



Gemeinde Tiefenort

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Addig“ nach §9 Abs.8 Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichnung Teil A



ARCHITEKTURBÜRO
MAIWALD

Dipl.- Ing. Annerose Maiwald

☎ 03695 - 82 53 20
FAX 03695 - 82 53 18

Frankfurter Str. 25
D-36469 Tiefenort

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage

2. Veranlassung

2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.4 Zeichenerklärung

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen

3.2. Bodenbeschaffenheit

3.3. Freiflächen und Landschaftsbild

3.4. Nutzung und bebaute Flächen

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

4.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.6 Gestaltungsvorschriften

4.7 Hinweise und Empfehlungen

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Verkehr

5.2. Immissionen

5.3. Erschließung

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6. Abwägung

7. Flächenbilanz

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage der §§ 1-4 und 8-13, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur Plan ZV

2. Veranlassung

2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Das Gebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tiefenort für Wohnbebauung vorgesehen, aber noch nicht erschlossen und beplant.

Die Gemeinde Tiefenort verfügt derzeit über kein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken für Ein-bis Zweifamilienhäuser.

Der Bedarf kann nur über eine neue Erschließung von Grundstücken befriedigt werden. Es sollen Bauflächen für 6-8 Wohngebäude entstehen. Die vorgesehenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes „Im Addig“. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Als Ziele sind zu nennen:

- eine höhen- und flächenmäßig an die Umgebung angepasste Bebauung
- bedarfsangepasste Gliederung des Gebietes in reine Wohnbauflächen
- Funktionsgerechte und gleichzeitig wirtschaftliche externe Erschließung
- Verkehrsberuhigung
- Möglichst intensive Begrünung des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen

Im B- Planbereich befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

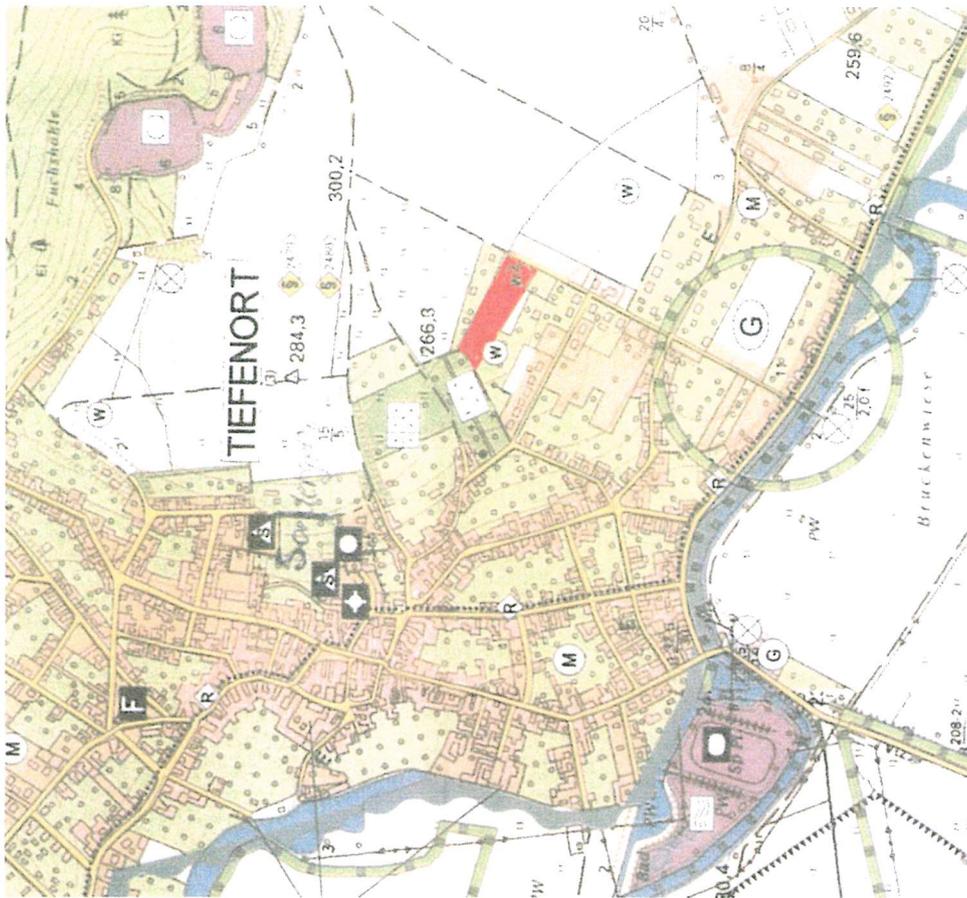
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt zudem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan verlangt werden muss, die ihm anzurechnenden Konflikte zu bewältigen.

Die Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich: Grundstücke 2800/1, 2800/7, 2800/8, 2800/9, 2800/10, 2800/11
Gartengrundstücke, teilweise mit Gartenhäusern
- östlich: Grundstück 1942/1 Weg
- südlich: Grundstücksteil 1927/4, 1927/5, 1927/6 Gärten und Wohnbebauung
- westlich: Grundstück 1919/1 Straße Im Addig

2.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht für die betroffene Fläche eine Nutzung als Wohnbaufläche vor. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig im Parallelverfahren aufgestellt werden. Nach dem Stand der Planungsarbeiten steht die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dem nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines noch nicht raumordnerisch entwickelten Bereiches der Gemeinde Tiefenort. Der Bebauungsplan soll eine städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gerecht wird.

Das Orts- und Landschaftsbild soll baukulturell erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Eine bedarfsseitige Untersetzung der Flächenausweisungen erfolgte durch das Schreiben des Bürgermeisters vom 30.06.2016:

„Die Gemeinde Tiefenort verfügt innerörtlich über keine gemeindeeigenen Bauplätze. Im Baugebiet „Am Sandwege und über dem Zielbaume“ wurden in den Jahren 1996 bis 1998 70 Bauplätze erschlossen. Diese Bauplätze sind alle verkauft und bis auf 2 Grundstücke bebaut. Zum Zeitpunkt der Planerstellung befindet sich im Ortskern auf Grund ungeklärter Eigentumsverhältnisse 1 leerstehendes baufälliges Wohngebäude. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen und Immobilien.“

Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland wurden in der Vergangenheit ausnahmsweise auch Bebauungen in zweiter Reihe zugelassen.

2.4. Zeichenerklärung

	<u>1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1. BauGB & 3. BauNVO</u> Kerns Wohngebiet
	<u>2. Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1) 1. BauGB & 15, 17, 19, 20. BauNVO</u> Grundflächenzahl als Höchstgrenze Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	<u>3. Baugesamte Bauleisten, Baugrenzen gem. §9 (1) 2. BauGB und §322, 73. BauNVO</u> Baugrenze
	offene Bauweise
	<u>4. Verkehrsflächen gem. §9 (1) 31. und 32. BauGB</u> Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	<u>5. Heizungsgrundeslücken gem. §9 (1) 13. im 32. BauGB</u> Unterirdische Leitungen
	<u>6. Grünflächen §9 Abs. 14. BauGB</u> Anpflanzungen von Hecken und Stäbchen 3,0 m x 5,0 m Breite in den Privatgärten
	Laubbaum hochstämmig (D.V. §9, 10-12m) als Straßenbaum
	<u>7. Sonstige Festsetzungen</u> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. §9 (7) BauGB

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Randlage der Gemeinde Tiefenort. Die Werra befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Nördlich wird das Plangebiet durch Gartenflächen begrenzt. Westlich des Plangebietes befindet sich der Tiefenorter Friedhof mit Kapelle.

In südlicher und östlicher Richtung schließt sich vorhandene Wohnbebauung von Gärtendurchmischungen an. Das Dorfzentrum von Tiefenort mit Kirche und Marktplatz befindet sich westlich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Wohnstraße, die östlich an die Straße „Im Addig“ anbindet.

Es handelt sich um ein relativ ebenes Gelände.

3.2. Bodenbeschaffenheit

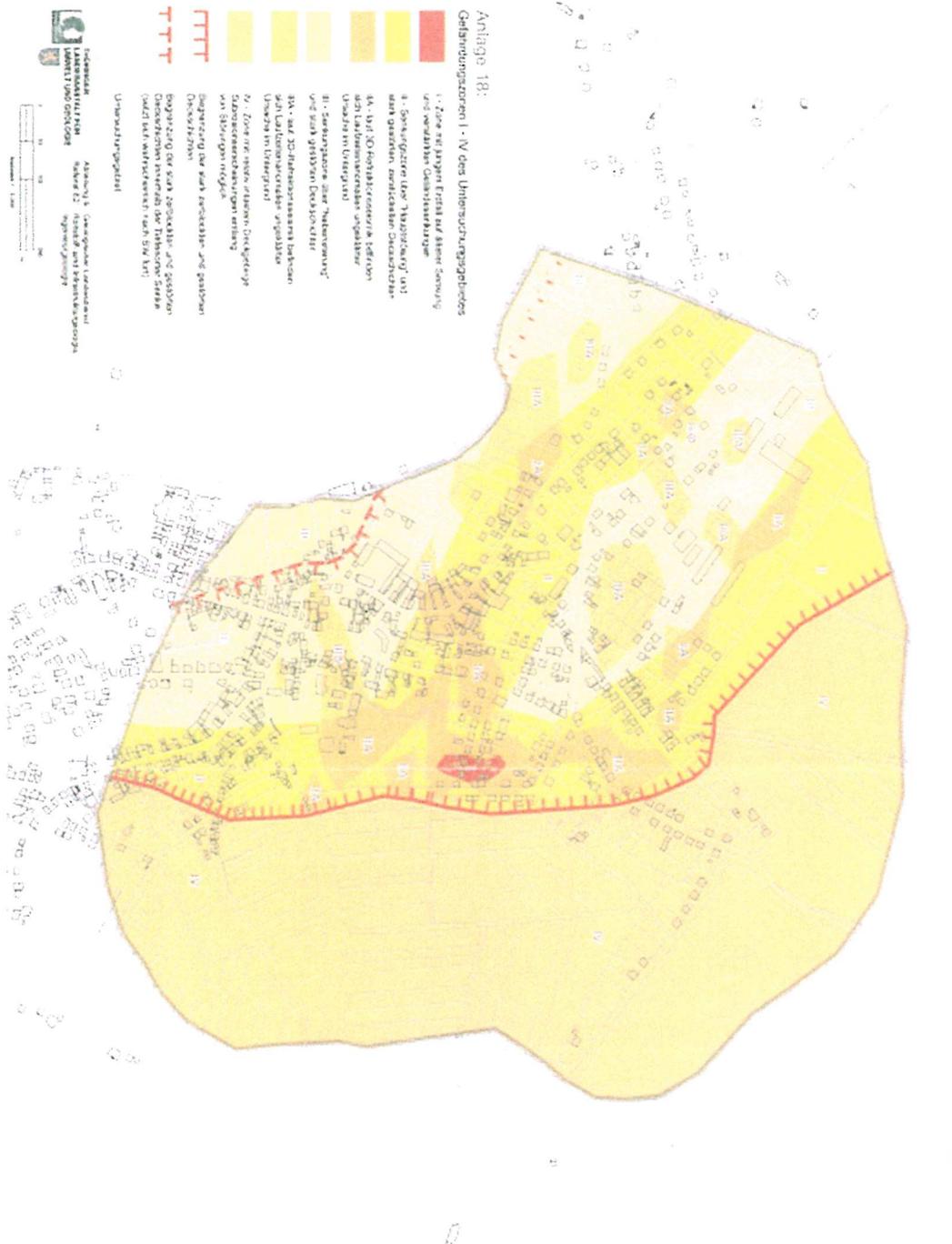
Regionalgeologisch gehören die Gemeinde Tiefenort sowie ihr näheres Umfeld zum Südwestthüringischen Triasgebiet.

Laut Geologischer Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 08.11.2012 zeichnet sich der Standort durch den flächenhaften Ausstrich von geschichteten Gesteinen, hauptsächlich Sandstein des Unteren Buntsandsteins aus.

Im oberen Bereich sind diese Sandsteine in der Regel zu brockigem Sand bzw. Schluffsand verwittert. Die Mächtigkeit des Unteren Buntsandsteins beträgt etwa 75,00m. Die dem Buntsandstein unterlagernde Schichtenfolge des Zechsteins enthält neben Ton- und Kalksteinen in verschiedenen Schichtgliedern salinäre Gesteine (Stein- und Kalisalze, Anhydrite) in großen Mächtigkeiten.

Diese Gesteine sind wasserlöslich und unterliegen daher der subterranean Auflösung (Subrosion). Während sich aus Zustand und Lagerung der innerhalb normaler Gründungsbereiche entstehenden Gesteine keine Baugrundprobleme ergeben, muss beachtet werden, dass Teile des Gemeindegebietes von Auswirkungen der subterranean Korrosion an der Erdoberfläche betroffen sind.

Im Ergebnisbericht der TLUG vom 19.07.2012 zu den ingenieurgeologischen Untersuchungen in Tiefenort, welcher der Gemeindeverwaltung Tiefenort vorliegt, wurde die Zuordnung des Planungsgebietes in die Gefährdungsklasse IV des Thüringer Subrosionskatasters bestätigt.



Für die Gefährdungszonen II bis IV ist eine Bebaubarkeit prinzipiell gegeben, was eindrucksvoll durch den Gebäudealtbestand dokumentiert ist. Erdfälle sind der TLUG in diesen Zonen bisher nicht bekannt.

Bei Neubebauung sollten nachfolgende Empfehlungen berücksichtigt werden. Eine Bebauung kann nur nach einer dem Zustand des Baugrundes und der Subrosionsproblematik angepassten Baugrunderkundung erfolgen. Es können spezielle Gründungs- und Konstruktionsmaßnahmen (im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes) erforderlich werden. Die Festlegung über Art und Umfang solcher Maßnahmen fällt in die Zuständigkeit des Baugrundgutachters sowie des beauftragten Planers.

Der Planungsbereich befindet sich in der Gefährdungszone IV. Es handelt sich um eine Zone mit relativ intaktem Deckgebirge. Subrosionserscheinungen entlang von Störungen sind möglich.

3.3. Freiflächen und Landschaftsbild

Geländeoberfläche: größtenteils eben.

Vegetation: Im Plangebiet befinden sich überwiegend Wiesenflächen mit einigen Beetgärten und Obstbäumen.

Die Grundstücke mit Gebäuden sind mit standorttypischer Bepflanzung versehen.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet grenzt im Osten, Süden und Westen an bebaute Bereiche.

Zudem ist das Plangebiet zum Teil selbst bebaut.

Die benachbarte Bebauung ist geprägt durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einer Friedhofsanlage mit Kapelle.

Es handelt sich größtenteils um ein- zweigeschossige Bauweise.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Gärten und landwirtschaftliche Anbaufläche.

3.4. Nutzung und bebaute Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich bewirtschaftete Gartenflächen, welche durch zwei anliegende Wege zugänglich sind.

Ein Gartengrundstück ist mit einem Gartenhaus und Nebengebäude bebaut.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der in Abschnitt 2 beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Reines Wohngebiet „WR“ gemäß § 3 Bau NVO festgesetzt. Nach dem Bedarf der Gemeinde wird das Gebiet mit der Zweckbestimmung eines reinen Wohngebietes festgesetzt.

Das geplante Wohngebiet entspricht gemäß § 34 Abs.1 und 2 BauGB der Eigenart der näheren Umgebung und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ein.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches wird übernommen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der angrenzenden Bestandssituation .

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

Für das reine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl von 0,35 nach §17 Bau NVO festgesetzt.

Die Geschoßflächenzahl wird für diesen Bereich mit 1,0 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse im Planbereich wird mit zwei (II) als Höchstgrenze festgesetzt.

Für den Planbereich gilt die Errichtung der Gebäude in offener Bauweise.

Bei der Gestaltung der Zugänglichkeit der Grundstücke und der Gebäude ist auf die Anforderung der Barriere Freiheit zu achten.

Bei der Festlegung der Baugrenzen im Wohngebiet wurde der Abstand zur westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches abhängig vom Verlauf der Verkehrsfläche mit 5m festgelegt.

Im Süden und Norden verläuft die Baugrenze in einem Mindestabstand von 3m parallel zu den Grundstücksgrenzen.

Durch die Baugrenzen entstehen Baufelder von mind. 15,00m Tiefe.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Bebauung mit gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachten Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen

Die Verkehrsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie für die Fußgänger werden als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die im Bebauungsplan angelegten Verkehrsflächen sind als funktionierendes Wegesystem (Wegerecht) auszuführen.

Abweichungen in der Lage sind zulässig. Die innere und äußere Erschließung ist verkehrsgerecht gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) zu gewährleisten.

Stellflächen für ruhenden Verkehr gemäß § 49 Thüringer Bauordnung (ThürBO) sind bei der Planung der Bauvorhaben auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt östlich über eine neu anzulegende Wohnstraße, welche in die vorhandene Straße „Im Addig“ einmündet. In dieser Straße befinden sich Wasser, Abwasser, Strom und Gasanlagen, so dass eine anliegende Erschließung vorliegt.

4.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB werden die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Im Generalentwässerungsplan des Wasser- und Abwasserverbandes wird der Planbereich als unbefestigte Kleingartenanlage definiert. Das vorgelagerte Entwässerungsnetz ist weitestgehend ausgelastet. Die Einleitung von Niederschlagswasser soll nicht oder nur mit einer Rückhaltung und Versickerung erfolgen.

Voraussetzung ist, dass eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, so dass Nachbargrundstücke nicht negativ betroffen werden.

Nach dem Wasserrecht ist jede Versickerungsanlage erlaubnispflichtig. Diese wird erteilt, wenn gewährleistet ist, dass Nachbargrundstücke nicht negativ betroffen sind und keine Schadstoffe in das Grundwasser eingeleitet werden (bei Dachflächen in "normalen" Gebieten ist dies kein Problem).

Technisch bietet es sich an, bei relativ durchlässigen Böden das Regenwasser in einfachen Mulden zu versickern. Die Mulde selbst dient als Rückstauraum bei Starkregen und die biologisch aktive Bodenschicht reinigt das Wasser vor Eintritt in das Grundwasser. Wenn es möglich ist, die Versickerungsmulden entlang von Wohnstraßen anzulegen, kann es interessante landschaftsgestalterische Lösungen geben, und das Wasser von den Wohnstraßen selbst kann ohne Verrohrung direkt in die Mulden fließen. Reicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens allein für eine

Mulde nicht aus oder ist nicht genügend Fläche vorhanden, dann bieten sich aufwendigere unterirdische Rigolen-Systeme oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme an.

In Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband kann auch ein Sickerschacht mit Überlauf an das vorhandene Kanalnetz geprüft werden.

Die Einleitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt nach Vorbehandlung in einer grundstücksbezogenen Kleinkläranlage in das Entwässerungssystem „Im Addig“.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Im Plangebiet ist pro 100m² bebauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Mit den nach Bauordnung getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen soll ein allgemein gültiger Rahmen für die äußere Gestalt der Gebäude gesetzt werden.

Die Festsetzungen gelten für die neu zu bebauenden Flächen des Gebietes. Sie sind angelehnt an die Gestaltung der benachbarten Gebäude, so dass sich die neuen Gebäude in die bestehende Bebauung eingliedern. Im Umfeld sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer vorhanden.

Deshalb wird die Dachgestaltung der neuen Bebauung lediglich dadurch eingeschränkt, dass spiegelnde Materialien unzulässig sind. Sonnenkollektoren werden gestattet werden.

Begrünte Flach- bzw. flachgeneigte Dächer werden für eine moderne zeitgemäße Bebauung empfohlen.

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung lässt eine gestalterisch freie Materialauswahl zu. Lediglich grell leuchtende, spiegelnde oder schwarze Materialwahl und Farbgebung sind unzulässig.

Nebenanlagen sind in Dachform und Fassade an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass aus der Gebäudegestaltung klar ablesbar ist, welche Gebäude zu einem Ensemble gehören.

4.7 Hinweise und Empfehlungen

Nachrichtliche Übernahme (Archäologie, LWA)

Bei Bauarbeiten sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Leitungsträger zu berücksichtigen.

Es wird auf das Thüringer Denkmalschutzgesetz §2Abs.7 und §16 verwiesen.

Bodenfunde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht.

Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Diese Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

Auf den entsprechenden Grundstücken sind im Thüringer Altlasteninformationssystem keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen. Werden im Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung, etc. wahrgenommen, die den Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

Benachbarte Ackerflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die mit der Bewirtschaftung einhergehenden Beeinträchtigungen müssen die Bewohner der zu errichtenden Wohnhäuser akzeptieren.

Die Außenentwässerung zur Ortslage muß regelmäßig überprüft und gepflegt werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt, die bei der anschließenden Abwägung zu berücksichtigen sind.

5.1 Verkehr

Der verkehrsberuhigte Bereich ist so auszuführen, dass er von Feuerwehrfahrzeugen ohne Schwierigkeiten befahren werden kann. Es ist besonders zu beachten, dass verkehrsberuhigende Maßnahmen, insbesondere Schwellen, Höcker, Aufpflasterungen, Einengungen oder auch zu breite Buchten, die zum Parken in zweiter Reihe anregen, den Einsatz von Feuerwehr und Rettungsdienst nicht behindern, erschweren oder gar verhindern dürfen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit den dazugehörigen Einrichtungen (Straßenbeleuchtung, Parkflächen,) und den Grünflächen (insbesondere Bäume) sollten das Anleitern mit den Geräten der Feuerwehr nicht behindern.

Sperrvorrichtungen (z. B. Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) für Sackgassen, Aufstellflächen, Wendehammer oder um Durchfahrten durch Wohnstraßen oder Fuß- und Radwege zu verhindern sind zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant) zu öffnen sind.

Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende Beschilderung hinzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet werden auf den Grundstücken angeordnet und sind so zu organisieren, dass keine wesentlich störenden Einflüsse zu erwarten sind.

5.2 Immissionen

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

5.3 Erschließung

Zufahrtsstraßen

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO bzw. nach DIN 14 090) zu planen.

Löschwasserversorgung

In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 \ Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahme-Möglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu.

Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr:

Für das vorgesehene Mischgebiet (MI) ist eine Löschwasserversorgung je nach Größe und Art der Objekte entsprechend dem vorgenannten DVGW Arbeitsblatt – 405 (Ausgabe Februar 2008) von mind. 96m³/h (1.600 l/min.) für einen Löszeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Der Löschbereich umfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einen Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z. B. Bahnstraßen, Schnellstraßen) hinweg.

Rettungsmaßnahmen

Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, müsste mindestens eine Außenwand mit notwendigen Fenstern oder den zum Anleitern bestimmten Stellen für Feuerwehrfahrzeuge (12 t Normfahrzeuge) auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein, andernfalls könnte der zukünftige Bauherr verpflichtet werden, einen zweiten baulichen Rettungsweg (zweite Treppe) herzustellen.

Die Einhaltung der im gültigen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde festgelegten Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Bauleitplanung zu überprüfen. Wird die Hilfsfrist in bestimmten Gebieten nicht eingehalten werden können, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzrechts ausgleichende Maßnahmen (z. B. bauliche Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges, Einbau von Brandmelde- oder Löschanlagen) festzulegen.

Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

Elektrotechnische Anlagen

Gasversorgung

Telekommunikation

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Planbereich besteht gegenwärtig aus Wiese- und Gartenland, welche gut gepflegt sind. Landschaftspflegerische Eingriffe haben hier in größerem Maße nicht stattgefunden. Im Plangebiet gibt es keine besonders bzw. gesetzlich geschützten Biotop- und Tierarten. Die überplanten Flächen sind keine durch den Naturschutz besonders ausgewiesenen Schutzflächen.

Naturschutzfachliche Bedeutungsstufe

Bestand:

Grünland	30	2.890 qm
Gesamtfläche		2.890 qm

Planung:

Erschließungsstr.

Asphalt 100m*4,5m	0	450 qm
Gebäude	0	960 qm
Stellplätze und Zufahrten mit Rasengitter befestigt als Misch- kalkulation	10	1.480 qm
Gesamtfläche		2.890 qm

Bewertung der Eingriffsflächen

Fläche	Biotop	Bedeutung	Planung	Bedeutung	Eingriff	Wertverlust
960 m ²	Grünland	30	Gebäude	0	-30	-28.800
1480 m ²	Grünland	30	Stellplätze Zufahrten	10	-20	-29.600
450 m ²	Grünland	30	Asphalt	0	-30	-13.500
					V =	-71.900

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Größe	Wertverlust	Ausgleich	Wertzuwachs
Asphalt	450 m ²	-13.500		
Baufläche				
GRZ 035	2.440 m ²	-58.400		

Festsetzungen

1 hochstämmiger Obstbaum oder hochstämmiger Laubbaum/ 100 qm überbauter Grundfläche 49*100qm* Bedeutungsstufe +10				+49.000
10 Straßenbäume*100qm* Bedeutungsstufe +10				+10.000
1300 qm Heckenanpflanzung * Bedeutungsstufe +10				+13.000
Summe		-71.900		+72.000

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 1.7, 1.8 und 2.4 festgeschrieben.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Als wesentliche Eingriffe ist die Versiegelung durch geplante Bebauung und Zufahrtsstraße zu betrachten.

Da eine Neubebauung immer auch einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, ist es erforderlich, die Auswirkungen rechtzeitig zu erkennen und daraus ableitend Maßnahmen zu ergreifen, um diese weitgehend zu minimieren bzw. zu vermeiden. Durch die geplante Bebauung wird eine Veränderung des Landschaftsbildes erwartet. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind die Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbildes als gering einzuschätzen.

6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes trägt zur Verbesserung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse von Familien, von jungen, alten und behinderten Menschen bei.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in hohem Grade die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

7. Flächenbilanz

Flur 18 ,Gemarkung Tiefenort

Grundstück Nr.	Nutzung	Fläche (qm)
2861	Grünland	3.650,00
1926/1	Grünland	3.775,00
Gesamtfläche:		7.425,00

Bauflächen:

WR – Reines Wohngebiet	6.975,00
Öffentliche Verkehrsfläche:	450,00
Gesamtfläche:	7.425,00

Planer:



Büro Maiwald, Tiefenort