private Grünfläche soll aber bei dieser Berechnung keine Grundlage bieten. Dadurch kann die durch Überbebauung entstehenden Ausprägungen der für die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen um ein entsprechendes Maß vermindert werden.
Durch die umschließende Bebauung wird mit der neuen Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kaum hervorgerufen.

2.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich von 8.400 ökologischer Flächenäquivalente (öFÄ) soll durch das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öFÄ zur Satzung zu schließen.

2.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eine Ausgleichsmaßnahme auf dem oben genannten Grundstück ist nicht geplant. Das Grundstück erlaubt grundsätzlich nicht den vollständigen Ausgleich. Grundstücksgröße, Umfeld und das anschließende Gewässer BODE erlauben hier keine sinnvolle Bepflanzung.
Im Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung wurde im Vorfeld ein Gespräch zwischen unterer Naturschutzbehörde und Investor geführt, dabei wurde die Möglichkeit des finanziellen Ausgleiches diskutiert.
In Ausnahmefällen können Eingriffe mit nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen durch eine Ersatzzahlung abgegolten werden (§15 Abs.6 BNatSchG). Dies ist nur dann zulässig, wenn eine andere Kompensation nicht möglich ist. Für die Höhe der Ersatzzahlung sind die durchschnittlichen Kosten für die ersparte Kompensationsmaßnahme (mit allen Nebenkosten) zugrunde zu legen.
In diesem Fall werden die jeweiligen Wertverlustpunkte in einen Zahlungsbetrag umgerechnet (Wertverlustpunkte x 0,40 € = zu zahlende Summe) und auf einem sogenannten Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im beiliegenden Umweltbericht näher erläutert.

2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Gutschrift des Ökokontos erfolgt ebenfalls durch den Erschließungsträger, über entsprechende Verträge zwischen dem Landkreis Eichsfeld, der Gemeinde Sonnenstein und dem oben genannten Investor.
Die Verträge müssen Bestandteil der Satzung sein.

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

3.1 Dachformen

Es sind beim Mehrzweckgebäude nur Walm- und Flachdächer zulässig.
Die gewählten Dachformen sollen sich in die Dachlandschaft der bestehenden Bebauung einfügen.

3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Walmdächern beträgt 15° - 25°.

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. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich sollen die Festsetzungen auf die benachbarte Wohnbebauung abgeglichen werden.

Straßenseitiger Bestand mit einem Wohnhaus und derzeitigen Büro im EG

Hofbebauung mit Nebenalagen und rückwertiger Bebauung

Es soll eine GRZ von 0,6 nach MI 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 3 Ferienwohnungen vorgeschrieben.

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

Beispiel der geplanten Bebauung, zweigeschossig mit Flachbau (Bauhaus)

Beispiel der geplanten Bebauung, zweigeschossig mit Walmdach (Stadtvilla)

Das Baufenster soll eine Bebauung von ca. 17 x 25 m für das Gebäude mit Mischnutzung erlauben. Dabei wird es nicht zu vermeiden sein, dass das Gebäude 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.

4.2 Bebauung

Der vordere Geltungsbereich ist mit einer Zaunanlage bebaut. In dieser Einzäunung werden derzeit geringfügig Baustoffe gelagert. Der westliche und östliche Bereich ist unbebaut.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

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

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Sonderstraße zur Bischofferöder Straße/Unterstraße (L 1011), welche die Anbindung in alle Richtungen bietet.

4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

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

4.4.3 Ruhender Verkehr

Private Parkplätze für die Einrichtung, sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

4.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich

Die Erschließung ist bereits vorhanden.

Die vorliegende Sonderstraße bietet alle Erschließungsanlagen für die geplante Bebauung.

Sonderstraße mit beidseitiger Bebauung mit allen erforderlichen Erschließungsanlagen

Einseitiger 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.

4.5.2 Heizungstechnische Versorgung

Eine Versorgung des Erschließungsgebietes mit Erdgas liegt vor.

4.5.3 Elektrotechnische Versorgung

Eine elektrotechnische Versorgung des Grundstückes liegt vor. Ob diese ausreichend ist, ist im mit der erforderlichen Bauanzeige zu klären.
Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen.
Um eine fristgerechte Versorgung sicherzustellen, ist die Bedarfsanmeldung rechtzeitig vorzunehmen.

4.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Erschließung der fernmeldetechnischen Versorgung liegt vor.
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.

4.5.5 Wasserversorgung

Das Grundstück ist trinkwasserseitig von der Sonderstraße erschlossen und kann über die vorhandene Versorgungsleitung an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.
Bedarf und Abdecken der erforderlichen Leistungen sind mit dem Betreiber, WAZ Eichsfelder Kessel in Niederorschel, rechtzeitig zu klären.

4.5.6 Entwässerung

Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser ist an das zentrale Abwassernetz (Trennsystem) anzuschließen. Derzeit ist die teilbiologische Reinigung durch eine KKA gesichert. Der Schacht liegt an der Verkehrsanlage Sonderstraße. Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Klärung durch einen erforderlichen Abwasserantrag WAZ Eichsfelder Kessel in Niederorschel zu beantragen und zu klären.

Niederschlagswasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll in die beilaufende Bode geleitet werden.
Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist vor den Bauarbeiten einzuholen.

4.6 Hochwasserschutz

Hochwasserschutz ist von dieser Bebauung nicht berührt.

4.7 Gewässerausbau

Die Bode ist von der Bebauung nicht berührt.

4.8 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).

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

Geh- und Leitungsrechte sind derzeit nicht bekannt und werden für diese Baumaßnahme auch nicht erwartet.

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt in keiner Wasserschutzzone.

6.0 Hinweise

6.1 Gründungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrachiv@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)

6.2 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.
Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau einschließlich Leitungsverlegung) müssen archäologisch durch das Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Dazu ist eine frühzeitige Information über den Baubeginn erforderlich.
Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.
Nach § 7, Abs. 4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.
Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

6.3 Bodenordnung

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nicht vorgesehen.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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 werten 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 geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden (z. B. Lastverteilungsplatten).
- Bodenarbeiten sind bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. schüttfähiger, .tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden. 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.

6.7 Löschwasser

Eine Löschwasserversorgung ist in der Sonderstraße 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 kenn-zeichnen.

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 not-wendig 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 ≥3,50 m, Kurvenradien ≥10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤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 Dach-aufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II ein-halten 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 kenn-zeichnen.

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).

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,27 ha.

Private Flächen

Bezeichnung	Formel	Flächen
Gesamter Geltungsbereich		2.680,00 m²
Garten (private Grünfläche)		946,00 m²
maßgebende Grundstücksfläche		1.734,00 m²
zulässige Grundfläche (GR)	MGF x 0,6 (GRZ 0,6 ohne Überschreitung) (1.734* 0,6)	**1.040,40 m²**