

Erschließung eines Baufeldes
in Meiningen

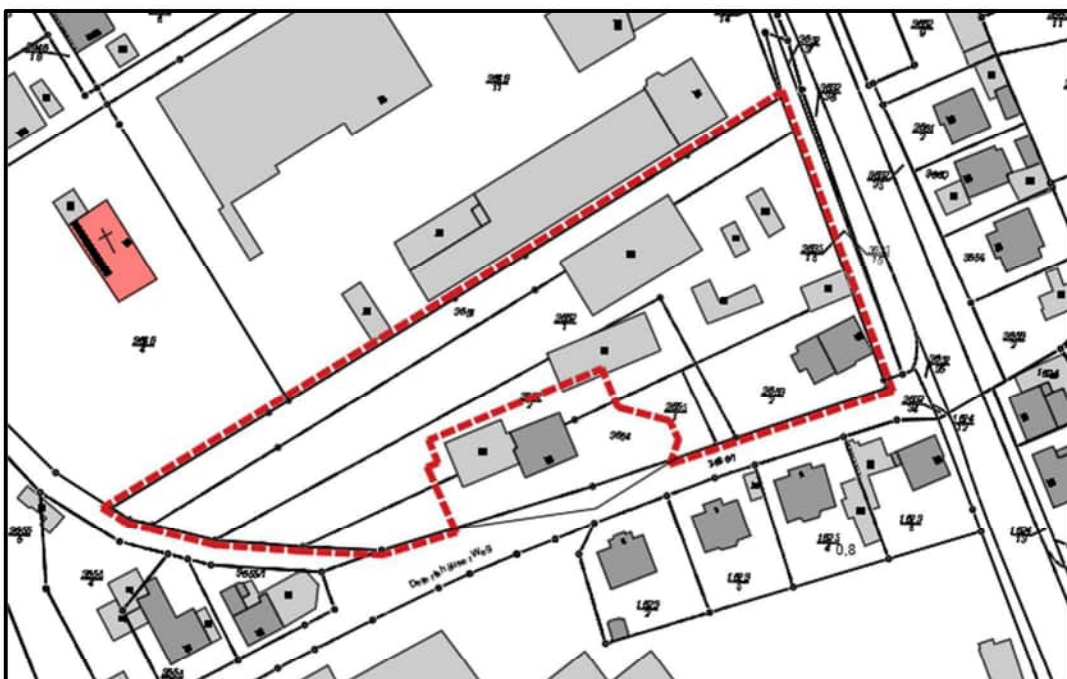
Flurstücke 3651, 3652/1, 3652/2 (tlw.), 3654 (tlw.), 3653/1, 3653/2

HPI Projektentwicklung

Bebauungsplan Nr. 43 „Defertshäuser Weg“

Stand 06/2022

Entwurf




Träger der
Planungshoheit:




Stadt Meiningen
Schlossplatz 1
98617 Meiningen

Investor:

HPI Projektentwicklung
Anne-Frank-Straße 5, 33106 Paderborn
 05254 663367

Bearbeitung:



Ingenieurbüro Volmer
Hüffertstraße 62, 34414 Warburg
 05641 7445 - 0

Erläuterungen

1	ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
2	HISTORIE - ZUSAMMENFASSUNG	3
3	PLANVERFAHREN, DURCHFÜHRUNG	5
3.1	INNENENTWICKLUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	6
3.4	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	6
4	PLANGEBIET	7
4.1	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BEGRENZUNGEN, BETROFFENE FLURSTÜCKE	7
4.2	BESTAND	7
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
5.1	REGIONALPLAN	9
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
5.3	SCHUTZGEBIETE	9
6	PLANUNGSKONZEPT, VER- UND ENTSORGUNG	10
6.1	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	10
6.2	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	10
6.3	ERSCHLIEßUNG, VERKEHR	11
6.4	TRINKWASSER UND LÖSCHWASSER	11
6.5	ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER	11
6.6	ABFALLENTSORGUNG	12
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3	BAUWEISE	14
7.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE	14
7.5	FLÄCHEN FÜR TERRASSEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN	14
7.6	NEBENANLAGEN	15
7.7	VERKEHRSFLÄCHEN	15
7.8	INSEKTENSCHONENDE BELEUCHTUNG	15
7.9	BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS IM BAUGEBIET	15
7.10	BEFESTIGTE FLÄCHEN - VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE	15
7.11	PV-ANLAGEN	16
8	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	17
8.1	ERHALT VON BAUMBESTAND	17

8.2	SCHOTTERGÄRTEN.....	17
8.3	EINFRIEDUNG.....	18
8.4	PRIVATE STELLFLÄCHEN - ANPFLANZEN VON BÄUMEN.....	18
8.5	BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN.....	19
8.6	RECHTSVERBINDLICHKEIT.....	19
9	EMISSIONEN, IMMISSIONEN, SCHALLSCHUTZ.....	20
10	BAULÄRM.....	21
11	BODENSCHUTZ.....	22
12	ALTLASTEN.....	23
13	DENKMALSCHUTZ.....	24
14	BRANDSCHUTZ.....	25

Anlagen

1. Einzelfallprüfung eines Bauvorhabens
gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG (UVP –
Vorprüfung)
2. Artenschutzrechtliche Belange, Dr. Michael Corsmann, Bovenden, 08.04.2022
3. Schallimmissions-Prognose FRANK & SCHELLENBERGER, Eisenach, 16.06.2022
4. Teilungsentwurf, Dipl.-Ing Heiko Eckard, 22.06.2022
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Abwägung

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Entwicklung des Baugebietes „Defertshäuser Weg“ ist eine von der Stadt Meiningen angestrebte Maßnahme zur Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung.

2 Historie - Zusammenfassung

Das Plangebiet wurde bis zur Betriebseinstellung vor ca. 6 Jahren durch einen Gartenbaubetrieb als Betriebsfläche genutzt. Seither liegt das Gelände brach.

Am 17.03.2021 fasste der Bauausschuss der Stadt Meiningen den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. gemäß Stadtratsbeschluss vom 4.5.2021 soll das Gelände als Wohngebiet entwickelt werden (Beschlussnummer 169/016/2021).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3(1) BauGB erfolgte im Dezember und Januar 2021/2022. Die hieraus hervorgegangenen Anregungen und Bedenken fließen nach der TöB-Beteiligung und der Abwägung in die überarbeitete Fassung des Bebauungsplanes Nr. 43 ein.

Überarbeitet wurden die folgenden Punkte:

a. Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB, Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar, 18.01.2022

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Diese Vorschrift stellt eine Ausnahme vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB dar.

Die Ausnahme betrifft auch den geplanten Bau der Erschließungsstraße. Hierzu wurde gem. Anlage 1 Pkt. 5.4 ThürUVPG i.V.m. § 7 UVPG und Anlage 3 des UVPG eine **Einzelfallprüfung eines Bauvorhabens** durchgeführt.

Ergebnis:

§ 13a BauGB wird rechtskonform angewendet, da das Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht unterliegt.

b. Parzellierung

s. Teilungsentwurf, Dipl.-Ing Heiko Eckard, 22.06.2022, Anlage 4

c. Schallschutz

s. Punkt Emissionen, Immissionen, Schallschutz, sowie

Schallimmissions-Prognose FRANK & SCHELLENBERGER, Eisenach, 16.06.2022, Anlage 3,

d. Brandschutz

s. Punkt 13, Brandschutz

e. Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge

Die Erschließungsstraße ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar (16t Gesamtgewicht und mind. 3m Breite werden realisiert). S. auch Punkt Erschließung, Verkehr.

f. Weitere redaktionelle Hinweise

wurden berücksichtigt und umgesetzt.

3 Planverfahren, Durchführung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene neue Wohnnutzung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43 - „Defertshäuser Weg“ erforderlich.

Da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorliegen, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Durchführung des Verfahrens, die spätere Erschließung und Vermarktung erfolgten durch den Eigentümer der Fläche **HPI Projektentwicklung, 33106 Paderborn** (Geschäftsführer Herr Stefan Hamelmann).

3.1 Innenentwicklung

Das Bauvorhaben eignet sich sehr gut für die Erreichung der Ziele der Innenentwicklung, die den offenen Landschaftsraum vor weiterer Flächeninanspruchnahme und zusätzlichen baulichen Eingriffen schützt.

Der Nutzen und die Vorteile der Innenentwicklung liegen in den nachfolgend genannten Punkten:

Die Innenentwicklung

- nutzt die vorhandene Verkehrserschließung sowie Ver- und Entsorgung und trägt so zur Reduzierung der Infrastrukturkosten bei,
- spart Energie und Ressourcen ein,
- fördert den Klimaschutz durch Schonung des Außenbereiches und des offenen Landschaftsraumes,
- trägt zur Vitalisierung bestehender Siedlungsflächen und der Innenstädte allgemein bei,
- stabilisiert das Ortsbild,
- profitiert von den vorhandenen Nah- und Grundversorgungseinrichtungen,
- fördert das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und verringert damit den motorisierten Individualverkehr,
- kommt aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktur den Bedürfnissen der älteren Generation zugute,

Dieses beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im beschleunigten Verfahren „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“

(§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Der Flächennutzungsplan wird somit im Nachgang zum Bebauungsplan in der Darstellung angepasst. Ein förmliches Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan entfällt.

3.3 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan begründet **nicht** die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

3.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13b i.V.m. §13a Abs.2 Nr. 4 BauGB sind die Bebauungspläne von der Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft (§14 BNatSchG) i.S. des § 1a Abs.3 BauGB freigestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gilt demzufolge als abgegolten i.S. des §1a Abs.3 S.6 BauGB.

Zitat § 13a, (2) Nr.4:

„Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

4 Plangebiet

4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich, Begrenzungen, betroffene Flurstücke

Die Planfläche liegt im Stadtgebiet Meiningen, begrenzt von der östlich verlaufenden Leipziger Straße und dem südlich gelegenen Defertshäuser Weg mit der nördlich abzweigenden Wegeparzelle 3635.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine weitere gewerblich genutzte Fläche.

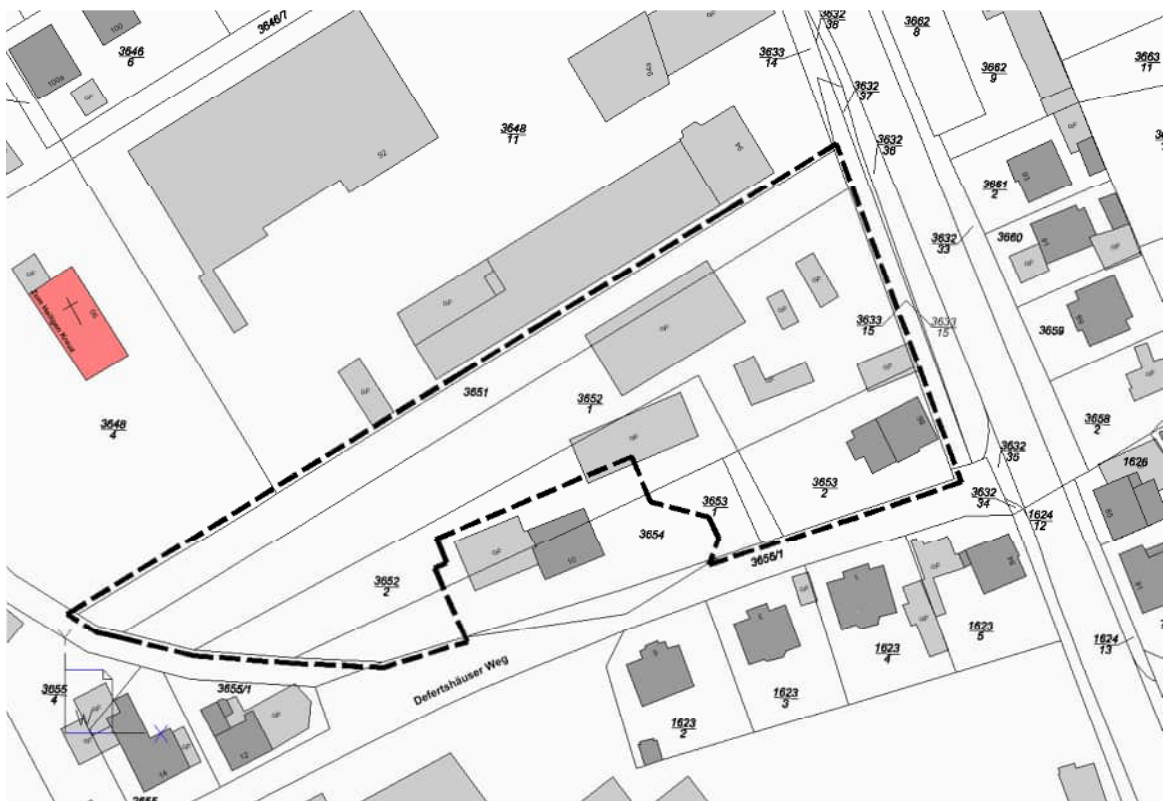
Im Geltungsbereich liegen die bisherigen Flurstücke (sämtlich Gemarkung Meiningen)

3651, 3652/1, 3652/2 (tlw.), 3654 (tlw.), 3653/1, 3653/2.

Aufgrund des Bauvorhabens wurde eine Neuaufteilung vorgenommen. Die bisherigen Flurstücke wurden zu einem Flurstück zusammengelegt mit der neuen Flurstücksbezeichnung

3651/1

mit einer Gesamtfläche von 5.615 m² (s. auch Teilungsentwurf, Dipl.-Ing Heiko Eckard, 22.06.2022, Anl. 4).



4.2 Bestand

Das Gelände war bis vor 5 Jahren als Gärtnereibetrieb gewerblich genutzt. Spuren des ehemaligen Betriebes sind noch sichtbar: An Gebäuden befinden sich hier mehrere unterschiedlich große Gewächshäuser, Garagen und die Brandruine eines ehemaligen Wohnhauses, der Container und der Tank

des ehemaligen Blockheizkraftwerkes. Die Freiflächen sind ehemalige Beete für Freilandanbau, Baum- und Strauchbewuchs. Der Anteil an Freifläche zu bebauter Fläche beträgt ca. 80%.

Das südlich auf dem Teilgrundstück liegende Wohnhaus wird von der Planung ausgenommen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.



5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.



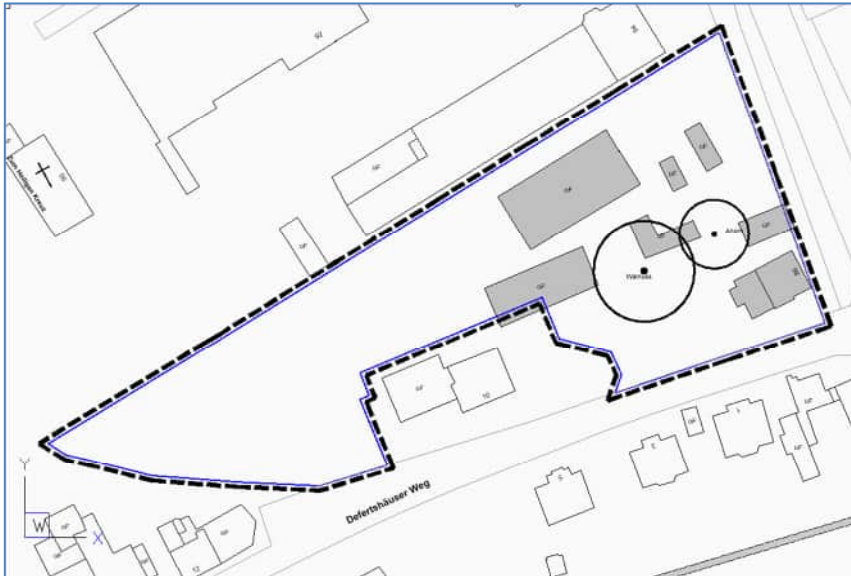
5.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet gibt es keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Festsetzungen.

6 Planungskonzept, Ver- und Entsorgung

6.1 Vorhandene bauliche Anlagen

In der nachfolgenden Skizze sind die innerhalb des Plangrundstückes liegenden baulichen Anlagen, hier: Schuppen und Gewächshäuser, grau hinterlegt.



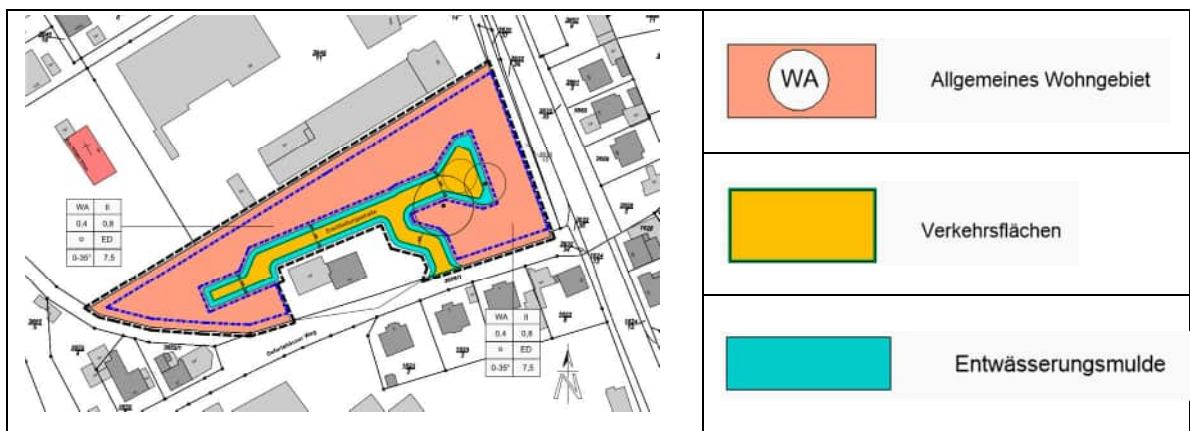
Diese heute vorhandenen Gebäude werden abgerissen und fachgerecht entsorgt.

Die in der vorangehenden Skizze dargestellten vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

6.2 Städtebauliche Zielsetzung

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die ca. 0,56 ha große bisher gewerblich genutzte Fläche. Insgesamt soll ein attraktiver Wohnstandort entwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Allgemeine Wohngebiet die Schaffung von Einzelhäusern vor.



6.3 Erschließung, Verkehr

Das Gebiet soll durch eine Straße in West-Ost Richtung erschlossen werden. Eine Wendemöglichkeit besteht im östlich gelegenen Teil der verkehrlichen Erschließung, im Westen wird auf eine Wendemöglichkeit verzichtet, da die Straßenbreiten auch für Rettungsfahrzeuge ausreichend sind.

Die Erschließungsstraße ist für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar sein (16t Gesamtgewicht und mind. 3m Breite werden realisiert).

Ruhender Verkehr

Die den Wohngebäuden zuzuordnenden Stellflächen sollen ausschließlich auf dem jeweiligen Grundstück selbst untergebracht werden. Öffentliche Stellplätze werden nicht vorgehalten.

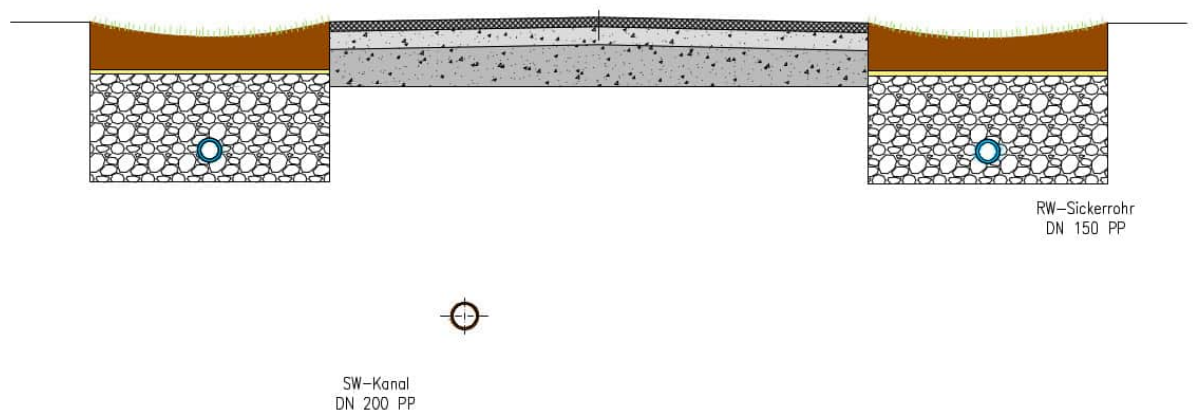
6.4 Trinkwasser und Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser wird gem. DVGW, Arbeitsblatt W405 von mind. 800l/min für die Dauer von 2 Std. über das Leitungsnetz der Stadt Meiningen in den öffentlichen Erschließungsflächen sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über Unterflurhydranten gewährleistet. Die Hydrantenstandorte werden so gewählt, dass eine schnelle Inbetriebnahme nicht behindert wird. Die Gefahr der Brandausbreitung kann bei der vorgesehenen Bauart der Gebäude als klein eingestuft werden.

6.5 Abwasser und Niederschlagswasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Häusliches Schmutzwasser wird über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet und im weiteren Verlauf dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken wird gedrosselt in die Entwässerungsmulden eingeleitet. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen erfolgt über Retentionsraumzisternen, Rückhaltebecken oder dergleichen auf dem jeweiligen Grundstück. Die Regenwasserrückhaltung der Verkehrsflächen erfolgt in dem geplanten Stauraummuldensystem gemäß der Plandarstellung im zeichnerischen Planteil. Der Drosselabfluss aus den Stauraummulden wird ebenfalls der Mischwasserkanalisation zugeführt. Hierbei wird der natürliche Abfluss eingehalten.



Prinzipquerschnitt/-regelprofil Straßenkörper mit Entwässerungsmulden und Retentionsrigolen

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallentsorgung der Stadt Meiningen gesichert. Die Verkehrswege sind ausreichend für Müllfahrzeuge dimensioniert.

Im Plangebiet wird an der Zufahrt ins geplante Baugebiet am Fahrbahnrand ein Müllsammelplatz eingerichtet, sodass keine Wendeanlage im östlichen Bereich für die Müllfahrzeuge angelegt werden muss. Die Fläche von ca. 20 m² wird der öffentlichen Fläche zugerechnet.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO))

Zulässige Nutzungen

Entsprechend der Ziele des Bebauungsplans zur Schaffung neuer Wohnbauflächen wird für die im Plan dargestellte Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aus Schalltechnischen Gründen wird das Vorhabengebiet in 2 Bereiche mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung aufgeteilt. In WA1 ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, in WA2 soll zweigeschossig gebaut werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für Ladestationen der E-Mobilität sind ebenfalls zulässig, im Sinne der Förderung zukunftsfähiger und innovativer Mobilitätsangebote zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

Ausnahmsweise können

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

zugelassen werden.

Nicht zulässige Nutzungen

Ausgeschlossen sind im vorliegenden Bebauungsplan die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, um ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen und daraus resultierende Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO)

7.2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl steuert den Grad der Versiegelung der Baugrundstücke mit den baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Im Baugebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GRZ) der Baukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

7.2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Im Baugebiet WA1 ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Im Baugebiet WA2 ist eine zweigeschossige Bauweise mit der Möglichkeit des zusätzlichen Dachausbaus festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden Verkehrsfläche.

Oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt bei der Firsthöhe ist bei Dächern ohne First (z.B. Pultdach, Flachdach) der höchste Punkt des Daches.

7.3 Bauweise

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Als Hausform ist das Einzelhaus festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück. Eine Baugrenze darf vom Gebäude nicht überschritten werden.

Hinweis: Durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

7.5 Flächen für Terrassen, Stellplätze, Garagen

Terrassen

Terrassen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur direkt vor Garagen zulässig.

Grund:

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass im Plangebiet die Vorgartenbereiche der Gebäude von Stellplätzen frei gehalten werden und die Versiegelung gering gehalten wird. Die Festsetzung unterstreicht die gewünschte städtebauliche Konzeption als möglichst verkehrsberuhigtes Quartier. Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Carports und Garagen

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem seitlichen Bauwuch zulässig.

Vor Garagen muss mindestens eine 2,5 m tiefe Freifläche vorhanden sein, damit Garagen nicht direkt an der vorderen Straßenflucht stehen und der Vorgarten der Häuser somit frei von baulichen Anlagen bleibt.

7.6 Nebenanlagen

(§§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um den Vorgartenbereich auf den Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Bauflucht (Vorgarten) aus stadtgestalterischen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind auf diesen Flächen Nebenanlagen unzulässig. Von dieser Regelung sind Briefkastenanlagen, Müllplatzstandorte sowie Fahrradabstellplätze ausgenommen.

7.7 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche dient der Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Konzeption als verkehrsberuhigtes Quartier und reduziert den Querschnitt der Straße und somit auch die Versiegelung im Gebiet, da auf zusätzliche Gehwege verzichtet werden kann. Durch die beabsichtigte Verkehrsberuhigung im Quartiersinneren kommt diesem Bereich im Plangebiet eine besonders hohe Wohnqualität zu.

7.8 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind bei Außenleuchten nur insektenschonende Leuchtmittel zulässig (Verwendung von z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten mit geringem Blauanteil).

Grund:

Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten.

7.9 Behandlung des Niederschlagswassers im Baugebiet

Ziel: Vermeiden negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist zu sammeln und über Retentionsraumzisternen gedrosselt in die Entwässerungsmulden abzuleiten. Dachdeckungen bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können (unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink, Blei etc.), sind nicht zulässig.

7.10 Befestigte Flächen - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sind wenig oder nicht befahrene Wege und Plätze, Stellplätze sowie Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengitter oder

Schotterrasen, Splitt, Schotter, Ökopflaster) zu gestalten. Verkehrsflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die belebte Bodenzone der geplanten Entwässerungsmulde zu entwässern.

Grund:

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der Ressource Wasser. Mit den Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie ein natürlicher Abfluss der Oberfläche gewährleistet werden. Im Baugebiet soll explizit keine Versickerung stattfinden, sondern das Oberflächenwasser möglichst lange zurückgehalten werden.

7.11 PV-anlagen

Dachflächen mit ca. 30 – 50 Prozent Dachneigung und Süd-West- bis Süd-Ost-Ausrichtung sind gem. den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach zu nutzen.

8 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen).

Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Mülleinhausungen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Außer für die Zufahrtsflächen ist in den Vorgartenflächen nur die Verwendung offenerporiger, wasserdurchlässiger Materialien zulässig.

8.1 Erhalt von Baumbestand

Im östlichen Bereich des Baufeldes befinden sich zwei markante Bäume, die dauerhaft erhalten bleiben sollen. Es handelt sich um einen Walnussbaum und einen Ahorn.

Bei den Bauarbeiten sind die Einschlägigen Regelwerke zum Schutz des Baumbestandes zu beachten.

Grundsätzlich gilt:

Errichtung eines Baumschutzzauns, fest verankert, 2 Meter hoch, vor Beginn der Bauarbeiten, der im Abstand von mindestens 1,5 Metern von der Kronentraufe (entspricht dem Wurzelbereich) aufzustellen ist. Im Schutzbereich des Baumes ist das Befahren, die Lagerung von Baustoffen und das Auf- und Abtragen von Boden untersagt.

Darüber hinaus gilt dauerhaft:

- Kein Befestigen der Traufflächen mit wasserundurchlässigem Belag,
- Kein Aufstellen von Masten, Kränen, Geräten, Schildern oder Versorgungsleitungen in oder an den Bäumen oder im Traufbereich
- Keine Arbeiten mit umweltschädigenden Stoffen im Traufbereich
- Kein Feuer oder offene Hitzequellen im Bereich der Bäume

8.2 Schottergärten

Die Gestaltung von privaten Grünflächen als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist nicht zulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, mit max. 0,5 m.

Grund:

Die privaten Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und damit der Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene innerhalb des geplanten Baugebietes. Stein-

/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen stehen diesem Zweck entgegen und sind daher nicht zulässig.

8.3 Einfriedung

Einfriedungen dienen dem Schutz der Privatsphäre und werden hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Festsetzungen gesteuert, damit das städtebauliche Bild durch diese Anlagen nicht dominiert wird.

Die Einfriedigungen der Grundstücke an der öffentlichen Straße sind für die einzelnen Grundstücke einheitlich zu gestalten. Die Höhe der Einfriedigungen soll hier 100 cm nicht überschreiten.

Die Einfriedung von Vorgärten zur öffentlichen Straße ist nur als lebende Hecke zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

Pflanzliste Hecke an öffentlicher Erschließungsstraße

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Wintergrüner Liguster

Gemeinschaftliche Einfriedungen auf Grundstücksgrenzen sind zulässig. Eine Kombination von Zaun, Hecke und Trockenmauer aus Naturstein ist statthaft.

Pflanzliste Hecke Gemeinschaftliche Einfriedigung

Acer campestre - Feld-Ahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Ligustrum vulgare 'Atrovirens' - Wintergrüner Liguster

8.4 Private Stellflächen - Anpflanzen von Bäumen

Zu jedem auf dem jeweiligen Baugrundstück errichteten privaten befestigten Stellplatz ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind in der geplanten Stauraummulde auf einer Baumscheibe von mindestens 2 x 2,5m vorzunehmen. Die Stauraummulde ist als begrünte Vegetationsfläche zu erhalten, der Baumstandort ist nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung als Festsetzung dargestellten Baumpflanzungen sind bzgl. der örtlichen Lage beispielhaft. Der tatsächliche Baumstandort ist in der späteren Umsetzung den dann bestehenden örtlichen Umständen **lagemäßig** anzupassen.

Die Baum- und Heckenpflanzungen dienen der Eingrünung/Durchgrünung des geplanten Baugebiets. Die Gehölze dienen der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Städtebaulich wird eine optische Trennung zu den angrenzenden privaten Grundstücken geschaffen.

Von den Festsetzungen kann in Lage und Flächen geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Für die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Flächen sind niedrigwachsende Arten zu verwenden. Die Wuchshöhe soll 4 m nicht überschreiten.

Auf eine Pflanzliste wird verzichtet.

8.5 Begrünung von Flachdächern

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Carports und Garagen sind mit Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° zu errichten. Diese Dachflächen sind ebenfalls zu begrünen.

Die Dachbegrünung soll sich positiv auf das Mikroklima auswirken sowie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial eines Gebäudes. Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen auf geringmächtigen Substratschichten, die sich weitgehend selbst erhalten. Dachbegrünungen haben folgende positive Wirkungen für das Stadtklima:

- Temperaturregulierung,
- Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion,
- Luftreinigung,
- Unterstützung der Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna,
- positive Beeinflussung des Wasserhaushalts durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

8.6 Rechtsverbindlichkeit

Die im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan und durch dessen Beschluss rechtsverbindlich.

9 Emissionen, Immissionen, Schallschutz

Emissionen

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmbegrenzung ist nicht zu erwarten.

Immissionen

Zu den möglichen Immissionen wurde eine vom Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER in Eisenach eine Schallimmissions-Prognose erstellt. Aufgrund der Empfehlungen wird das Vorhabengebiet in die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 unterteilt.

Die Begründung ist dem Gutachten zu entnehmen, das dem Bebauungsplan als Anlage 3 beiliegt.

10 Baulärm

Während der Bauphase wird sichergestellt, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

11 Bodenschutz

Der Grad des Flächenverbrauches wird durch folgende Festlegungen reduziert:

- Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse
- Minimierung der Erschließungsfläche
- straßennahe Lage der Baugrundstücke

Der auf dem Grundstück vorhandene Oberboden wird auch im Sinne der Reduzierung der Transportkosten möglichst auf den Baugrundstücken wiederverwendet.

12 Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Planes liegen in der Verdachtsflächendatei THALIS keine Eintragungen vor, die der Definition nach § 2 Abs. 5 bzw. 6 (Altlast oder altlastverdächtige Fläche) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) entsprechend. Werden im Plangebiet während der Bauarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (FD Abfall und Altlasten) des Landkreises zu informieren.“

13 Denkmalschutz

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz ThürDSchG (Zufallsfunde) werden bei Bauarbeiten entdeckte Bodendenkmale vor Ort gesichert und unverzüglich der Denkmalfachbehörde angezeigt.

Auftretende Archäologica (Mauerreste, Skelette u.ä.) unterliegen nach § 16 ThürDschG der unverzüglichen Meldepflicht an das TLDA. Diese Hinweise/ Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

14 Brandschutz

Durch Festsetzung der Baugrenze wird die Einhaltung des Brandschutzabstandes von 5,0m zum bestehenden Gebäude Flur-Nr. 3648/11 auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück garantiert.

Entwurfsbearbeitung:

Warburg, Juni 2022



Ingenieurbüro **VOLMER**
34414 WARBURG