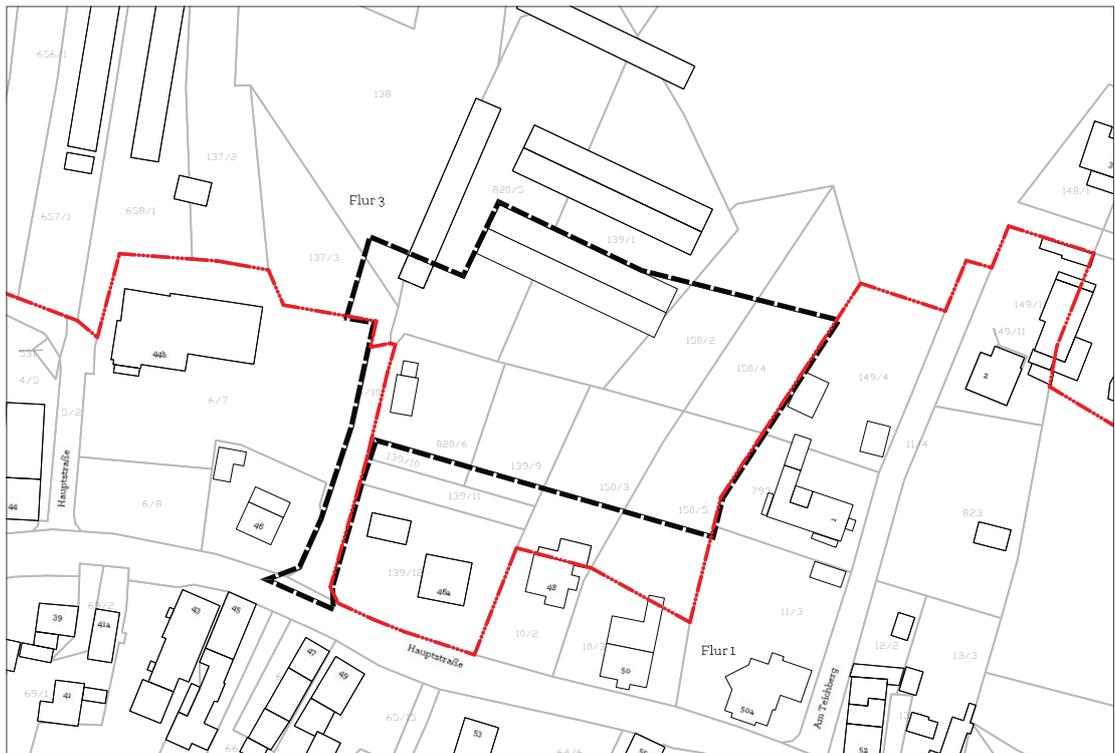


GEMEINDE SEEBACH

Bebauungsplan "Im Teichhufe"

gem. §13b BauGB

BEGRÜNDUNG



26.11.2021



Gemeinde Seebach
Wartburgkreis
Thüringen

Bebauungsplan "Im Teichhofe"

im Auftrag:

Stadtverwaltung Ruhla
als erfüllende Gemeinde für Seebach
Carl-Gareis-Straße 16
99842 Ruhla

Telefon: 036929- 828- 0
info@ruhla.de

Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
erstellt durch:

UmbauStadt

Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbB
Cranachstraße 12
99423 Weimar
Telefon: 03643.808432
mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de
Cornelia Dittmar

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Begründung	
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Zweck und Ziel der Planung	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Verfahren	5
1.5	Städtebaulicher Entwurf	6
2	Räumliche Einordnung und planungsrechtliche vorgaben	
2.1	Räumliche Übersicht	8
2.2	Vorgaben des Regionalplanes Südwestthüringen	9
2.3	Vorgaben der Bauleitplanung	10
3	Inhalt des Bebauungsplanes	
3.1	Lage im Ortszusammenhang	11
3.2	Infrastruktur	11
3.3	Angrenzende Schutzgebiete	12
3.4	Topografie und Gelände	13
3.5	Verkehrerschließung	13
3.6	Nutzung	15
3.7	Ver- und Entsorgung	15
4	Begründung der textlichen Festsetzungen	
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4	Gebäudegestaltung	18
4.5	Solar- und Photovoltaikanlagen	19
4.6	Garagen Stellplätze Nebenanlagen	19
4.7	Einfriedung	20
4.8	Geländemodellierung	20
4.9	Wasserwirtschaft und Ver- und Entsorgung	21
4.10	Grünordnung	22
4.11	Hinweise	24
5	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	32
5.2	Umweltrelevante Auswirkungen	32
5.3	Immissionsschutz	32
5.4	Verkehrliche Auswirkungen	33
6	Anlagen	

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Seebach verzeichnet trotz insgesamt rückläufiger Einwohnerzahlen eine große Nachfrage für Wohnbauflächen. Dies liegt an einem im thüringenweiten Vergleich überdurchschnittlichen Anteil an kleinen Geschosswohnungen im Plattenbau und Altneubau in Seebach. Zum anderen sind die Möglichkeiten für die Neuerschließung von Baugebieten aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten stark begrenzt. Sowohl im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahre 2010 als auch im laufenden Prozess der Fortschreibung ISEK Erbstromtal 2030 wurde ein Umstrukturierungsbedarf für die im Geltungsbereich befindlichen Garagen festgestellt und die Eignung für Wohnentwicklungen aufgrund des räumlichen Bezuges zum Ort bescheinigt. Im Zuge dieser Maßnahmen und um der Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser nachzukommen, wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Im Teichhofe" Seebach nach §13b gefasst. Die Gemeinde beabsichtigt damit die Aufwertung von Teilen einer bestehenden Garagenanlage in zentraler Ortslage, um ein attraktives Angebot im Bereich des parzelle gebundenen Familienwohnens zu schaffen. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, einen Bevölkerungszuwachs insbesondere im Bereich junger Familien zu bewirken. Zeitgemäße, hochwertige Wohnangebote stellen hierfür eine Grundvoraussetzung dar.

Eine Neuausweisung von ca. 5.200 m² Brutto- Bauland für die Entwicklung von Wohnangeboten in zentraler Ortslage Seebachs erscheint aufgrund der genannten Rahmenbedingungen erforderlich und begründet.

1.2 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde Seebach ist es, mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Baugebiet "Im Teichhofe", Gemeinde Seebach, den örtlichen Bedarf nach Neubauflächen für junge Familien zu decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Teichhofe“ sollen die Voraussetzungen für ein Angebot zur Bildung von Wohneigentum in Seebach geschaffen werden.

Der Bebauungsplan mit einem Geltungsbereich von ca. 5.300 m² dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie einer wirtschaftlichen und sinnvollen Erschließung der Baugrundstücke. Er leistet die Grundlage für die erforderliche Erschließungskosten-Beitragsatzung und bereitet die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen vor.

Das Baugebiet schließt sich an den im Zusammenhang bebauten historischen Ortskern an. Die Bebauung setzt in Art und Maß der Nutzung die

vorhandene städtebauliche Struktur der bestehenden Bebauung an der Hauptstraße Seebachs fort und rundet den Ort ab. Das Gebiet wird durch eine neue Erschließungsstraße an die bestehende Hauptstraße angebunden.

1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl. Nr. 6/10 in Flur 1 und 820/6 sowie Teile der Flurstücke 137/3, 138, 139/1, 139/9, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 820/5 sowie 820/6 in Flur 3 in der Gemarkung Seebach.

Die Grundstücke 6/10, 137/3, 138, 139/1, 139/9 und 820/5 sind im Eigentum der Gemeinde Seebach, alle anderen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

1.4 VERFAHREN

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von 5.228m² im Anschluss an die Ortslage Seebach. Es handelt sich damit um ein Baugebiet mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m², durch welches die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im beschleunigten Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB vorgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB wird in diesem Fall abgesehen. Die Darstellungen des wirksamen FNP werden im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Seebach am 30.09.2019 gefasst.

Eine frühzeitige Information und Beteiligung der betroffenen Nachbarn und Anlieger erfolgte am 10.12.2020 im Klubhaus Seebach.

Der Gemeinderat Seebach hat in der Sitzung vom 17.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans "Im Teichhofe" Gemarkung Seebach gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §3, Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4, Abs.2 BauGB beschlossen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4, Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gem. §3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 20.07.2021 beteiligt. Der Gemeinderat Seebach hat in der Sitzung vom 11.10.2021 über alle Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen beraten und nach Abwägung die privaten und öffentlichen Belange sach-

gerecht berücksichtigt. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan in Teilen angepasst und konkretisiert. Der Gemeinderat Seebach hat deshalb in der Sitzung vom 11.10.2021 den angepassten 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2021 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §3, Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4, Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4, Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gem. §3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2021 bis einschließlich 23.11.2021 beteiligt.

1.5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Im Zuge des städtebaulichen Entwurfes wurden zunächst grundlegende Prämissen für die Entwicklung der Fläche festgelegt. Diese waren:

1. Schaffung eines differenzierten Angebotes für parzellengebundesenes Eigentumswohnen.
2. Gering verdichtete, durchlässige Bebauung entsprechend der städtebaulichen Umgebung.

Auf Basis dieser Prämissen wurden drei Lösungsvorschläge erarbeitet und eine Vorzugsvariante mit größtmöglicher Varianz der Bautypologie festgelegt, um möglichst verschiedene Angebote zu schaffen.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes wurde die Aufnahme eines nördlich der Feuerwehr gelegenen Grundstücksstreifens in den Gel-

- 1 Städtebaulicher Entwurf, **Vorzugsvariante** Einzel- und/ oder Doppelhäuser: Durchbindung aufgrund topografischer Schwierigkeiten verworfen, stattdessen Wendemöglichkeit nach RAST 06 in B-Plan aufgenommen



tungsbereich untersucht, um eine geordnete Umfahrung für Müll- und Rettungsfahrzeuge bzw. Lieferfahrzeuge zu ermöglichen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten wurde der Erschließungsaufwand im folgenden Planungsprozess jedoch als relativ hoch eingeschätzt. Um den Erschließungsaufwand zu minimieren, wurde dem Bebauungsplan schließlich die Variante 1 ohne nördliche Umfahrung der Feuerwehr zugrunde gelegt und stattdessen eine Fläche für einen Wendehammer eingeordnet.



2 Städtebaulicher Entwurf,
Variante Doppelhäuser - verworfen



3 Städtebaulicher Entwurf,
Variante Einzelhäuser - verworfen

2 RÄUMLICHE EINORDNUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 RÄUMLICHE ÜBERSICHT

Die Gemeinde Seebach liegt im Wartburgkreis in Thüringen. Erfüllende Gemeinde für Seebach ist die Stadt Ruhla. Ruhla und Wutha-Farnroda sind die nächstgelegenen Grundzentren und mit Eisenach befindet sich ein Mittelzentrum mit Funktionen eines Oberzentrums ca. 15 km entfernt. Seebach hat 1.815 Einwohner (Stand 2018) und liegt am nordwestlichen Rand des Thüringer Waldes. Der folgende Ausschnitt zeigt die räumliche Übersicht über die Lage und den Standort Seebachs. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Seebach im Anschluss an die Hauptstraße.

Das Gemeindegebiet Seebach gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Thüringisch-Fränkischen Mittelgebirges und wird dem Mittleren Thüringer Wald zugeordnet. Der Mittlere Thüringer Wald weist eine stark zertaltes, überwiegend bewaldete Landschaft auf. Der größere Teil der Landschaft wird forstlich genutzt. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend als Rinderweiden genutzt.

Die Gemeinde Seebach ist verkehrlich durch die Bundesstraße 88 über die Anschlussstellen Wutha-Farnroda und Waltershausen an die Bundesautobahn 4 angebunden. Eine Bahnanbindung besteht nicht. Seebach ist an das überörtliche Busnetz angeschlossen. Das Plangebiet in zentraler Ortslage von Seebach ist sehr gut an alle vorhandenen Infrastrukturen angebunden.



4 Auszug topographische Karte mit Markierung des Plangebietes, o.M. (Quelle: Geoproxy)

2.2 VORGABEN DES REGIONALPLANES SÜDWESTTHÜRINGEN

Im Regionalplan für die Planungsregion Südwestthüringen werden folgende Ziele für die Siedlungsentwicklung in der Region getroffen:

"Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen, sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen auf der Grundlage der demographischen Veränderungen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden."

"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird."

"Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen."

Die vorliegende Bauleitplanung "Im Teichhofe" hat die Konversion eines bestehenden Garagenhofes im direkten Anschluss an die bebaute Ortslage in eine Wohnabfläche zum Ziel. Die Planung unterstützt damit die im Regionalplan formulierten Ziele für die Siedlungsentwicklung.



5 Auszug topographische Karte mit Markierung des Plangebietes, o.M. (Quelle: Geoproxy)

2.3 VORGABEN DER BAULEITPLANUNG

Legende	
	Landwirtschaftliche Fläche
	Wald / Gehölz
	Grünflächen
	Garten- und Grabeland
	Dauerkleingärten
	Wohnbaufläche
	Gemischte Baufläche
	Feuerwehr
	Hauptverkehrsstraßen
	Bach

Das betreffende Gebiet ist im "Gemeinsamen Flächennutzungsplan Erbstromtal" für die Stadt Ruhla, sowie die Gemeinden Seebach und Wutha-Farnroda eingetragen. Wirksam ist diese Plangrundlage seit dem Jahr 2007. Das zu beplanende Gebiet ist im aktuell gültigen FNP teils als "Gemischte Baufläche", teils als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Angrenzend an das Gebiet finden sich folgende Flächenausweisungen im gültigen FNP:

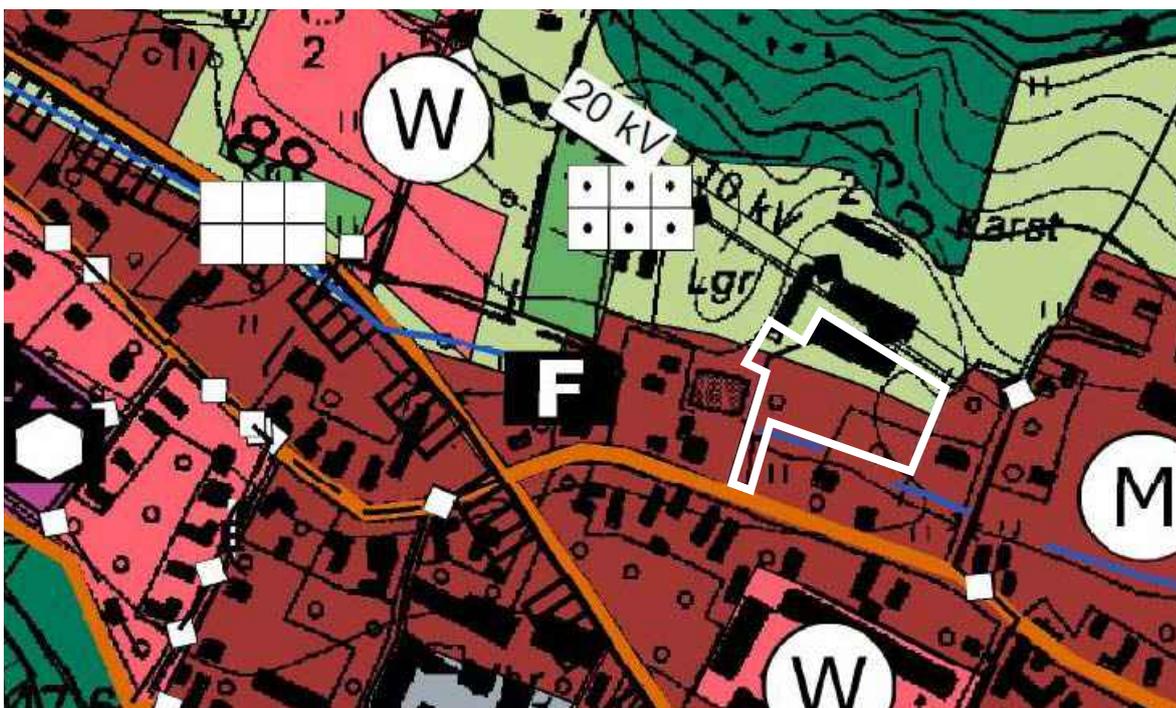
- Im Westen: Gemischte Baufläche (Hauptstraße) / Landwirtschaftliche Fläche, Standort Feuerwehr
- Im Norden: Landwirtschaftliche Fläche angrenzend an Waldfläche
- Im Osten: Gemischte Baufläche (Am Teichberg) / Landwirtschaftliche Fläche
- Im Süden: Gemischte Baufläche im Bereich der örtlichen Hauptverkehrsstraße "Hauptstraße" mit Bachlauf

Das zu beplanende Gebiet im oben beschriebenen Geltungsbereich wird durch den Bebauungsplan "Im Teichhofe" entwickelt. Entsprechend des vereinfachten Verfahrens nach §13b BauGB zur Entwicklung des Bebauungsplans bedarf es keines gesonderten Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Flächenausweisung nach Berichtigung wird lauten:

- Wohnbaufläche § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB

6 Auszug Flächennutzungs- und Landschaftsplanung o.M. mit Geltungsbereich



3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 LAGE IM ORTSZUSAMMENHANG

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Bebauungsstrukturen von Seebach. Aufgrund der lang gestreckten Ausdehnung der Ortschaft und der Ost-West-Orientierung der Siedlungsstrukturen befindet sich das Areal im gut angeschlossenen Zentrum von Seebach. Das Gebiet beschreibt den unmittelbaren Übergang von dichter besiedelten Wohnbauflächen und den Grünräumen in Form von Landwirtschaftlicher Fläche und Waldfläche im Norden des Gebietes. Die Orientierung des Ortes Seebach erfolgt entlang der Hauptverkehrsstraße B 88, wodurch sich auch das zu beplanende Gebiet unmittelbar in diesen Kontext einbindet.

3.2 INFRASTRUKTUR

Das künftige Baugebiet ist über die Hauptstraße mit Anbindung an die B88 gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Bushaltestelle im Ortszentrum befindet sich in 300m Entfernung an der Neuen Straße und ist gut fußläufig erreichbar. Der Trink- und Abwasserverband Eisenach- Erbstromtal (TAV) zeichnet verantwortlich für die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und für die Entsorgung des Abwassers. Das Gebiet wird an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser sowie eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann sicher gestellt werden.

Alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Gemeindegebiet. Ein Nahversorgungszentrum mit Supermarkt und Bäcker, die Gemeindeverwaltung sowie eine Apotheke befinden sich in fußläufiger Entfernung von ca 300m vom Plangebiet. Weitere Einzelhandelsgeschäfte wie Blumengeschäft, Café, u.a. sind verteilt im Zentrum der Gemeinde Seebach zu finden. Ein größeres Fachmarktzentrum mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in Thal. Die Versorgung der Bewohner ist damit gesichert.

Ferner liegen im Gemeindegebiet Seebach fußläufig erreichbar vom Plangebiet die Grundschule "Am Wartberg", die KiTa "Wartbergzwerge" sowie die staatliche Regelschule "J. Dixel". Am östlichen Rand von Seebach befindet sich der Jugendclub "Red Cube". Weitere Angebote hinsichtlich Kinderkrippe, Kindergarten und weiterführende Schulen sowie verschiedene Spiel-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen sind in Ruhla angesiedelt. Mit dem Sport- und Freizeitzentrum und dem Freibad in Thal befinden sich zudem großzügige Freizeit- und Erholungsangebote in der Nähe.

3.3 ANGRENZENDE SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Seebachs. Im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ sowie der Naturpark "Thüringer Wald" beginnen südlich der Ortslage Seebachs.

Legende



Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald"



Naturpark "Thüringer Wald"

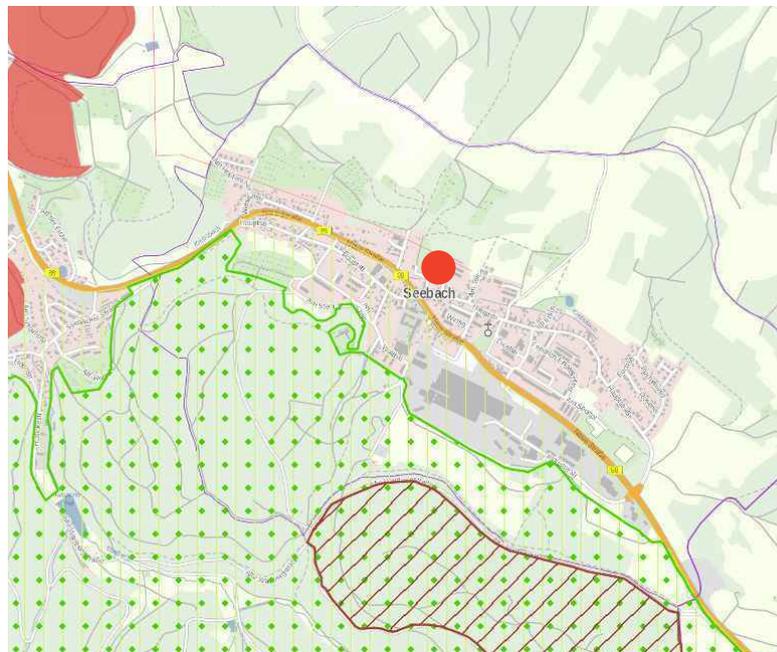


Flora-Fauna-Habitat-Gebiet "Wartberge bei Seebach"

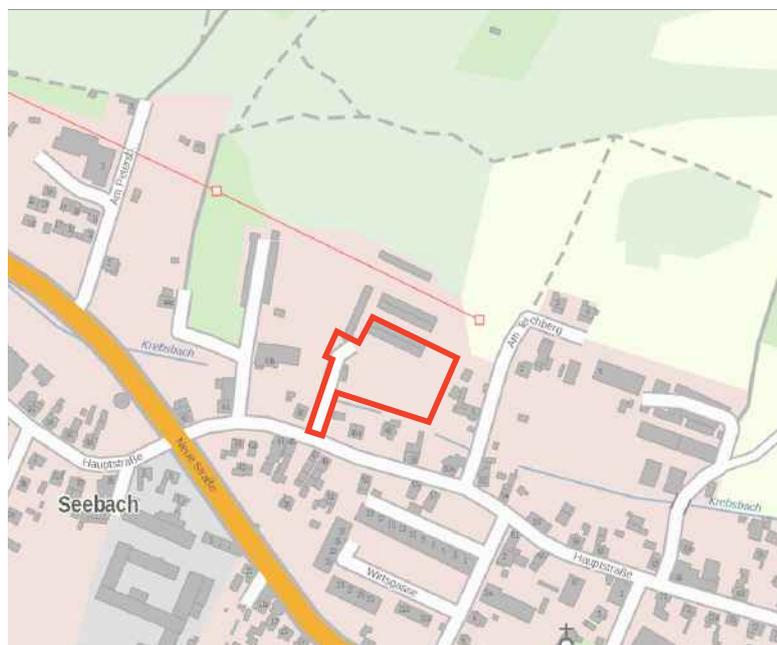


Naturschutzgebiete "Ruine Scharfenberg" und "Ebertsberge"

8 Kartenauszug, Geoproxy Thüringen mit Ortslage Seebach und eingetragenen Schutzgebieten



7 Kartenauszug, Geoproxy Thüringen mit Plangebiet und Kontext



3.4 TOPOGRAFIE UND GELÄNDE

Die Topographie des Plangebiets ist weitestgehend eben. Entsprechend der baulichen Struktur entlang der Hauptstraße und für eine gute Belichtung wurde im städtebaulichen Entwurf eine Nord-Süd-Ausrichtung der zukünftigen Gebäude vorgeschlagen. Nördlich des Plangebietes steigt das Gelände an, südlich befindet sich der Graben- ein offen verlaufendes Teilstück des Krebsbaches. Im Anschluss hieran befindet sich die bestehende Wohnbebauung der historischen Ortslage auf ähnlicher Höhe wie das Plangebiet.

3.5 VERKEHRERSCHLISSUNG

Örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung

Das Baugebiet erhält eine direkte Anbindung an die Hauptstraße. Diese mündet in ca. 100m Entfernung in die B88, welche eine sehr gute überörtliche Anbindung durch die Anschlussstellen an die Autobahn 4 gewährleistet.

Verkehrerschließung innerhalb des Wohngebietes

Das Plangebiet wird von der Hauptstraße über die heutige Garagenzufahrt erschlossen. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über eine ca. 80m lange und 4,75m breite, verkehrsberuhigte Wohnstraße, welche als Sackgasse ausgebildet wird. Am Eingang in die Wohnstraße wird ein zweiseitiger Wendehammer eingeordnet, welcher als Platz zu gestalten und von parkenden Fahrzeugen freizuhalten ist. Hier können 3-achsige Müllfahrzeuge wenden. Der gesamte Straßen- und Platzraum wird seiner Nutzung entsprechend als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Im Wohngebiet wird damit kein Durchgangsverkehr entstehen. Eine Müllsammelstelle wird an der Einfahrt in den Wohnweg eingerichtet. Die notwendigen Anwohnerstellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen. Eine Stellplatzsatzung gibt es nicht. Eine entsprechende Beschilderung zur Geschwindigkeitsreduzierung und zur Vermeidung von ungeordnetem Parken wird in der Umsetzung der Verkehrsanlagen zu berücksichtigen sein.

- 9 Blick leicht erhöht von Nordosten über das Plangebiet



- 10 Blick entlang des Krebsbaches (Graben) im Süden angrenzend an das Plangebiet



- 11 Blick in das Plangebiet entlang der entstehenden Erschließungsachse



3.6 NUTZUNG

Derzeitige Nutzung

Die derzeitige Nutzung besteht aus Garagen mit ihren Zufahrten sowie aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Teil der Garagen sowie ein Nebengebäude, welche sich im Planbereich befinden, sollen rückgebaut werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Mischwasserkanal. Dieser soll weiterhin zur Abwasserentsorgung genutzt werden. Außerdem befindet sich südlich der geplanten Parzellen ein offener Graben des Krebsbaches. Die Zufahrt in das Gebiet führt hier über eine Brücke.

Geplante Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit intensiver Durchgrünung. Das Wohngebiet wird als Standort für ca. 8 Baurechte ausgewiesen. Es wird attraktiver Wohnraum für Familien geschaffen.

3.7 VER- UND ENTSORGUNG

Schmutzwasser

Die neue Kanalerschließung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Sammler DN300 im Süden des Plangebietes einer Kläranlage zugeleitet. Zur Herstellung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit einem Bauträger erforderlich.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen sowie privaten Flächen wird im Trennsystem gesammelt und dem Krebsbach gebündelt zugeleitet. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Eine versiegelungsarme Bauweise zur Reduktion des Oberflächenwasserabflusses und zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes wird empfohlen. Es wird empfohlen, Zisternen mit einem Nutzinhalt von ca. 3 bis 6m³ auf den privaten Grundstücken zu errichten. Überläufe der Zisternen sollen ebenfalls dem Trennsystem zugeleitet werden.

Trinkwasser

Zur Sicherung der Wasserversorgung ist ein Erschließungsvertrag mit dem TAV abzuschließen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße.

Gasversorgung

Angrenzend zum Plangebiet in der Hauptstraße befindet sich eine Gasleitung der Ohra Energie GmbH. Eine erdgastechnische Erschließung des Gebietes ist von der her Hauptstraße möglich.

Stromversorgung

Zur Stromversorgung ist ein Leitungsnetz neu zu verlegen. Die Anbindung an das Netz kann in der Hauptstraße erfolgen.

Telefon- / Breitbandversorgung

Das Leitungsnetz ist im Plangebiet neu zu herzustellen. Die Anbindung an das Netz kann in der Hauptstraße erfolgen.

Allgemeines zur Leitungsverlegung

Strom-, Wasser und Fernmeldeleitungen werden unter der Fahrbahn verlegt. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Im Plangebiet sollen die Straßen- und Freiräume als qualitativ gestalteteter Gesamttraum wirken. Daher wird die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen ausgeschlossen.

Notwendige Planauskünfte müssen vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen unterirdisch, ebenso die Gebäudeanschlüsse.

4 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, ebenso Schank- und Speisewirtschaften gem. §4 Abs.2, Satz 2 BauNVO.

Vorrangiges Ziel ist die Ansiedlung von Wohnen einerseits und eine dem vorgefundenen Gebietscharakter entsprechende Entwicklung der vorgefundenen Nutzungsstruktur im ehemaligen Dorfkern andererseits.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse (oberirdische Geschosse, Vollgeschosse) festgesetzt. Die Festsetzungen sind in die Nutzungsschablonen eingetragen. Festgesetzt wird eine offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und maximal zwei Geschossen mit zusätzlichem Dachgeschoss. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In beiden Teilgebieten sind ausschließlich Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Die Festsetzungen stellen eine Fortführung der vorgefundenen, dörflich gering verdichteten Baustruktur sicher.

4.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Es sind nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig. Garagen / Carports sind innerhalb des durch Baulinien abgegrenzten Baufeldes zu errichten. Eine Aufstellfläche von mind. 5,25m ab Bord der Erschließungsstraße ist vor dem Garagengebäude zu gewährleisten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 15m² zulässig.

Im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und Außenwand sind Nebenanlagen nicht zulässig, jedoch Zufahrten in einer Breite von max. 5,50m vor den jeweiligen Garagen / Stellplätzen.

Nicht überbaute Flächen und Vorgärten sind zu begrünen. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

Zugangswege, PKW-Stellplätze, Terrassen oder Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zubefestigen. Dazu können Klein- und Mosaikpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Kiesflächen als Teilversiegelung verwendet werden.

Die Festsetzungen dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechend des vorgefundenen dörflichen Charakters, stellen die Funktionalität der Vorbereiche sicher und unterstützen eine klimagerechte Entwicklung grüner Lebensräume.

4.4 GEBÄUDEGESTALTUNG

Höheneinstellung

Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF-EG) darf bei allen zu erreichenden 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 oberflächlich abfließendes 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

Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Die Firsthöhe 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

Naturstammblockhäuser sowie Fassaden(-teile) aus Metall und Kunststoff sowie aus Faserzement sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur Höheneinstellung ermöglichen angepasste und überprüfbare Gebäudevolumen und sollen individuelle Geländemodellierungen im Gebäudeumfeld minimieren. Das Einstellen des Erdgeschossniveaus leicht oberhalb der Verkehrsfläche dient dem Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen.

Die Festsetzungen zu Dachform, Fassadengestaltung und Wandoberflächen dienen einem harmonischen, dem Ort und der Umgebung angepassten Gesamterscheinungsbild des neuen Quartiers.

4.5 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.

Die technischen Anlagen dienen vorrangig der Versorgung der privaten Wohngebäude. Sie sollen deshalb im funktionalen und baulichen Verbund mit diesen errichtet werden und möglichst nicht vordergründig in Erscheinung treten.

4.6 GARAGEN | STELLPLÄTZE | NEBENANLAGEN

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Garagen, Carports und Stellplätze dominieren vielerorts den Gebietscharakter der Neubaugebiete, Wohngebäude treten teilweise hinter überdimensionierten Garagen und Nebengebäuden zurück. Die getroffenen Festsetzungen sollen eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs und gleichzeitig einen attraktiven Gebietscharakter im Sinne des städtebaulichen Entwurfes sicherstellen.

Private Müllsammelanlagen

Bewegliche Abfallbehälter sind von drei Seiten einzufrieden, wobei eine Einsichtnahme von der angrenzenden Verkehrsfläche aus unzulässig ist.

Die Einfriedung der Abfallbehälter ist als geschnittene Hecke gem. Artenliste 1.3 bis zu einer Höhe von 1,20m, als geputztes Mauerwerk oder als Holzschalung zulässig.

Es gilt auch hier: im Sinne des attraktiven Gebietscharakters ist besonderer Wert auf eine qualitätvolle Gestaltung der genannten Nebenanlagen zu legen. Die Einsehbarkeit der Müllplätze ist aus diesem Grund zu vermeiden. Ein gut gestalteter Eingangsbereich als begrüßendes Gesicht eines neuen Gebäudes trägt sehr wesentlich zum positiven Erscheinungsbild bei.

4.7 EINFRIEDUNG

Im gesamten Plangebiet sind Einfriedungen nur als natürliche Hecken gem. Artenliste 1.3 oder transparente Einzäunungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.

Die Begründung hierfür liegt ebenfalls im Bestreben des städtebaulichen Konzeptes, die Schnittstellen zwischen privaten Gärten und umgebender Landschaft so natürlich wie möglich und dem Bestand entsprechend angepasst auszubilden. Für die Hecken wurden bevorzugt heimische Arten ausgewählt, die als natürlicher Lebensraum genutzt werden können.

4.8 GELÄNDEMPELLIERUNG

Die Oberkante der nicht bebaubaren 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.

Geländeänderungen innerhalb der Grundstücke sind bis zu max. +/- 0,40m in Bezug auf das Bestandsgelände zulässig.

Die Festsetzungen eine übermäßige Überformung des Bestandsgeländes in den zukünftigen Baugrundstücken verhindern und damit Konflikte mit den Belangen der Wasserwirtschaft hinsichtlich des benachbarten Krebsbaches sowie zwischen den künftigen Eigentümern untereinander vermeiden.

4.9 WASSERWIRTSCHAFT UND VER- UND ENTSORGUNG

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 ist an öffentliche Kanäle im Trennsystem anzuschließen.

Das Baugebiet kann an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

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 06 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 Überhänge eines Müllfahrzeuges in ausreichender Dimension vorzusehen.

Die Erschließung des Plangebietes mit allen notwendigen Medien sowie die Sicherstellung einer geordneten Müllentsorgung bildet die Voraussetzung für eine geordnete Nutzung.

4.10 GRÜNORDNUNG

1. Private Grünflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Pro 300m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen. (Artenauswahl gem. Artenliste 1.1)

Pro 300m² Grundstücksfläche sind mindestens 2 Sträucher gem. Artenliste 1.2 zu pflanzen.

Die Einfriedung privater Flächen in Form von Hecken hat gem. der Artenliste 1.3 zu erfolgen.

Hecken entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als geschnittene Hecken gem. Artenliste 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.

Ausgenommen sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10cm betragen.

Die festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen dienen der Entwicklung der Freiräume gemäß den Anforderungen an klimagerechte und vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna.

Artenliste 1.1:

Mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Alnus incana</i>	-	<i>Grauerle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Juglans regia</i>	-	<i>Walnuss</i>
<i>Prunus padus</i>	-	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	-	<i>Echte Mehlbeere</i>

Obstbäume

<i>Malus domestica</i>	-	<i>Apfel</i>
<i>Cydonia oblonga</i>	-	<i>Quitte</i>
<i>Prunus domestica</i>	-	<i>Pflaume</i>
<i>Prunus avium /</i>		

<i>Prunus cerasus</i>	-	Kirsche
<i>Pyrus domestica</i>	-	Birne
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche/ Wildkirsche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Sorbus domestica</i>	-	Speierling

Mindestgrößen:

Hochstamm, 3xv., mB., StU: 18-20 cm /

mehrstämmiger Solitär, 3xv., mB, mind. 4 Grundstämmen 200-250cm

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

Artenliste 1.2 / Artenliste Sträucher:

Amelanchier lamarckii

oder *A. ovalis*

- Felsenbirne

Cornus mas

- Kornellkirsche

Cornus sanguinea

- Roter Hartriegel

Crateagus monogyna

- Eingrifflicher Weißdorn

Rosa arvensis /canina

- Feldrose/ Hunds-Rose

Corylus avellana

- Haselnuss

Euonymus europaeus

- Pfaffenhütchen

Viburnum opulus

- Gewöhnlicher Schneeball

Rosa rugosa

- Apfelrose/Kartoffelrose

Salix rosmarinifolia

- Rosmarin-Weide

Sambucus racemosa

- Holunder

Artenliste 1.3 / Artenliste Hecke

Carpinus betulus

- Hainbuche

Fagus sylvatica

- Buche

4.11 HINWEISE

Denkmalschutz

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich bei der Gemeinde oder der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf in diesem Fall der Genehmigung.

Baugrund

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

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

Das Plangebiet liegt in einer Region, in der Subrosionserscheinungen, wie Erdfälle oder -senken auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse möglich sind. Es sind im Subrosionskataster des TLUBN zwei Erdfälle etwa 150m östlich sowie mehrere Erdfälle etwa 350m west-nordwestlich des Bebauungsstandortes aufgeführt. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen, um die Eignung als Baugrund nachzuweisen.

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

Altlasten

Laut Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) ist auf den betroffenen Flurstücken keine Altlast eingetragen.

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

Werden bei der Ausführung des Vorhabens schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten wie Geruch, Färbung, etc. wahrgenommen die den Verdacht auf das Vorhandesein von schädlichen Bodenveränderungen stützen, sind diese unverzüglich dem Umweltamt des Wartburgkreises für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen.

Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der nordöstliche Teil der Fläche durch eine äußerst hohe potenzielle Erosionsgefährdung gekennzeichnet ist. Durch eine geeignete Ansaat und Anpflanzungen sollte man möglichen Erosionserscheinungen entgegenwirken. Die in Artenliste 1.2 festgesetzten Sträucher *Cornus mas* (Kornellkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter

Hartriegel), *Rosa arvensis/ canina* (Feldrose / Hundsrose), *Rosa rugosa* (Apfelrose/Kartoffelrose), *Salix rosmarinifolia* (Rosmarin-Weide) und *Sambucus racemosa* (Holunder) dienen aufgrund ihres guten Wurzelwachstums der ingenieurb biologischen Sicherung und sollten bevorzugt in dem erosionsgefährdeten nordöstlichen Bereich zum Einsatz kommen.

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Flächenversiegelung ist bei allen Maßnahmen anzustreben. Regional liegen Pararendzinen und Braunerde-Pararendzinen aus Lehmfließerde vor. Pararendzinen sind seltene Böden, entsprechend muss auf einen sorgsamen Umgang mit den Böden geachtet werden.

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Das bei der Baumaßnahme anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Für die fachgerechte Zwischenlagerung von Mutterböden sind die Anforderungen der DIN 18915 und 19731 zu berücksichtigen. Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind 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 §12 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 durch den Maschineneinsatz bedingte 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 Aufreißen zu lockern.

Stoffliche Bodenverunreinigung durch Öle, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen und der Rückbaumaßnahmen sind besonders hinsichtlich der geringen Grundwasserflurabstände zu vermeiden.

Im Zuge vertiefender Planungen ist die untere Bodenschutzbehörde 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". Daher ist entsprechend §38 Abs. 3 WHG i.V.m. §29 ThürWG ein Gewässerrandstreifen von 5m ab der Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Ablagerungen freizuhalten. Zudem ist dem Gewässerunterhaltungspflichtigen jederzeit und uneingeschränkt die Zuwegung zu dem kompletten Abschnitt des Gewässers zu ermöglichen.

Hinweise des Gewässerunterhaltungspflichtigen:

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 Uferrandstreifen 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 Grundstücks sowie eines äquivalenten Teilstücks des Flurstücks 139/9 zur Sicherung des Uferrandstreifens durch die Gemeinde empfohlen. Der Uferrandstreifen im nicht verrohrten Abschnitt des Krebsbachs südlich der B-Plan-Grenze ist 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.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich in der Aue des Krebsbachs.

Es wird darauf hingewiesen, dass Überschwemmungsereignisse infolge von Starkregen möglich sind. Wenngleich sich das Baugebiet nicht in einer ausgewiesenen Hochwasserschutzzone befindet, wurde in der Vergangenheit ein über das Ufer treten des Krebsbachs bei speziellen Witterungsereignissen beobachtet. Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten der Eigentümer gem. §5 WHG wird hingewiesen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Bauwerke sind gegen eventuell auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdichte Wannen). Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und Sickerwasser sind dem Trennsystem zuzuführen. Zur Niederschlagswassernutzung wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3m³ bis 6m³ empfohlen. Überläufe der Zisternen sollen ebenfalls der Regenrückhaltung 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 Abwasserverbandes Eisenach- Erbstromtal angeschlossen.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird durch Rohrnetzerweiterung an das Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach- Erbstromtal angeschlossen. Der zusätzliche Bedarf des Gebietes für die Versorgung der Haushalte mit Trinkwasser und die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser wird bei der künftigen Wasserbedarfsplanung berücksichtigt.

Klimaschutz

Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten 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.

Natur- und Umweltschutz

Notwendige 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 Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Gemäß dem Hinweis des BUND könnten dadurch Habitate für Schwalben, Mauersegler und andere bedrohte und bestandsgefährdete Singvogelarten geschaffen werden. Fledermäuse können ebenfalls durch spezielle Fledermauskästen oder einfache Blendbretter an der Fassade gefördert werden.

Bei der Anlage der Gärten sollte auf die Auswahl autochtoner, 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 dass Verstöße 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 Baugebiet muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Die notwendige Löschwassermenge (nach DVGW - Arbeitsblatt W 405) für das allgemeine Wohngebiet von 800l/min (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 übererfüllt.

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

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 und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach §5 der Landesbauordnung (ThürBO), nach DIN14090 und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen.

Für den Zeitraum der Durchführung der Bauarbeiten sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, dass Feuerwehr und Rettungsdienstfahrzeuge ungehindert an die Wohnobjekte, Betriebe und Einrichtungen gelangen können.

Erforderliche Verkehrseinschränkungen bzw. Absperrmaßnahmen während der Baumaßnahme sind der Zentralen Rettungsleitstelle 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 gültigen Notrufnummern und für die Brandbekämpfung erforderliche Feuerlöschgeräte (Handfeuerlöscher) zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung für das jeweilige nach Bebauungsplan erschlossene Baugebiet in dem die Straßenausbau- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt werden, sind die Arbeitsblätter W405 "Löschwasserversorgung" und W331 "Hydranten" zu beachten.

Bei eventuellen Berührungspunkten mit Energieleitungen (Gas, Strom) im geplanten Trassenverlauf sind diese in Bezug auf eine erforderliche Gefahrenabwehr mit den betreffenden Unternehmen und ggf. mit den zuständigen örtlichen Behörden zu klären.

Es ist Einfluss darauf zu nehmen, dass bei der Errichtung der Baustelleneinrichtung, der Abstellung der Baufahrzeuge und der Lagerung brennbarer Materialien sowie brennbarer Flüssigkeiten, die einschlägigen Bestimmungen des Brandschutzes eingehalten werden.

Während der Durchführung aller Maßnahmen sind die einschlägigen VDE Vorschriften, Richtlinien und deren Bestimmungen (u.a. die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Normen) sowie alle anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Schallschutz

Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden. Eine überschlägige schalltechnische Untersuchung ist im Zuge der Bauleitplanung erfolgt und der Begründung zum B-Plan im Anhang beigefügt worden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrssichere und verkehrsgerechte Erschließung des Baugebietes gem. §§5, 14, 49 ThürBO und §3 ThürSTrG unter Berücksichtigung der anerkannten Richtlinien des gemeindlichen Straßenbaus wie RStO 12 sowie RAS 06 ist zu gewährleisten.

Eine Erschließung von Baugrundstücken muss dauerhaft rechtlich gesichert sein. Dies erfolgt durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen.

Entsorgung / Müllabfuhr

Es wird auf die Anforderungen der DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) hingewiesen.

Im Zuge der Ausbauarbeiten darf es nicht zur Behinderung einer ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen kommen.

Umgang mit Leitungsbestand

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Geltungsbereiches ein Leitungsstützpunkt sowie Freileitungen bis 45kV der Thüringer Energienetze (TEN) befinden. Die erforderlichen Schutzabstände für Freileitungen bis 45kV nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0211, DIN EN 50423 müssen gewährleistet bleiben und die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 3 und AGFW FW 601 beachtet werden. Ein Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen.

Die Standsicherheit der Leitungsstützpunkte darf nicht beeinträchtigt werden. Die Masten der Freileitung müssen für Wartungs- und Inspektionsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Ein Bereich von 2,0m um den Maststandort ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Weitere Hinweise zum Umgang mit Leitungsbestand sind den Auskünften und Stellungnahmen der Versorgungsträger zur Bauleitplanung zu entnehmen. Im Zuge vertiefender Planungen sind die Versorgungsträger erneut zu beteiligen und die aktuellen Leitungsauskünfte abzufragen.

Lärmschutz

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (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.

12. BImSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Radonvorkommen

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde Seebach in einer Region mit erhöhtem Radonvorkommen befindet. Um evtl. erforderliche bauliche Maßnahmen zur Vermeidung einer gesundheitsschädlichen Anreicherung von Radon in den Gebäuden bereits frühzeitig berücksichtigen zu können, wird eine fachgutachterliche Prüfung und Begleitung im Zuge vertiefender Planungen empfohlen.

Hinweise zum Geologiedatengesetz

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, MESsstellen) sowie geophysikalische oder geoschemische Messungen - sind gemäß §8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrpunktdokumentationen, MESsdaten, Test- und Labo-raanalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne, u.ä.) gemäß §9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Auf diese Pflicht muss in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen hingewiesen werden. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlbn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen: Geologiedatengesetz - GeolDG in Verbindung mit ThürBGZustVO

Onlinerecherche eventuell im Planungsgebiet vorhandener Bohrungsdaten unter www.infogeo.de.

Hinweise Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerfestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.

Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden könnten, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Umsetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.

Barrierefreiheit

Der Bauherr muss sicherstellen, dass die gesetzlichen Anforderungen der Barrierefreiheit für behinderte Bürger in diesem Vorhaben umgesetzt werden. Da keine separaten Gehwege vorgesehen sind, ist eine Straßennutzung für diesen Personenbereich (Gehbehinderte, Rollstuhlfahrer, Rollatoren- und Kinderwagennutzer) durch die Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone zu gewährleisten (Bordabsenkung auf 0,03m). Leuchtpunkte sind so anzubringen, dass sie die Nutzer nicht behindern. Im Zuge vertiefender Planungen ist der Bürger- und Behindertenbeauftragte des Landratsamtes Wartburgkreis zu beteiligen.

5 VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die Ausweisung erweitert die Ortslage Seebach um 8 Wohnparzellen. Durch die geplante Konversion eines untergenutzten Garagenstandortes wird das Ortsbild kompakt weiterentwickelt und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wird eventuell auftretenden negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild entgegengewirkt. Entsprechende Nutzungsbeschränkungen sollen einer ungewollten Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht entgegenwirken. Für die Gemeinde Seebach stellt die Ausweisung der Fläche eine Aufwertung als Wohnort dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes muss der gültige Flächennutzungsplan angepasst werden. Der Plangebiet ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" sowie teils als "Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

5.2 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Es befinden sich keinerlei Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches bzw. in unmittelbarer Umgebung. Die geplante Wohnbebauung in offener Bauweise mit geringer Verdichtung entspricht den in unmittelbarer Umgebung vorgefundenen Strukturen. Durch den Rückbau von Garagen und die gärtnerische Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen gem. den getroffenen Festsetzungen werden sich die Eingriffe voraussichtlich ausgleichen.

Die geplante Bebauung lässt damit keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird entsprechend §13 BauGB abgesehen.

5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich weiterhin privat genutzte Garagen. Konflikte für die Wohngebietsausweisung durch die Lärmausbreitung und Geräuschentwicklung werden nicht erwartet. Der im neuen Wohngebiet verursachte Verkehr entspricht dem Gebietscharakter und stellt keine Beeinträchtigung dar. Die Auswirkungen der Hauptstraße und der B22 auf das künftige Wohngebiet wurden mittels schalltechnischer

Untersuchung ermittelt. Eine Überschreitung der erforderlichen Werte für ein allgemeines Wohngebiet wird nicht erwartet. (vgl. Anlage 07)

5.4 VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Erschließung von Bauparzellen ist von einem sehr geringfügig höheren Verkehrsvorkommen in der Peripherie des Plangebietes auszugehen. Das Verkehrsaufkommen führt zu keiner merklichen Belastung durch den Ziel- und Quellverkehr der Anwohner, die den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets übersteigt. Dies wird insbesondere durch die Erschließung im Sackgassenprinzip gewährleistet, die ein Durchfahren unmöglich macht, sodass sich der tatsächliche Verkehr ausschließlich auf die neuen Anwohner beschränken wird.

Grundlagen der Planung / Rechtsgrundlagen:

BauGB in der derzeit gültigen Fassung

BauNVO in der derzeit gültigen Fassung

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der derzeit gültigen Fassung

Flächennutzungsplan Ruhla, Seebach, Wutha-Farnroda von 2007

Regionalplan Südwestthüringen

Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in der derzeit gültigen Fassung

Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung, 17.02.2020

Literatur und Quellen:

<http://www.geoproxy.geoportal-th.de> (abgerufen am 17.06.2020 / 25.06.2020)

<https://www.seebach-wartburgkreis.de/wp-content/uploads/2015/12/Flächennutzungsplan.pdf>
(abgerufen am 2.07.2020)