

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLAN

„IN DEN SCHLOSSGÄRTEN“ DER GEMEINDE TIEFENORT

Veranlasser:

Gemeindeverwaltung
Kirchplatz 5

36469 Tiefenort

Tel.: +49 3695 82 76 -0

Fax: +49 3695.

e-mail:

Entwurfsverfasser:



Planungsbüro -PBB- Bad
Salzungen GmbH
BERATENDE
UND BAUVORLAGEBERECHTIGTE INGENIEURE

Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

Tel.: +49 3695.6929-0

Fax: +49 3695.6929-21

e-mail: info@pbb-basa.de

Inhalt

1. RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. Veranlassung	3
2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Wahl der Verfahrensart	4
2.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,	5
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse	6
3.2. Bodenbeschaffenheit	7
3.3. Freiflächen und Landschaftsbild	9
3.4. Nutzung und bebaute Flächen	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Öffentliche und private Verkehrsanlagen	13
4.4. Denkmalschutz	14
4.5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	14
4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	14
4.7. Gestaltungsvorschriften	15
4.8. Hinweise und Empfehlungen	15
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	16
5.1. Verkehr	16
5.2. Immissionen	18
5.3. Erschließung	18
5.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
6. Flächenbilanz	23
7. Abwägung	24

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S.1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49)
- Thüringer Gemeinde – und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 2014 (GVBl. S.154).

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).

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechtem Wohnraum, Seniorenbetreuung und Kinderbetreuung hat der Gemeinderat den Bürgermeister beauftragt, auf potentiellen Bauflächen Baurecht zu schaffen. Der Bedarf kann über eine Nachverdichtung in der Ortsmitte befriedigt werden. Die vorgesehenen Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Kirche, Schulen und Einkaufseinrichtungen.

Die Grundstücke wurden in der Vergangenheit zu diesem Zweck von der Gemeinde erworben. Im Planungsgebiet soll jedoch nicht nur der Zentrumsbereich durch soziale



- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b¹ genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nichts entgegen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13².

Im beschleunigten Verfahren

- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.
- ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.
- wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.
- gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.
- wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4³ abgesehen.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenort befindet sich zurzeit im Fortschreibungsverfahren. In Abstimmung mit diesem Parallelverfahren werden für das Plangebiet im Resultat folgende Nutzungen vorgesehen:

¹ BauGB

² BauGB

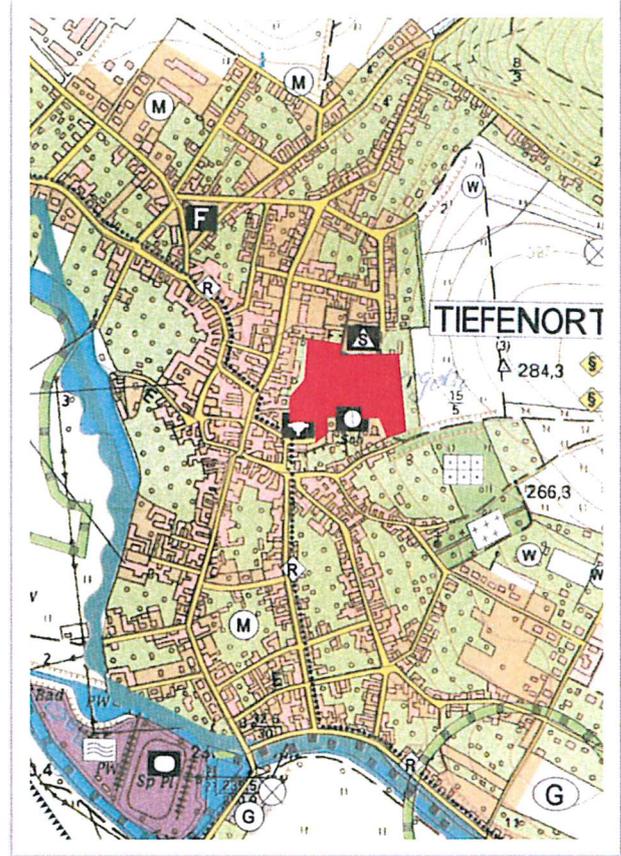
³ BauGB



- Teilfläche MI₁, MI₂ und MI₃: Mischgebiet mit Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Teilfläche WA: Allgemeines Wohngebiet mit Wohngebäuden

Das Plangebiet ist Bestandteil eines noch nicht raumordnerisch entwickelten Innenbereiches 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.



Gemäß Stellungnahme des Landratsamts, Sachgebiet Regionalentwicklung zum Plangebiet im Schreiben vom 19.10.2012 stehen dem Bebauungsplan Belange der Raumordnung nicht entgegen.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in östlicher Randlage der Gemeinde Tiefenort. Die Werra befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 1,0 km. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Grundschule und eine Einrichtung des Einzelhandels. Östlich wird das Plangebiet durch Gartenflächen begrenzt.

In südlicher Richtung schließt sich die Regelschule und das Rathaus mit Parkanlage an. Das Dorfzentrum von Tiefenort mit Kirche und Marktplatz befindet sich westlich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südliche Zufahrt Kirchplatz und den westlichen Zugang/ Zufahrt über die Schulgasse. Fußläufig kann das Gebiet zusätzlich über den nördlich gelegenen Fröbelhof erreicht werden.

Das Gelände weist im gesamten Plangebiet eine Höhendifferenz von ca. 16 m auf.

Im Plangebiet MI₁ und MI₂ findet man innerhalb des Baufeldes eine Geländehöhe von 241,00 bis 256,00m über NHN vor. Im Plangebiet WA ist eine Höhenlage von 255,00m bis 258,00m über NHN vorhanden.

3.2. Bodenbeschaffenheit

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

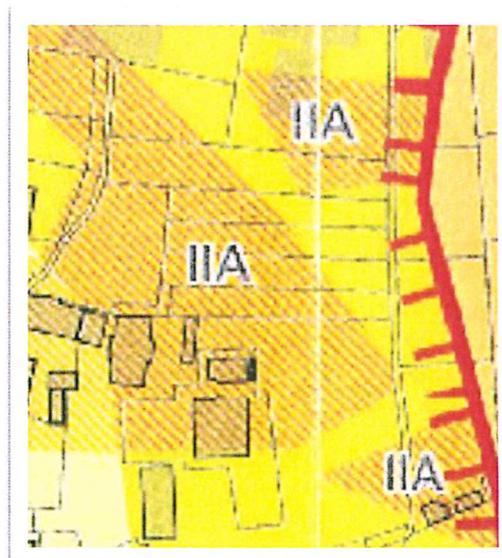
Laut Geologischer Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 08.11.2012 zeichnet sich der Standort durch den flächenhaften Ausstrich von geschichteten Gesteinen, hauptsächlich Sandstein des Unteren Bundsandsteins aus.

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 B-b-II-3 des Thüringer Subrosionskatasters bestätigt. In einer aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Gefährdungshinweiskarte wurde versucht diese Zonierung noch zu verfeinern. Das Planungsgebiet wurde hier den Gefährdungszonen II, IIA, und IIIA zugeordnet.



Für das Untersuchungsgebiet und die über diesen Bereich hinausgehenden Flächen besteht ein latentes Risiko für Erdfälle und –senken. Hier gelten die im Subrosionskataster der TLUG für die Gefährdungsklassen B-b-II-3 getroffenen Aussagen:

Subrosion über Salzuntergrund im Bereich von Zerrspalten im Deckgebirge des Salzhanges findet statt. Einzelne Erdfälle, für die weder Zeitpunkt noch Ort vorher zu sehen sind, können auftreten. **Die Auftretenswahrscheinlichkeit ist äußerst gering.**

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen diese Gefährdungseinschätzung und konkretisieren diese allgemeine Bewertung für das Untersuchungsgebiet.

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. Das gilt im besonderen Maße für die Neuerrichtung besonders schützenswerter oder infrastrukturell sensibler Bauten (Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Feuerwehr usw.). 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.

Aufgrund der potentiellen Gefährdung und wegen des Nutzungscharakters der geplanten Bebauung sind aus Sicht der TLUG besondere konstruktive Maßnahmen (Bodenplatten bzw. Rostgründung, steife Zwischendecken und Ringanker) unbedingt erforderlich.

Grundsätzlich ist die Statik der Gebäude darauf auszurichten, dass eventuell plötzliche Erdeinbrüche von bis zu 10 m auftreten können.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe der Schichtverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahmen unverzüglich zu veranlassen.

Die Anforderungen die sich auf Grund der Bodenbeschaffenheit ergeben sind im Pkt. 1.10 der textlichen Festsetzungen festgelegt.



Der betreffende Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

3.3. Freiflächen und Landschaftsbild

Geländeoberfläche: größtenteils hängig (Westhang) mit partiellen Ebenen.

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 Norden, Süden und Westen an bebaute Bereiche. Zudem ist das Plangebiet zum Teil selbst bebaut.

Die benachbarte Bebauung ist geprägt durch größere Bauwerke, wie Kirche, Rathaus, Schulen und Einkaufsmarkt sowie Gehöfte mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Es handelt sich größtenteils um zweigeschossige Bauweise, ausgenommen Kirche und Regelschulgebäude.

Östlich des Plangebietes befinden sich Gärten und landwirtschaftliche Anbaufläche.

3.4. Nutzung und bebaute Flächen

Auf der Teilfläche MI₁ und MI₂ befinden sich Gärten und kleinere Gerätehäuschen.

Die Gartenflächen wurden größtenteils durch die Gemeinde erworben. Zu diesem Bebauungsplanbereich gehören weiterhin zweigeschossige ehemalige Schulgebäude, die teilweise für gemeindliche und soziale Zwecke genutzt werden.

Das Gebäude, Schulgasse 4 steht unter Denkmalschutz und ist zurzeit ungenutzt.

Im Teilbereich WA befinden sich teilweise unbewirtschaftete und teilweise bewirtschaftete Gartenflächen, welche durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg zugänglich sind.

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

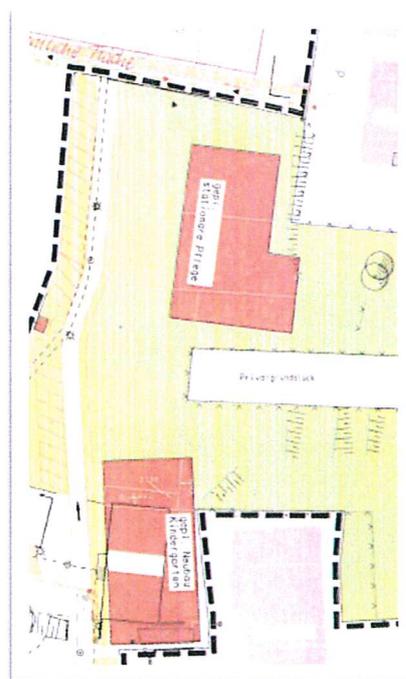
Teilfläche MI₁, MI₂ und MI₃

Im Plangebiet werden Teilflächen als Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 Bau NVO festgesetzt. Nach dem Bedarf der Gemeinde wird das Gebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung von Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Auf einer Fläche von ca. 6 500 m² soll ein soziales Zentrum entstehen. Der Bedarf besteht konkret aus der Notwendigkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte für ca. 170 Kinder. Für diese Einrichtung wird eine Grundstücksfläche von ca. 3.100 qm benötigt. Dabei wird eine Teilfläche von ca. 770 m² für die bauliche Anlage benötigt. Die verbleibende Fläche wird als Grünfläche bzw. Gartenfläche genutzt. Die verbleibende Grundstücksfläche von ca. 3.400 m² Fläche incl. des vorhandenen Gebäudebestandes soll Gebäuden für die Seniorenbetreuung und für Gemeinschaftsverpflegung zu Verfügung stehen. Hier ist die Versiegelung von ca. 670 m² vorgesehen. Die verbleibende Fläche wird ebenfalls als Gartenfläche gestaltet.

Die Gemeinde Tiefenort ist dem Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Bad Salzung zugeordnet.

Selbst übt die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion aus und hat dementsprechend keine über ihren Bedarf hinausgehenden Versorgungseinrichtungen vorzuhalten. Die Angebote für die Seniorenbetreuung sollen Einrichtungen für die Pflege sowie Anlagen für betreutes Wohnen beinhalten und der Bedarfsdeckung der Gemeinde Tiefenort dienen.



Mögliche Gestaltung der Grundstücke „Soziales Zentrum“

Das soziale Zentrum entspricht gemäß § 34 Abs.1 und 2⁴ 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. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte Kern-, Dorf und Mischgebiete nicht überschritten werden.

Die Fläche grenzt westlich unmittelbar an das Mischgebiet in Ortsmitte mit Läden, Gaststätte und Wohnbebauung. Nördlich wird die Teilfläche von Mauerresten begrenzt, welche zu Teilen des ehemaligen Fröbelhofes gehörten. Die Mauern sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weitestgehend erhalten bleiben und möglichst integriert werden. Weiterhin befindet sich nördlich ein größeres Gebäude für den Einzelhandel und die Grundschule. Südlich angrenzend befinden sich die Kirche, ehemalige Schulgebäude, die Regelschule und das Rathaus.

Das Gebäude „Schulgasse 4“ steht unter Denkmalschutz. Die Nutzung und bauliche Veränderungen sind mit dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege abzustimmen.

Teilfläche WA

Eine weitere Teilfläche des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind nach § 1 Abs.5 BauNVO die unter § 4 Abs.3 Nr. 5 genannten Tankstellen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die verschiedenen Nutzungsgebiete unterschiedliche Kennzahlen festgesetzt.

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

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

⁴ BauGB



Teilfläche MI

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl von 0,6 nach §17 Bau NVO festgesetzt. Die Bebauung kann max. 4-geschossig errichtet werden. Gebäude mit einer Fußbodenhöhe des Erdgeschosses ab 248,00m ü. NHN dürfen max. 3-geschossig errichtet werden.

Die Geschoßflächenzahl wird für diesen Bereich mit 1,2 festgesetzt.

Die Gebäude sind Barriere frei zu errichten. Alle Geschosse müssen ohne fremde Hilfe und selbstständig erreichbar sein.

Teilfläche WA

Im Planbereich Allgemeines Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 1,2 gemäß §17 BauNVO festgesetzt.

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

Für den Planbereich WA 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 Mischgebiet wurde der Abstand zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches abhängig vom Verlauf der Verkehrsfläche festgelegt. Zu den vorhandenen erdverlegten Leitungen ist ein Mindestabstand einzuhalten oder auf Kosten der Bauherren eine Umlegung der Leitungen zu beantragen. Der Bestand der vorhandenen Wohngärten wurde bei der Festlegung der Baugrenze durch einen großzügigen Abstand gewürdigt.

Bei der Festlegung der östlichen Baugrenzen im Mischgebiet wurde die östlich anzulegende Erschließungsstraße als Ausgangspunkt angenommen und dadurch ein deutlicher Abstand zur unterschiedlichen Nutzung auf der Teilfläche WA hergestellt.

Im Süden verläuft die Baugrenze in einem Mindestabstand von 3,00 m bis 5,00 m zur vorhandenen Bebauung und geht dann im Gebäudebestand auf.

Die nördliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 5,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches und entlang des Grundschulgebäudes.

Die Baugrenzen für das Allgemeine Wohngebiet wurden so festgelegt, das in gebührendem Abstand zur Erschließungsstraße Baufelder von ca. 20,00 m Tiefe entstehen. Die Bebauung mit gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdachten Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-,



Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind in die konkrete Objektplanung einzuarbeiten.

Baukörperausweisungen kommen bei neuen Baugebieten i.d.R. nicht in Frage, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen.

Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden, ohne dass andere, ungewollte oder nicht begründbare Einschränkungen der Bebaubarkeit entstehen.

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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 nachzuweisen.

Die Erschließung des neu zu errichtenden Kindergartens erfolgt über die Mischverkehrsfläche „Kirchplatz“. Angrenzend an das Baugebiet befinden sich Wasser, Abwasser, Strom und Gasanlagen, so dass eine anliegende Erschließung vorliegt.

Östlich wird das Bebauungsplangebiet über die „Kantstraße“ erschlossen.

Der nördliche Zugang zum Planungsbereich erfolgt über Grundstücke und Anlagen des Edeka-Marktes (Flurst. 113/2). Mit dem Verkauf der Grundstücksfläche an den Eigentümer des Edeka-Marktes wurde in den Kaufvertrag ein Überfahrtsrecht zugunsten der Gemeinde Tiefenort eingetragen.

Damit ist die Erschließung für Fahrzeuge unter 3,5 t, entlang der Baugebietsgrenze, für die Grundschule und für die dargestellten Baufelder gesichert. Die Zufahrt für Fahrzeuge über 3,5 t erfolgt über das geltende Überfahrtsrecht des Flurst. 113/2.

Damit wird eine fußläufige Verbindung in Ost- Westrichtung durch das Planungsgebiet hergestellt.



An der westlichen Grenze des Gebietes wird ein 3,00 m breite Fahr- und Gehweg als verkehrsberuhigte Zone angelegt. Im Bereich des Fahr- und Gehweges befinden sich Anlagen der Energieversorgung.

Der Fahr- und Gehweg verbindet den nördlichen und südlichen Zugang und ist nicht als Zufahrtsstraße vorgesehen. Diese Wegeverbindung dient vorrangig der fußläufigen Verbindung.

Die Bodenbeläge der Wege und Stellplatzflächen sind in Material und Gestaltung dem öffentlichen Raum anzupassen. Im gesamten Baugebiet sind alle Verkehrsflächen, die als PKW-Stellplätze dienen, mit wasserdurchlässigen Materialien z.B. Ökobelägen zu versehen.

4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Denkmalgeschützte Objekte.

- Grundschule, Schulgasse 4
- Reste des Fröbelhofes, Fröbelhof 5⁵

Alle Maßnahmen an diesen Objekten und in deren unmittelbaren Umgebung bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis durch die Fachbehörde.

4.5. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich ist von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu erhalten.

Zweckbestimmung der Grünfläche ist die Erhaltung der vorhandenen Parkanlage mit Gedenkstein.

Die Fläche sorgt gemeinsam mit den grünordnerischen Festsetzungen für eine Durchgrünung des gesamten Planungsbereiches. Die kleineren ausgewiesenen Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün zu gestalten.

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

⁵ Hinweis durch Untere Denkmalbehörde im LRA WAK



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

Im Plangebiet WA ist pro 150 m² bebauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Entlang der östlichen Begrenzung des Plangebietes sind auf einer Breite von 1,00 m Hecken und Sträucher anzupflanzen,

4.7. 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 im Innenbereich des Gebietes. Sie sind angelehnt an die Gestaltung der bestehenden Gebäude im Bebauungsplanbereich und die 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 glänzende und spiegelnde Materialien unzulässig sind. Sonnenkollektoren können durch eine Ausnahmegenehmigung 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.

Die Festsetzungen zur Grundstücks- und Geländegestaltung tragen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bei.

4.8. Hinweise und Empfehlungen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Minimum reduziert werden. Die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser sollte entsprechend der Empfehlung der TLUG im Planungsgebiet unterlassen werden:



„...Da die Ortslage von Tiefenort als Teil einer größeren Senkungsstruktur oberhalb einer Auslaugungssenke im Steinsalz anzusehen ist, sind langsame unregelmäßige Senkungen möglich, die ungünstig auf unterirdische Zisternen und Speicheranlagen Wirken können.“

Unterirdische Zisternen und Speicheranlagen sind konstruktiv so auszulegen, dass Schäden infolge unregelmäßiger Senkungen nicht auftreten können.

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

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.

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



1. Änderung B-Plan „In den Schlossgärten“ Tiefenort

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.

Im Mischgebiet gelten die Immissionsrichtwerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A). Die gesetzliche Verpflichtung, Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen durch Geräusche zu treffen, wird in Punkt 3.3 der TA Lärm konkretisiert. Die Geräuschimmissionen der Anlage müssen so niedrig sein, wie dies zur Erfüllung der Vorsorgepflicht nötig und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung möglich ist. Dies bezieht sich sowohl auf Maßnahmen an der Schallquelle (z. B. Schalldämmung und -dämpfung) als auch auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Schallabschirmung, räumliche Anordnung).

5.3. Erschließung

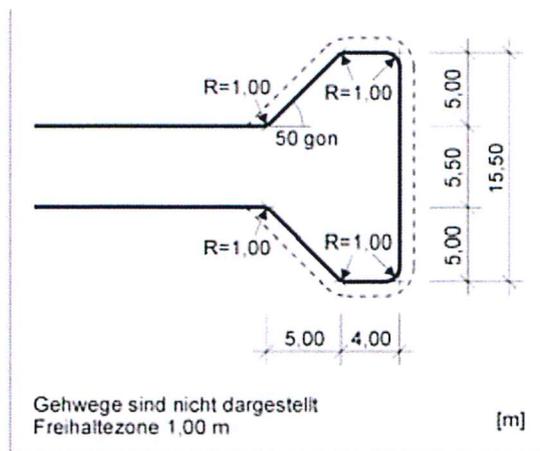
Zufahrtsstraßen

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.

Stichwege,

die länger als 50 m sind (§ 5 Abs. 4 ThürBO), müssen mindestens Wendehämmer entsprechend Bild 56 der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“⁶, mit einem Außendurchmesser von mind. 13 m erhalten.

in Baugebieten, in denen Gebäude mit Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder anderer zum Anleiten bestimmter Stellen von weniger als 8,00 m gebaut werden dürfen, sollte der



⁶ RAST gültig ab 2007, korrigiert 15.Dez. 2008

Außenradius 16,00 m betragen. Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist bei der Festlegung der Wendeanlagen zu berücksichtigen. Bei Fahrbahnbreiten unter 5 m sind entsprechende Übergangsbereiche von 11 m Länge vor dem Wendehammer vorzusehen. Derartige Wendehämmer ermöglichen der Feuerwehr das Wenden mit lediglich einer kurzen Rückwärtsfahrt. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.⁷

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 Löschwasserentnahme-Möglichkeiten 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

⁷ Auszug aus der Stellungnahme des LRA WAK vom 19.10.2012



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.⁸

5.4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt für das Allgemeine Wohngebiet, welches über den vorhandenen Schotterweg neu erschlossen werden soll.

Das Plangebiet WA grenzt im Osten an Ackerland.

Der Planbereich besteht gegenwärtig aus Wiese- und Gartenland, welche nur sehr mäßig 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.

Der östlich des Plangebietes befindliche Wirtschaftsweg ist geschottert und soll für die Erschließung dauerhaft befestigt und verbreitert werden.

Naturschutzfachliche Bedeutungsstufe

Bestand		
Grünland	20 mittel	3.900 qm
Schotterweg	15 sehr gering	300 qm
Gesamtfläche		4.200 qm

Planung		
Asphalt	0 versiegelt	600 qm
Hausgarten	20 mittel	2.160 qm
Gebäude	0 versiegelt	1.440 qm
Gesamtfläche		4.200 qm

⁸ Auszug aus der Stellungnahme des LRA WAK vom 19.10.2012



Bewertung der Eingriffsflächen

Fläche	Biotop	Bedeutung	Planung	Bedeutung	Eingriff	Wertverlust
2.160 m ²	Grünland	20	Hausgarten	20	0	0
1.440 m ²	Grünland	20	Gebäude	0	-20	- 28.800
300 m ²	Grünland	20	Asphalt	0	-20	-6.000
300 m ²	Schotterweg	10	Asphalt	0	-15	-4.500
	Gesamt					39.300

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffsfläche	Größe	Wertverlust	Ausgleich	Wertzuwachs
Gebäude	1.440 m ²	-28.800	Obstbaum (1 Baum/150 m ² überbaute Fläche) 960 m ² * 40	+38.400
Grünland	300 m ²	-6.000	Hecke, Sträucher 110 m ² * 35	+3.850
Schotterweg	300 m ²	-4.500		
		-39.300		+42.250

Die Ausgleichsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt.1.9 festgeschrieben.

Zu erwartende Ein- und Auswirkungen durch den Bebauungsplan

Als wesentliche Eingriffe ist die Versiegelung durch geplante Bebauung, Zufahrtsstraße, Wegefläche 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.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Pflanzen

Die im Plangebiet vorgesehene Pflanzfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Dabei ist die Struktur und Vielfalt der Umgebungsbepflanzung zu beachten. Die geplante Bebauung muss sich der Umgebungsbauung und dem dörflichen Charakter anpassen.

Boden

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen Maßnahmen anzustreben. Zugangswege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können Klein -u. Mosaikpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kiesflächen als Teilversiegelung verwendet werden.

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kultivierbaren Unterboden schonend auszubauen, (soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist) auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Der Mutterbodenabtrag soll zum Andecken im Garten und Grünbereich verwendet werden. Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierbaren Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wieder zu verwenden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Die Ausführungen der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung und Mutterbodenauftrag sollen bei möglichst trockenen Witterungsbedingungen erfolgen. Die Anforderung des §12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Einbringen und Aufbringen von Materialien auf Böden sind zu berücksichtigen.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Sachgebiet Naturschutz, Abfallrecht, Bodenschutz unverzüglich zu melden.

Wasser

Das Grundwasser liegt nicht im Gründungsbereich. Es sind keine Besonderheiten festzustellen. Wasserführungen, Ansammlungen von Feuchtigkeit und Niederschlagsmengen sind nicht vorhanden.

Durch die geplante Bebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers bzw. des Klimas zu rechnen.



Zusammenfassung

Der Bebauungsplan nach §13a Baugesetzbuches schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 11 und 6 BauNVO.

Nach vorliegender Beurteilung sind nur äußerst geringe negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB zu erwarten.

6. Flächenbilanz

Grundstück Nr.	Nutzung	
100/1 teilweise	Grundschule	3.243,00
100/2	Garten	892,00
99/1	Garten	1.388,00
98/1	Garten, privat	819,00
98/2	Garten	814,00
97/1	Garten	794,00
97/2	Garten	838,00
101	Garten	1.341,00
103	Schulgebäude	1.124,00
1801/1	Garten	1.136,00
1801/2	Garten	1.120,00
1801/3	Garten	1.151,00
1799	Weg	345,00
109/1	Garten	103,00
110/1	Garten	83,00
111/1	Garten	100,00
2136	Weg, privat	51,00
2137	Weg, privat	43,00
108, teilweise	Garten, privat	10,00
2836/2	Garten	190,00
95/9 teilweise	Garten	4.377,00
Gesamtfläche		19.962,00

Bauflächen:

MI – Mischgebiet	11.399,00
WA – Allgemeines Wohngebiet	3.600,00
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.823,00
Öffentliche Grünfläche:	1.140,00
Gesamtfläche:	19.962,00

7. 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.

Ersteller der Ursprungsplanung:



Ersteller der 1. Änderung:

Planungsbüro -PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

Planungsbüro -PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

