

TEIL C - TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

C1- Art der baulichen Nutzung
vgl. Nutzungspläne unter B 1
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, ebenso Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2, Satz 2 BauNVO.

C2- Maß der baulichen Nutzung
vgl. Nutzungspläne / unter B 2

C3- Baulinie und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude / Terrassen bis zu einer Grundfläche von max. 10% zulässig.
Im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und Außenwand sind Nebenanlagen nicht zulässig, jedoch Zufahrten in einer Breite von maximal 5,50m vor den jeweiligen Garagen / Stellplätzen.
Nicht überbaute Flächen und Vorgärten sind zu begrünen, Schottergärten sind nicht zulässig. Zugangswege, PKW- Stellplätze, Terrassen oder Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dazu können Klein- und Mosaikpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kiesflächen als Teilversiegelung verwendet werden.

C4- Gebäudegestaltung
Höhenanstellung
Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF-EG) darf bei allen zu errichtenden Gebäuden mind. +0,00m bis max. +0,50m über OK Bord der dem Hauptbaukörper nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.
Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse
Gebäude sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächennähe Wasser nicht eindringen kann.
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind Hebeanlagen, bzw. Rückstauklappen vorzusehen oder Schutzvorkehrungen mit gleicher Wirkung zu treffen.
Dachform und Dachdeckung
Die Fassade bei Satteldächern wird mit maximal 9,00m über OK Bord der nächstliegenden Verkehrsfläche der Erschließungsstraße festgesetzt. Die maximale Höhe bei Flachdächern wird mit maximal 9,00m über OK Bord der nächstliegenden Verkehrsfläche der Erschließungsstraße bis OK Attika festgesetzt.
Fassadengestaltung, Wandoberflächen
Mauerwerkblockhäuser sowie Fassaden(-teile) aus Metall, Kunststoff sowie aus Paserement sind unzulässig.

C5- Solar- und Photovoltaikanlagen
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.
Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig.
Die Höhe der Attika darf durch technische, nicht raumbildende Bauteile (z.B. Solaranlagen, etc.) nicht überschritten werden.

C6- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
Private Müllsammlanlagen
Bewegliche Abfallbehälter von drei Seiten einzufrieden, wobei eine Einsichtnahme von der angrenzenden Verkehrsfläche aus unzulässig ist.
Die Einfriedung der Abfallbehälter ist als geschnittene Hecke gem. Artikelste 1.3 bis zu einer Höhe von 1,20m, als geputztes Mauerwerk oder als Holzschalung zulässig.

C7- Einfriedungen
Im gesamten Plangebiet sind Einfriedungen nur als natürliche Hecken oder transparente Einzäunungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.

C8- Geländemodellierung
Die Oberkante der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) entlang der Planstraße ist entsprechend des Höhenniveaus der nächstgelegenen Verkehrsfläche herzustellen. Dies gilt auch für die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen innerhalb der Vorgartenbereiche. Das Verziehen des Geländes auf das Anschlußniveau des Erdgeschosses ist erlaubt.
Geländeveränderungen innerhalb der Grundstücke sind bis zu max. +/-0,40m in Bezug auf das Bestandsniveau zulässig.

C9- Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaft / Müllabfuhr
Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger, nicht durch die TAV zu erbringen. Die Erschließung ist im Trennsystem im Straßenkörper auszuführen.
Das Schmutzwasser ist mit Genehmigung des TAV in den bestehenden Sammler DN300 nördlich des Krebsbaches einzuleiten.
Das Niederschlagswasser ist dem südlich des Plangebietes verlaufenden Krebsbach zuzuführen. Für die Einleitung des Regenwassers in den Krebsbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
Zur Sicherung der Wasserversorgung ist ein Erschließungsvertrag mit dem TAV abzuschließen.
Versorgungsleitungen
Das Baugebiet wird an öffentliche Kanäle im Trennsystem angeschlossen.
Das Baugebiet wird an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
Das Baugebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.
Das Baugebiet wird an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen.
Müllabfuhr
Bei der Planung ist die erforderliche Breite der Straße zur Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß den gesetzlichen Mindestanforderungen nach RAS 6 für die Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Die zur Abfuhr der verschiedenen Abfallfraktionen eingesetzten Fahrzeuge des Entsorgers sind 11,00m lang und 2,55m breit und haben einen Überhang von 1,00-2,60m ohne Radradius. Ein Wendehammer ist, unter Berücksichtigung der Überhöhe eines Müllfahrzeuges in ausreichender Dimension vorzusehen.

C10- Grünordnung
Erste Grünfläche
Pro 300m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen.
Artenauswahl gem. Artikelste 1.1
Pro 300m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 Sträucher gem. Artikelste 1.2 zu pflanzen.
Artenauswahl gem. Artikelste 1.2 / Sträucher
Die Einfriedung privater Flächen in Form von Hecken hat gem. der Artikelste 1.3 zu erfolgen.
Hecken entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als geschnittene Hecken gem. Artikelste 1.3 bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.
Dachbegrünung
Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Dies gilt ebenfalls für die Dächer von Nebenanlagen, wie Carports und Garagen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10cm betragen.
Ausgenommen sind Dachflächen, die als Dachterrassen oder für PV- bzw. Solaranlagen genutzt werden.

Artikelste 1.1:

Mittelkronige Bäume:		
Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus incana	-	Grauerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aria	-	Echte Mahlebeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche/ Wildkirsche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus domestica	-	Speerling

Oberbäume

Malus domestica	-	Apfel
Cydonia oblonga	-	Quitte
Prunus domestica	-	Pflaume
Prunus avium / Prunus cerasus	-	Kirsche
Pyrus domestica	-	Birne

Mindestgrößen:

Hochstamm, 3xv, mB, StU: 18-20 cm / mehrstämmiger Solitär, 3xv, mB, mind. 4 Grundstämmen 20-250cm

Kern- und Obstbäume als Hochstamm, 3xv, mB, StU: 16-18cm

Artikelste 1.2 / Sträucher:

Amelanchier lamarckii oder A. ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hirtengel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa arvensis / canina	-	Feldrose/ Hunds-Rose
Corylus avellana	-	Hainulmus
Euonymus europaeus	-	Pflaflenhüchen
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rugosa	-	Apfelrose/Kartoffelrose
Salix rosmarinifolia	-	Rosmarin-Weide
Sambucus racemosa	-	Holunder

Artikelste 1.3 / Artikelste Hecke

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung siehe Hinweise

Denkmalschutz

Aufgeführten Bodendenkmäler sind unverzüglich bei der Gemeinde oder der Denkmalbehörde anzuzeigen sowie unverzüglich zu belassen. Die Fortsetzung der Erarbeiten bedarf in diesem Fall der Genehmigung.

Baugrund

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrunds, eventueller Verunreinigungen, der Versickerungsfähigkeit sowie des Grundwasserstandes sind mit der Planung zur Baugemehrung entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzulegen.

Hinweise des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Belange Ingenieurgeologie / Baugrunderkundung:

Das Plangebiet liegt in einer Region, in der Subrosionserscheinungen, wie Erdfrö oder -senken auf Grund geologischer Untergrundverhältnisse möglich sind. Es sind im Schichtenkatalog des TLUBG zwei Erdfröe etwa 15cm tieflich sowie mehrere Erdfröe etwa 35cm westnordwestlich des Bebauungsstandortes aufgeführt. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auslegen, um die Eignung als Baugrund nachzuweisen.

Versickerungen von Dach- und Freiflächenentwässerungen sollten aufgrund der Subrosionsproblematik nicht erfolgen.

Alltlasten

Laut Thüringer Alltlasteninformationssystem (THALIS) ist auf den betroffenen Flurstücken keine Alltlast eingetragen.

Altlastenverdächtige Flächen der Deutschen Bahn AG sind nicht im THALIS erfasst.

Im Hinblick auf die Ausführung des Vorhabens schärfen Kontaminationen Medien bzw. organische Auffüllstoffe 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.

Bodenqualität

Es wird darauf hingewiesen, dass der nördöstliche Teil der Fläche durch eine äußerst hohe potenzielle Erosionsgefährdung gekennzeichnet ist. Durch eine geeignete Ansaat und Anpflanzungen sollte man möglichen Erosionserscheinungen entgegenwirken. Die in Art. 12 Abs. 1 festgesetzten Straucher *Cornus* mas (Kornellkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartschmel), *Rosa arvensis* / *canina* (Feldrose / Hundrose), *Rosa rugosa* (Apfelrose), *Rosmarinus officinalis* (Rosmarin-Weide) und *Sambucus racemosa* (Holzdundel) können aufgrund ihres guten Wurzelwachstums der ingenieurbologischen Sicherung und sollten bevorzugt in dem erosionsgefährdeten nördöstlichen Bereich zum Einsatz kommen.

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen Maßnahmen anzustreben. Regional liegen Pararendzinen und braune, Pararendzine aus Lehmleifedern vor. Pararendzinen sind seltene Böden, entstehen muss auf einen sorgsamem Umgang mit den Böden geachtet werden.

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Dies wird durch die Bäumeinlage entfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubringen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Masseunausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubringen. Für die fachgerechte Zwischenlagerung von Mutterboden sind die Anforderungen der DIN 18915 und 19731 zu berücksichtigen. Abzuführende Überschmassen an humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial ist möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwendung gilt das Obengenannte.

Die Ausführungen der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung und Mutterbodenauftrag sollen bei möglichst trockenen Witterungsbedingungen erfolgen. Die Anforderungen des 912 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Einbringen und Aufbringen von Materialien auf Böden sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines schonenden Umganges mit dem Boden sind nach den Maschineneinsatz bedingten Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen durch tiefes Auflösen zu lockern.

Stoffliche Bodenverunreinigung durch Öle, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonabfälle, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen und der Rückbaumassnahmen sind besonders hinsichtlich der geringen Grundwasserflurstände zu vermeiden.

Im Zuge vertiefender Planungen ist die untere Bodenschichtbedröße zu beteiligen, da das Schutzgut Boden betroffen ist.

Oberirdische Gewässer

Der Standort befindet sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete. Gewässer sind nicht betroffen.

Direkt südlich angrenzend zum Plangebiet verläuft das Gewässer II. Ordnung "Krebsbach". Dabei ist entsprechend § 8 Abs. 3 WHG i.V.m. § 29 ThürWG ein Übersiedlungsstreifen von 5m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Ablagerungen freizuhalten. Zudem ist dem Gewässerunterhaltspflichten jederzeit und uneingeschränkt die Zuwegung zum kompletten Abschnitt des Gewässers zu ermöglichen.

Hinweise des Gewässerunterhaltspflichten:

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der Straßen- und Grundstücksentwässerung sind Maßnahmen hinsichtlich der Vermeidung/Reduzierung von Abflussspitzen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln zu ergreifen.

Der Zugang zum rechten Ufer des Krebsbachs ist zur Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer und dessen verrohrten Bereichen offen zu halten. Sofern sich das Flurstück 139/10 nicht bereits im Eigentum der Gemeinde befindet, wird der Erwerb dieses Flurstücks sowie eines äquivalenten Teilsstücks des Flurstücks 139/9 zur Sicherung des Uferstrandstreifens durch die Gemeinde empfohlen. Der Uferstrandstreifen umfasst den Bereich des Krebsbachs einschließlich des B-Pan-Grenze für die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten am Gewässer frei zu halten. Ggf. im Rahmen einer Umfeldgestaltung vorgesehene Gehölzpflanzungen im Randstreifen und im Uferbereich sind mit dem GUV sowie ggf. Versorgungsträgern abzustimmen. Auf die Regelungen des § 40 BNatSchG wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Bauwerke sind gegen eventuelle auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserichte Wannen), Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und Senkewasser sind den Trennsystemen zuzuführen. Zur Niederschlagswasserernutzung wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwasserernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 2m³ bis 6m³ empfohlen. Überläufe der Zisternen sollten ebenfalls dem Trennsystem zugeleitet werden. Eine versiegelungsarme Bauweise zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes wird empfohlen.

Grundstücksentwässerung / Abwasserentsorgung

Das Gebiet wird im Trennsystem erschlossen und an den im Süden des Geltungsbereiches befindlichen Kanal des Trink- und Abwasserbundes Erbstromtals angeschlossen.

Wasser Versorgung

Das Gebiet wird durch Rohrnetzernutzung aus dem Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserbundes Eisenach: Erbstromtals angeschlossen.

Der zusätzliche Bedarf des Gebietes für die Versorgung der Haushalte mit Trinkwasser und die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser (s.u.) wird bei der künftigen Wasserbedarfsplanung berücksichtigt.

Klimaschutz

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit möglicher Energiereisourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz sollte die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.

Nature- und Umweltschutz

Entworfene Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum ab 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln entfernt werden.

Auf das Vogelschlag-Risiko wird hingewiesen. Daher sollten, wenn großflächige Fassadenabschnitte als Glasflächen ausgebildet werden, diese mit UV-reflektierendem Glas (Vogelschutzglas) versehen werden.

Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkenunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Gemäß dem Hinweis des BUND können dadurch Habitate für Schwalben, Mauersegler und andere bedrohte und bestandsgefährdete Singvogelarten geschaffen werden. Fledermäuse können ebenfalls durch spezielle Fledermausnetze oder einfache Blendnetze an der Fassade gefährdet werden.

Bei der Anlage der Gärten sollte auf die Auswahl autochthoner, bienenfreundlicher Gewächse geachtet werden, die ganzjährig ein Nahrungsangebot und Nistplätze für heimische Insekten und Vögel bieten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grünschnitt Gehölzschnitt und andere Gartenabfälle rechtlich als Abfall gelten, der nicht in der umgebenden Landschaft entsorgt werden darf und das Verstoße hiergegen mit Bußgeldern geahndet werden können.

Brandschutz

Die erforderlichen Zufahrts- / Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung sind im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr sicherzustellen und entsprechend zu beschildern.

Löschwasserversorgung

In jedem Gebäude im Baugbiet muss ausreichende Löschwasser zur Verfügung stehen. Die notwendige Löschwassermenge (nach DVWG - Arbeitsblatt W 409) für das allgemeine Wohngebiet von 800/m² (48m³/h) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

In einer Entfernung von max. 150m von jedem Gebäude im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes befindet sich auf dem Grundstück der benachbarten Freiwilligen Feuerwehr Seebach ein Löschwasserbecken, welches die Anforderungen an den Mindestlöschwasserbedarf von 96m³ überfüllt.

Weiterhin sind folgende Hinweise des Amtes für Sicherheit und Ordnung zum Brandschutz zu beachten:

Erschließungsstraßen:

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken sind ggf. nach auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO), nach DIN 14090 und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehre zu planen.

Für den Zeitraum der Durchführung der Bauarbeiten sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, dass Feuerwehr und Rettungsdienstfahrzeuge ungehindert an die Wohnobjekte, die im Brandfall zu befreien sind, gelangen können.

Erforderliche Verkehrsbeschränkungen bzw. Absperrmaßnahmen während der Baumaßnahme sind der Zentralen Rettungsdienststelle des Landkreises Wartburgkreis durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde bekanntzugeben.

Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustellen ist zu berücksichtigen, dass für eine schnelle Alarmierung der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes eine entsprechende Alarmierungseinrichtung (Handy) mit dazugehörigen Rufnummern und für die Brandbekämpfung erforderliche Feuerlöschgeräte (Handfeuerlöscher) zur Verfügung stehen.

* nicht zutreffendes ist zu streichen

GEMEINDE SEEBACH
BEBAUUNGSPLAN "Im Teichhofe"
gem. §13b BauGB

Übersichtsplanplan Geltungsbereich IM

Fluggrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung | Legesystem: ETS99

M 1:500 | Datum: 26.11.2021

Verfahrensträger:
Stadtverwaltung Ruhla
(als erfüllende Gemeinde für Seebach)
Carl-Gareis-Straße 16
99842 Ruhla
Tel. 036929-828-0
info@ruhla.de

Planung:
UmbauStadt PartGmbH

Cranachstraße 12
99423 Weimar
Tel. 03643-808432
mail@umbaustadt.de

Endler, Bauamt Stadt Ruhla

Dilcher, UmbauStadt:PartGmbH