

Abbildung 1

Quelle: Geoproxy Thüringen © unmaßstäblich

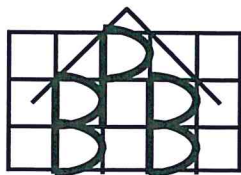
GEMEINDE STEPFERSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „Kniebreche“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

BEGRÜNDUNG VOM 03.12.2019

SATZUNG VOM DEZEMBER 2019



Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
H.-Ehrhardt-Str. 6
98544 Zella-Mehlis
Tel.: 03682/49150 – Fax: 03682/894022
Mail: bernhardtplan@posteo.de

INHALTSVERZEICHNIS

0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	3
1. ZIELSETZUNG	4
2. VERFAHREN	5
3. STANDORT	7
4. BEREICHE STÄDTEBAULICHE LÖSUNG - GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE	9
5. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB	10
6. VERKEHRS-UND VERSORGUNGSFLÄCHEN	12
7. GRÜNORDNUNG	14
8. KLIMA UND IMMISSIONSSCHUTZ	17
9. FLÄCHENBILANZ	17
10. BODENDENKMALE	18
11. AUSWIRKUNGEN	18

0. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- 1. Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung.
- 2. Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung.
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
- 4. Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
- 5. Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl., S. 49), in der derzeit gültigen Fassung.
- 6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung.
- 7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung.
- 8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
- 9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
- 11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung.
- 12. Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

1. ZIELSETZUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Stepfershausen hat am 25.04.2017 mit Beschluss-Nr.: 072/27/2017 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Kniebreche“ aufzustellen.

Die Bebauung der Wohnbauflächen ("Im Steinhauck" und "Hundsweg") in der Gemeinde Stepfershausen führte in den Jahren 2013 bis 2016 zu einer positiven Einwohnerentwicklung.

Der Bedarfsnachweis zeigt, dass das Baugebiet „Im Steinhauck“ vollständig belegt ist. Im Baugebiet „Hundsweg“ stehen momentan noch 3 Bauplätze zur Verfügung. Weitere gemeindliche Bauplätze sind nicht vorhanden. Im Baulückenkataster (Anlage 1) sind die aktuellen Bauflächenpotentiale (Stand 03/2019) ersichtlich und erläutert.

Neben den guten Standortbedingungen des Ortes brachte auch die angedachte Eingemeindung in die Stadt Meiningen Ansiedlungseffekte. Hierbei werden verbesserte Mobilitätsmöglichkeiten (Nahverkehr) erwartet. Die städtische Nachfrage nach Bauplätzen und Wohnungen ist in der Gemeinde weiter gegeben, sodass geeignete Grundstücke auszuweisen sind.

Die Gemeinde Stepfershausen beabsichtigt deshalb, die bisher als Gärten ausgewiesenen und genutzten Flächen an der Kniebreche (Planstraße C) als Wohnbauflächen auszuweisen.

Das Erschließungssystem an der "Kniebreche" soll mit der Ausweisung der Wohnbauflächen effizienter genutzt werden. Die Bebauung an der voll erschlossenen Straße "Kniebreche" erfolgt gegenwärtig nur einseitig. Künftig soll durch die Schaffung von Baurecht eine beiderseitige Bebauung möglich sein. Für das Grundstück 1004/2 (neben dem Wohnhaus auf Grundstück 1003/2 am nordwestlichen Rand des Plangebietes) bestehen ebenfalls günstige Erschließungsvoraussetzungen. Es wird deshalb und im Interesse einer Ortsabrundung in den bebaubaren Bereich einbezogen. Die Grundstücke 1006/2 und 1007/2 sind nur mit einem unverhältnismäßig hohem Erschließungsaufwand (Wasser und Abwasser) bebaubar und werden deshalb weiter als Gärten genutzt.

Die Ausweisung der Bauflächen begründet sich auch durch das geringe Potential an noch verfügbaren baureifen Grundstücken in der Gemeinde. Mit der Bereitstellung von dringend benötigten Eigenheimbauplätzen beabsichtigt die Gemeinde Stepfershausen einen Beitrag zur Stabilisierung des Einwohnerpotentials und zur Sicherung der sozialen Infrastruktur zu leisten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Privatgärten die am Ortsrand der Gemeinde liegen. Die Gesamtfläche ergibt ein Potential für max. 6 Eigenheime.

Gegenwärtig ist der Standort bereits mit zwei Einfamilienhäusern und einigen Gartenhäusern bebaut die man über den Wiesenweg (Wegepaarzelle) erreichen kann.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich erhaltenswerte Einzelbäume, sowie das als Grünfläche ausgewiesene Flurstück 540.

Die angrenzenden Bereiche sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Deshalb ist eine Fortführung bzw. Abrundung der vorhandenen Bebauung in Struktur, Bebauungsdichte und Hausform vorgesehen. Hausgruppen in Form von Reihen -und Kettenhäusern sollen ausgeschlossen werden, da sie der Eigenart des vorhandenen Baugebietes nicht entsprechen. Die neuen Baukörper können als Einzel -und Doppelhäuser erstellt werden. Die Ersatz- und Neubebauung wird die bereits vorhandene Bebauung am Ortsrand abrunden.

Durch entsprechende Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen werden die neuen Baukörper in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung den Baukörpern des vorhandenen Baugebietes angeglichen werden.

Mit der städtebaulichen Neuordnung und Abrundung des Planbereiches wird ein gestalterisch vorteilhafter Übergang vom Innenbereich zur Landschaft geschaffen.

2. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt. Das Verfahren kann angewandt werden für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die für die Anwendung des § 13 b - Verfahrens vorgegebene Obergrenze von weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche wird bei dem geplanten Bauvorhaben unterschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.787 m². Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 7.280 m².

→ Eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a (1) BauGB sind erfüllt, da kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Umweltauswirkungen und artenschutzrechtliche Belange müssen jedoch grundsätzlich abgearbeitet werden.

2.1 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1.1 RAUMORDNUNG, REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Stepfershausen ist gemäß Zielvorgabe im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und gemäß Regionalplan Südwestthüringen (G 1-10) dem Grundzentrum Meiningen zugeordnet.

2.1.2 VORRANGGEBIETE / VORBEHALTSGEBIETE

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr.19/2011) befindet sich der potentielle Standort für das Wohngebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Freiraumsicherung (vgl. Abbildung 2)



Abbildung 2 Auszug Raumnordungsplan Südwestthüringen (Lage Plangebiet – roter Punkt)

2.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ausweist ist redaktionell anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2).



Abbildung 3: Darstellung FNP

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Fläche künftig als „Allgemeines Wohngebiet“ definiert werden

3. STANDORT

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Stepfershausen an der L 1124 Richtung Dörrensolz und beinhaltet eine Fläche von ca. 1,08 ha.

Der höchst zu versorgende Punkt liegt bei 464 m NHN, der niedrigste zu versorgende Punkt bei 444 m NHN.

Das Gebiet grenzt

- im Norden an Streuobstwiesen
- im Süden an die Anliegerstraße „Kniebreche“ und vorhandene Wohnbebauung
- im Osten an die Landstraße „L 1124“ und vorhandene Wohnbebauung
- im Westen an Grünflächen, Rasenflächen

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

531/5 (tw), 532, 533, 534/2, 538, 539/4, 540, 1005 (tw), 1003/2 (tw), 1004/2 (tw), 1006/5 (tw), 1007/2 (tw), 1007/4 (tw)

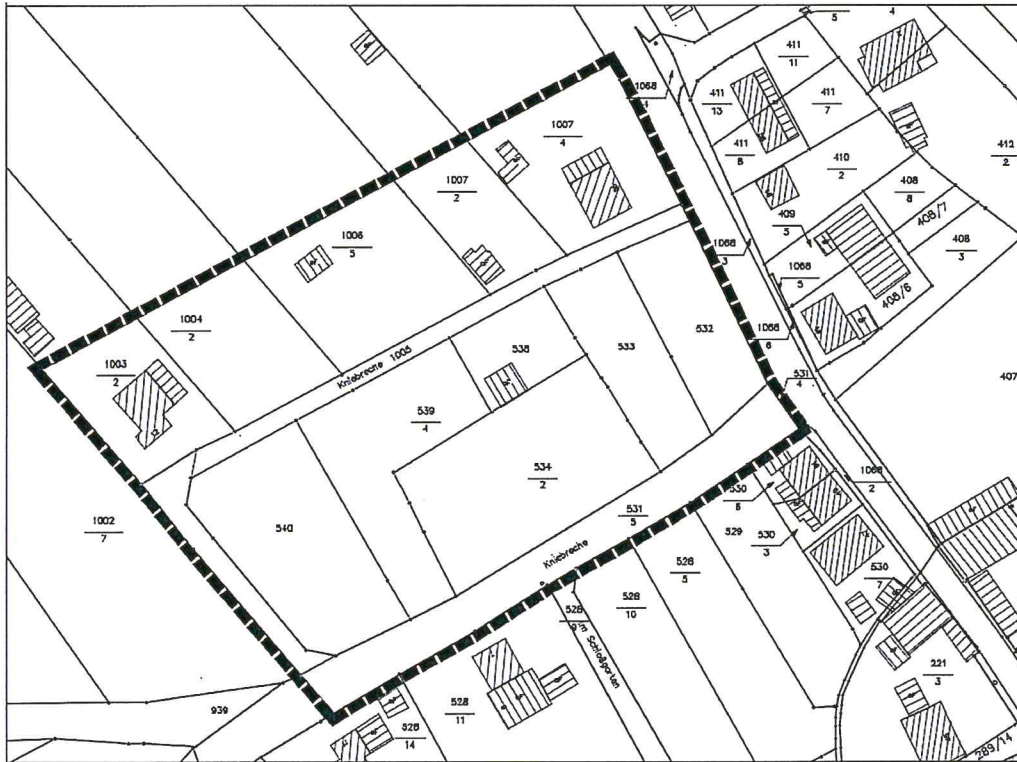


Abbildung 4 Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich):

3.1 SCHUTZGEBIETE / BIOTOPE

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 19 „Thüringische Rhön“, als auch innerhalb des Biosphärenreservates Rhön. Es gelten die Bestimmungen der Thüringer Biosphärenreservatverordnung (ThürBR-VO Rhön).

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Die Streuobstbäume im Planungsgebiet gehören zu den gesetzlich geschützte Biotopen (§ 30 BNatSchG i.V. mit § 18 ThürNatG).

Entsprechend des § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Der entsprechende Antrag wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schmalkalden-Meiningen eingereicht und mit Bescheid vom 09.10.2018 genehmigt. Die Befreiung erstreckt sich ausschließlich auf die Fällung von bestimmten Obstbäumen im Planungsgebiet.

Die Abbildung 5 zeigt die Lage gesetzlich geschützter Biotope nördlich und nordwestlich des Standortes. Es handelt sich hier um Streuobstbestände sowie um einen großflächig schafbeweideten Halbtrockenrasen. Die Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

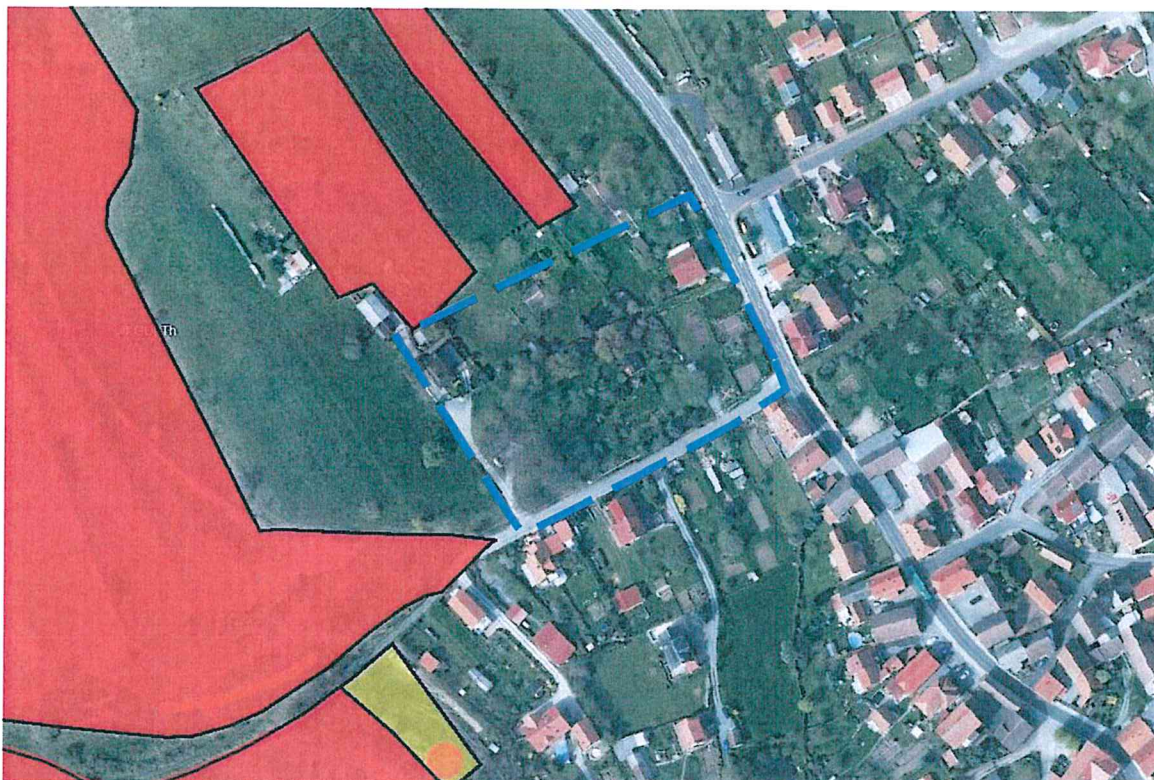


Abbildung 5: Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG (Quelle: www.tlug-/kartendienste).

FFH-Flächen und EG Vogelschutzgebiete (SPA) sind in der Nähe vorhanden. So befindet sich in ca. 25 m Entfernung am westlichen Rand des Planungsgebietes das FFH-Gebiet „Geba-Triften-Diesburg“ und das EG-Vogelschutzgebiet (SPA) „Thüringische-Rhön“

3.2 ALTLASTEN

Es liegen keine Eintragungen in der Verdachtsflächenkartei THALIS vor.

4. BEREICHE STÄDTEBAULICHE LÖSUNG - GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Wichtige Gestaltungsprinzipien bei der städtebaulichen Abrundung der Ortsrandzone im Planungsgebiet sind:

- Schaffung eines attraktiven Wohnbaustandortes
- Erhalt von Grünbereichen innerhalb des Plangebietes
- Vorhandene Strukturen aufnehmen und ergänzen
- Zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten sowie hohe Flexibilität für den baulichen Bestand und für Neubauten
- Großgrünbestände in der Parkanlage erhalten
- Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft

5. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften so-wie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

Ziel der Festlegungen ist hier die vorhandene Struktur der Einfamilienhäuser zu verdichten und alle störenden Nutzungen auszuschließen. Die Wohnruhe im Gebiet soll gewährleistet werden. Kleinere Läden, Handwerksbetriebe und kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen können jedoch ebenso errichtet werden. Damit bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Baufeld 1 bis 3 wird das Maß der Baulichen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet - WA
- Vollgeschosse: I
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- Traufhöhe: TH=7,00m
- Gebäudehöhe: GH=9,00m
- offene Bauweise
- geneigte Dächer, DN von 35° - 45°
- nur Einzel- und Doppelhäuser

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die max. Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17, Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.

Als maximale Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Die Gebäudeoberkante wird als Oberkante Gebäude der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Oberkante gilt das lotrecht gemessene Maß von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Dachhaut des höchsten Punktes des Gebäudes.

Für die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzuordnende Erschließungsstraße (Höhe Fahrbahn). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte, bei Eckgrundstücken die Eingangsseite.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen werden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Als Dachdeckung sind ortstypische naturrote oder rotbraune Dachpfannen aus Tonziegel- oder Betonsteindeckung zu verwenden.

Ein Kniestock bis 1,25 m ist zulässig.

Doppelhäuser sind mit ihrer Gebäudeseite auf der gekennzeichneten gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den vorgesehenen Straßenkanten. Im Regelfall wird ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen vorgegeben.

An der Kniebreche wird ein Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen (Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen, deren Überdachungen und Erker) zulässig, sofern diese nicht mehr als 1,50 m vortreten und in Breite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand beanspruchen. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen ihre Funktion und ihren Zweck nach nicht dazu dienen, weitere Wohnflächen zu gewinnen.

Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass durch die Nebenanlagen, Garagen und Carports weder der öffentliche Straßenraum noch die Gartenflächen dominieren können.

Garagen und Carports sind nur an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Bei Garagen einschließlich Carports muss der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m betragen.

Für die Stellplätze ist ein versickerungsfähiger Belag, wie Mineralbeton oder Pflaster mit Rasenfugen oder begrünte Rasengittersteine zugelassen.

Für Terrassen wird kein Regelungsbedarf gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen.

6. VERKEHRS-UND VERSORGUNGSFLÄCHEN

6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die neu zu errichtenden Planstraßen A und B und über die Kniebreche.

Die Planstraßen A und B werden als Richtungsverkehr auf die Kniebreche geführt. Diese hat eine Breite von ca. 6,00 m und bleibt weiterhin in beiden Richtungen befahrbar. Das sich am rechten Straßenrand befindliche Gewässer darf nicht verrohrt werden. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind durch Brückenbauwerke zu realisieren. Die Anträge entsprechend § 79 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzureichen. Der Abstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante beträgt in diesem Bereich 5,0 m.

Die neu zu errichtenden Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche für Richtungsverkehr ausgebildet, die für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sind.

Die Einfahrt zur Planstraße A sowie die Ausfahrt aus der Kniebreche sind so zu gestalten dass diese für Müllfahrzeuge gefahrlos befahrbar sind.

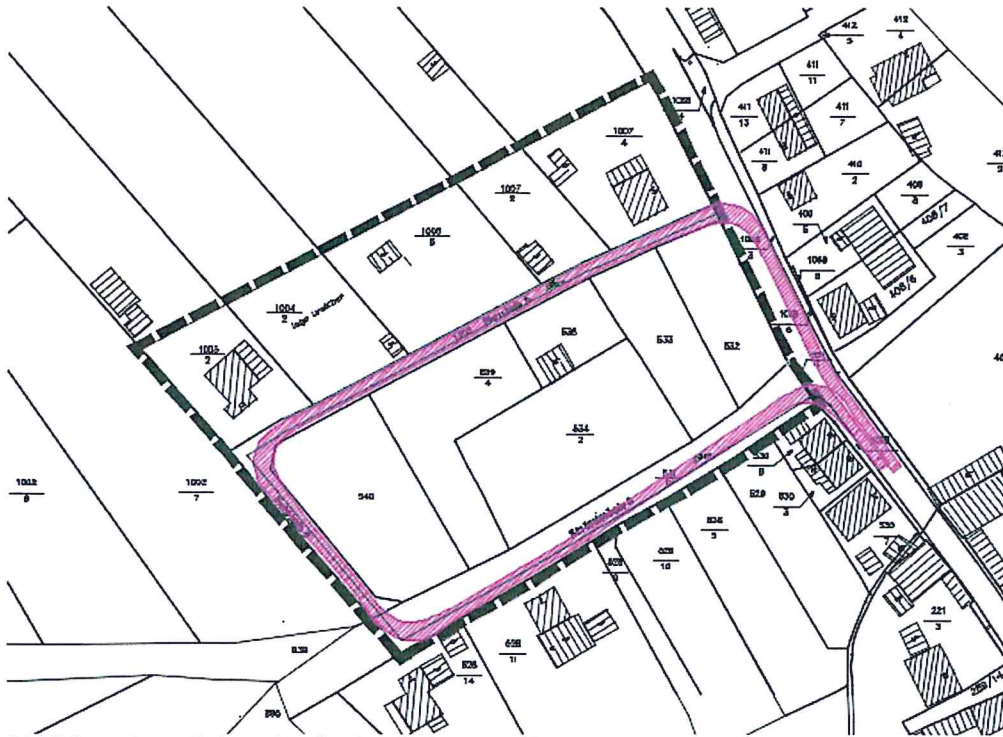


Abbildung 6: Fahrweise für 3-achsiges Müllfahrzeug

Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,00 m geplant und erhält eine Befestigung aus Asphalt. Sie wird ohne zusätzlichen Gehweg konzipiert. Die Ausbaulänge beträgt ca. 170 m.

6.1.1 VERKEHRLICHE ANBINDUNG

Die Zufahrt erfolgt von der L 1124 zur Planstraße A und zur Kniebreche.

6.2 VERSORGUNGSFLÄCHEN

6.2.1 STROMVERSORGUNG

Ist zum Teil vorhanden und wird fortgeführt.

6.2.2 WASSERVERSORGUNG / ABWASSER

Die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (ABK) 2019 wird in der Planung berücksichtigt.

Trinkwasser

Das Baufeld 1 ist im Bestand vorhanden und an das vorhandene Trinkwassernetz des KWA angeschlossen.

Das Baufeld 2 wird über die Trinkwasserleitung in der Planstraße B angeschlossen. Das Baufeld 3 kann an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Kniebreche angebunden werden.

Schmutzwasser

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz zur Entwässerung angeschlossen. Das Baufeld 1 und 2 ist im Bestand vorhanden und die Ver- und Entsorgungsleitungen des KWA

angeschlossen. Das Baufeld 3 Kann nur über die Straße Kniebreche an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Die Entwässerung des Wohngebietes erfolgt im Trennsystem. Dabei ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurück zu halten. Das anfallende Schmutzwasser kann in den Kanal Straße Kniebreche eingeleitet werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen im Bereich der Planstraße A so weit wie möglich auf diesen versickert oder zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die anfallenden Niederschlagswässer im Bereich der Planstraße B und der Kniebreche werden den wasserführenden Graben zugeführt.

Zur Gewährleistung der Grundwasserneubildung (Versickerung vor Ort) sowie des schadlosen Abflusses von Starkniederschlägen ist die Befestigung der Oberfläche auf das notwendige Maß zu beschränken.

6.2.3 POSTALISCHE VERSORGUNG

Ist vorhanden und wird fortgeführt.

6.2.4 ABFALLENTSORGUNG

Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für die notwendigen Abfallbehälter vorzusehen. Das Planungsgebiet ist im Richtungsverkehr für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar.

6.2.5 STROM/TELEKOMMUNIKATIONSVERSORGUNG

Ist vorhanden und wird fortgeführt.

6.2.6 MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Zur Absicherung der Trinkwassertrasse sind Leitungsrechte auf den Flurstücken 1006/5, 1007/2 und 1007/4 zugunsten des Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Meiningen festgesetzt.

Die Lage der Leitung wird nachrichtlich übernommen.

7. GRÜNORDNUNG

7.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG (§ 9 (1) NR. 14 UND 16 BAUGB)

Entwässert wird im Trennsystem. Niederschlagswasser kann im Allgemeinen Wohngebiet über den gewachsenen Oberboden versickern. Die Befestigung der Oberfläche ist auf das notwendige Maß zu Beschränken. Überschüssiges Niederschlagswasser wird als Gemeingebrauch dem wasserführenden Graben zugeführt. Schmutzwasser wird dem Kanal zugeführt.

7.2 ERHALT UND SCHUTZ VON ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25 BAUGB)

Erhalt im Gesamten Geltungsbereich

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.

Erhalt Baumbestand Parkanlage

Der alte Baumbestand der im Plan dargestellten Parkanlage ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)Anpflanzungen im privaten Bereich

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen.

Anpflanzungen im öffentlichen Bereich

Hecke:

Entsprechend der Darstellung im Plan, ist innerhalb des Geltungsbereiches im nordwestlichen Bereich ein 5m breiter Grünstreifen mit einem 4-reihigen mehrstufigen Gehölzgürtel mit 2% Baumanteil (Gehölze 2. Ordnung) zu entwickeln. Ein Raster von 1m zwischen den Reihen und 1,5m nebeneinander ist einzuhalten. Die Arten sind gemäß der Pflanzenliste zusammenzustellen. Randbereiche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Zäune sind nur vor der Hecke, entlang der Haus zugewandten Seite zulässig. Die Hecke darf nicht umzäunt werden.

Vollzugsfrist

Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich sind im Zuge der Baugebietserschließung spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraße auszuführen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)Baufeldfreimachung - Baubeginn

Baubeginn zum Schutz von Boden- und Heckenbrütern verbindlich zwischen 01.10. und 28.02, alternativ sind zulässige Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 31.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für boden- und heckenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde.

Bodenschutz und Bodenarbeiten

Oberbodensicherung und –wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).

Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

Pflanzliste

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Betula pendula	Sandbirke	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Prunus domestica	Kulturpflaume	H, 2xv, 12-14
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus domestica	Kulturapfel	H, 2xv, 12-14
Malus sylvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Elsbeere	H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguineum	Bluthartriegel	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweigriffliker Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingriffliker Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	vStr, 60-100
Frangula alnus	Faulbaum	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Phamnus catharticus	Kreuzdorn	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	vStr, 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100

8. KLIMA UND IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen bezüglich „Klimaschutz“, weil sich die gesetzlichen Anforderungen bezüglich „Wärmeschutz / Klimaschutz“ stetig ändern und ein Bebauungsplan nicht ständig angepasst wird.

Im Rahmen von Baugenehmigung wird die jeweils aktuelle „Energiesparverordnung“ (EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I Nr. 34, S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) angewendet. Entsprechend § 3 der Verordnung sind zu errichtende Wohngebäude so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung sowie Wärmeverlust (Dämmung der Außenbauteile) vorgegebene Höchstwerte nicht überschreiten.

Weiter ist am 01.01.2009 das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG – Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz vom 07.08.2008, BGBl. I S. 1658; zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)) in Kraft getreten. Demnach ist beim Neubau von Gebäuden der Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien, wie Solarenergie, Erdwärme, Umweltwärme, div. Biomasse, zu decken.

Aufgrund der Nutzungsart ist eine bestimmte Wärmeanforderung für ein Bauwerk festgelegt und ein Nachweis bei der Baugenehmigung notwendig.

8.1 IMMISSIONEN/EMISSIONEN

Durch die Nutzungen im Gebiet selbst sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt. Negative Einwirkungen auf das Gebiet, durch in der Umgebung vorhandene Nutzungen, sind ebenfalls bisher nicht bekannt.

9. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich gesamt	10.788 m ²	100,0 %
Verkehrsflächen im Geltungsbereich	1.568 m ²	14,6 %
Bauflächen	5.968 m ²	55,3 %
Grünflächen	3.058 m ²	28,3 %
davon Öffentliche Grünflächen	1.745 m ²	
davon Private Grünflächen	1.312 m ²	
Wasserflächen ca.	194 m ²	1,8 %

10. BODENDENKMALE

Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmälern / Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 des ThürDSchG vom 14. April 2004 der unverzüglichen Meldepflicht an das jeweils zuständige Landesamt für Denkmalpflege.

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

11. AUSWIRKUNGEN

Die vorliegende Planung bindet an bereits vorhandene Bebauungsstrukturen an und rundet den Ort ab.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von ca. 6 WE möglich. Dem raumordnerischen Ziel, eine Stabilisierung der Einwohner zu erreichen, wird damit Rechnung getragen.

Stepfershausen, den 03.12.2019

.....

Bürgermeister

Siegel