

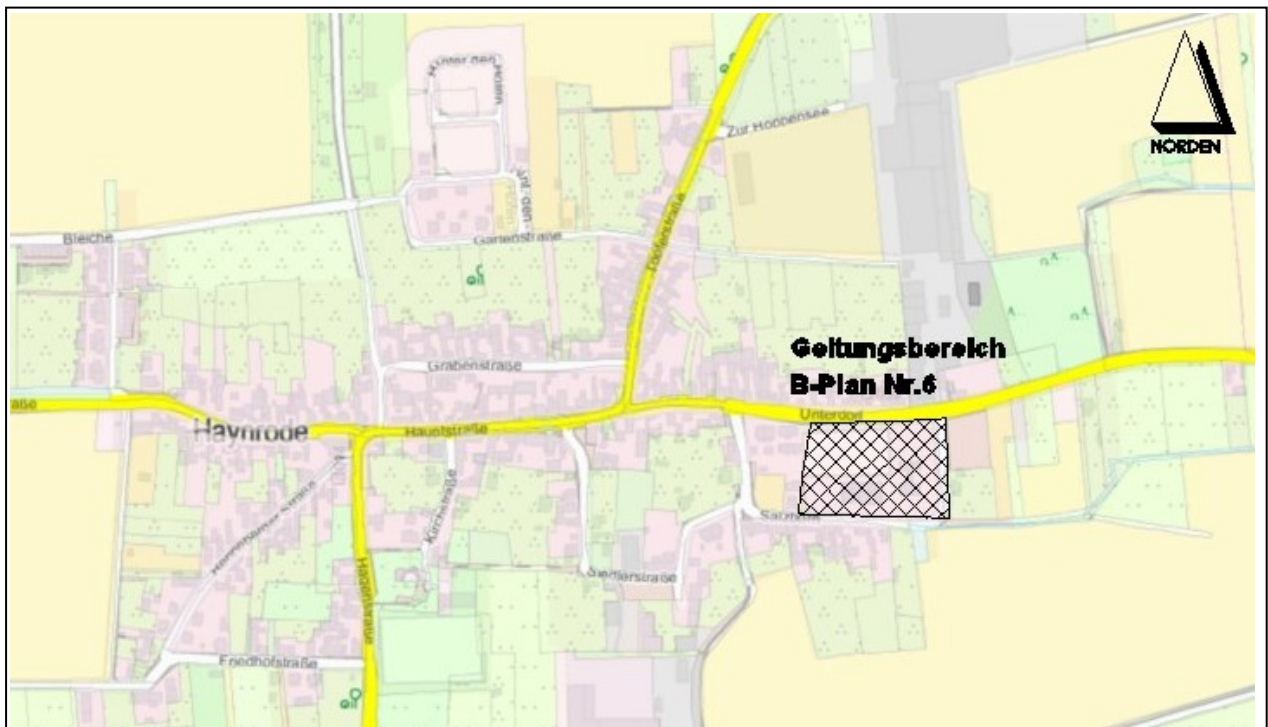
Teil C = Begründung

GEMEINDE HAYNRODE

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

gemäß § 13a BauGB NR.6 "Alte Schule"

- Entwurf -



Planaufstellung:

Haynrode, Februar 2018

Planstand:

Haynrode, Februar 2018

geändert			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
fertig gestellt								

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
2. Motivation	5
2.1 Planungsanlass	5
2.2 Planungserfordernis	5
2.3 Geltungsbereich	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	6
3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
3.2 Planungsalternativen	6
4. Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen	7
4.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004	7
4.2 Regionalplan Nordthüringen 2012	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
5. Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	11
5.1 Kartengrundlage	10
5.2. Planungsgrundlagen	10
5.3. Lage und Größe des Plangebietes	10
5.4 Standortangaben	10
5.5 Auftraggeber	10
5.6. Lage im Raum	11
6. Geltungsbereich	12
7. Rechtliche Festsetzungen	13
8. Übergeordnete Planung	13
9. Raumordnerische und landschaftsplanerische Funktionszuweisung	13
10. Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebaulichen Planungen	13
11. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht	13
12. Allgemeines Wohngebiet / Änderungsbereich	14
13. Planungsinhalte	14
13.1 Art der baulichen Nutzung	14
13.1.1 Allgemeines Wohngebiet	14
13.1.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen	15
13.1.3 Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen	15
13.2. Maß der baulichen Nutzung	16
13.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	16
13.2.2 Höhe baulicher Anlagen	16

13.3.	Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen	17
13.3.1	Bauweise	17
13.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	17
14.	Verkehrsflächen	17
14.1	Straßenverkehrsflächen	18
14.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18
15.	Städtebauliche Werte und Kosten	18
15.1	Städtebauliche Werte	18
15.2	Kosten	18
16.	Grünordnerische Festsetzungen	19
16.1	Private Baugrundstücke	19
16.2	öffentliche Grünfläche	20
16.3	Versiegelungsbeschränkung	20
17.	Örtliche Bauvorschriften	20
17.1	Geltungsbereich	21
17.2	Dachformen und Dachneigung	21
17.3	Dachfarbe und –material	21
17.4	Ausnahmen	21
17.5	Fassaden	21
17.6	Einfriedungen	22
17.7	Oberflächenbefestigung	22
17.8	Ordnungswidrigkeiten	22
18.	Erschließung	22
18.1.	Abwasserbeseitigung	22
18.2.	Wasserversorgung	22
18.3	Löschwasserbereitstellung	22
18.4.	Oberflächenwasser	23
18.5	Gasversorgung	23
18.6	Elektrische Versorgung	23
18.7	Fernmeldeanschluss	23
19.	Durchführung	23
19.1.	Sicherung der Bauleitplanung	23
19.2	Sozialplan	23
19.3	Bodenordnung	23
19.4	Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente	23
20.	Hinweise / Nachrichtliche Übernahme	24
20.1	Gründung	24
20.2.	Wiedereinsatz des Mutterbodens	24
20.3.	Bodenfunde	24
20.4.	Abfallrecht/Bodenschutz	24
20.5.	Regenwassernutzung	24
20.6	Energieeinsparverordnung	25
20.7	Solarenergie	25

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a BauGB Nr. 6 „Alte Schule“ Gemeinde Haynrode ist

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl., I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.01.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014
- Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I.S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I.S. 2771)

2. Motivation

2.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Haynrode beabsichtigt, für das Gebiet der ehemaligen Schule östlich des Ortskerns in Richtung Ortsausgang nach Buhla einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Gebiet soll um ca. 8 Grundstücke, für die bereits konkrete Anfragen vorliegen, als Wohnbauland erschlossen werden, um weitere Bauflächen im Ort anbieten zu können.

Die Fläche des zukünftigen Wohngebietes liegt angrenzend an die Straßen Unterdorf im nördlichen und Salzborn im östlichen und südlichen Bereich. Es handelt sich hierbei um eine Freifläche, die zur Innenentwicklung genutzt werden soll.

Auf dem Gelände befindet sich die Salzbornhalle, die als öffentliches Gebäude mit Vereins- und Veranstaltungsräumen genutzt wird, sowie die Feuerwehr.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist hierbei möglich, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung mit der Grundfläche von weniger als 20.000m² anrechenbarer Fläche handelt. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 12.292m².

Schließlich sind die jüngsten, größeren Entwicklungsflächen am nordwestlichen Orstrand im Bereich des Bebauungsplanes WA "Am Warteberg" mit 29 Bauplätzen bereits fast vollständig bebaut bzw. verkauft oder reserviert worden. Für die kurz- und mittelfristige Bedarfsdeckung soll daher die nun zur Rede stehende Fläche aufgeplant werden und eine angemessene Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

2.2 Planungserfordernis

Die Gemeinden haben gem. §1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Da die betroffenen Flächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2. Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ist, muss die beabsichtigte Nutzung zur Wohnbaufläche als 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB aktualisiert werden und ein Änderungsverfahren im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Dies wurde in der Sitzung des Gemeinderates Haynrode am 20.04.2017 beschlossen.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 erfolgte die grundsätzliche Entscheidung eine Verdichtung des Innenraumes mit Wohnbaufläche zu realisieren um den Bedarf an Baugrundstücken zu decken.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 439/1, 440, 441, 444/1, 446/17, Flur 4, Gemarkung Haynrode. Maßgeblich ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung zugrunde:

- Aufgrund der konkreten großen Nachfrage im Eigenheimsektor, verbunden mit der Möglichkeit der Verdichtung des Innenraums für diesen Bereich sieht sich die Gemeinde Haynrode veranlasst, ein entsprechendes Baugebiet zu entwickeln.
- Das Plangebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Andere Nutzungen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes untergeordnet möglich, wenn sie das Wohnen nicht stören.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf werden für die Salzbornhalle und die Feuerwehr im angemessenen Maß verkleinert
- Vorgesehen ist eine aufgelockerte Baustruktur auf den Baugrundstücken, was der Exklusivität der Lage zum Ortskern geschuldet ist. Es sollen in erster Linie Einzelhäuser entstehen.
Die verkehrliche sowie fußläufige Erschließung erfolgt über vorhandenen Straßen Unterdorf und Salzborn.
- Auf den Grundstücken im Baufeld 1 werden neue Ver- und Entsorgungssysteme errichtet und an die vorhandenen Systeme in der Straßen Unterdorf angeschlossen. Im Bereich Baufeld 2 und 3 können z.T. schon vorhandene Anschlüsse des alten Schulgebäudes nutzbar gemacht werden.
- Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Systeme der Wasserversorgung oder Regenrückhaltung beim Oberflächenwasserabfluss werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen.
- Auf Grund der relativ stark exponierten Lage werden Maßnahmen zur Eingrünung und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes geschaffen. Der vorhandene Baumbestand besonders im nördlichen Bereich an der Straße Unterdorf, soll erhalten bleiben.
- Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. in seiner unmittelbaren Umgebung ausgeglichen werden. Ist dies nicht möglich, werden sie dem Ökopoolkonto der Gemeinde zugerechnet.

3.2 Planungsalternativen

Räumliche Alternativen

Innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine Flächen in ausreichender Größe für eine wohnbauliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Haynrode zur Verfügung (vgl. Kapitel 2.1).

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes mit seiner unmittelbaren Lage an den vorhandenen Erschließungsstraßen Unterdorf und Salzborn stellt somit für die verkehrliche Erschließung eine ökonomisch sinnvolle Möglichkeit in Bezug auf anfallende Erschließungskosten dar. Das Plangebiet fügt sich nicht nur in die bestehende Siedlungsstruktur ein, sondern ermöglicht zudem die Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Schule und der Innenentwicklung der Gemeinde Haynrode.

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 reagiert auf die Raumansprüche, die befriedigt werden sollen. Außerdem erfolgt eine Anpassung, die eine Harmonisierung des inneren Raumanspruchs ermöglicht.

Inhaltliche Alternativen

Grundsätzlich ist die Entwicklung der inhaltlichen Alternativen abhängig von den äußeren und inneren Bindungen. So bestimmt im Wesentlichen das Verhältnis der Harmonisierung des Dorfgebietes und des Wohngebietes untereinander. Es müssen hierfür keine neuen Flächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden. Die Ausweisung des Wohngebietes ist somit eine vorzuziehende Alternative zur eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit von außerhalb liegenden Wohngebieten, um dem zunehmenden Druck bzgl. der Wohnnutzung gerecht zu werden.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen und des herrschenden Entwicklungsdrucks auf das Plangebiet werden inhaltliche Alternativen nicht benannt.

4. Voraussichtliche Auswirkungen auf andere Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004

Haynrode ist dezentraler Ort eines Grundzentrums. Die Entwicklung in Haynrode soll vorrangig auf Wohnen und Gewerbe ausgerichtet sein. Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes orientieren.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Nordthüringen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Mit dem Baugebiet wird die Innenentwicklung des Ortsteils als Wohnstandort fortgesetzt. Dies kann die Attraktivität als Standort zum Wohnen und Arbeiten steigern.

4.2 Regionalplan Nordthüringen 2012

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Gemeinde Gernrode als dezentraler Ort im Grundversorgungsbereich Breitenworbis (Grundzentrum) ausgewiesen. Der Ort liegt im ländlichen Raum.

Ein relevantes Ziel der Raumordnung ist die Innenentwicklung und die Revitalisierung von Siedlungskernen bei gleichzeitiger Reduzierung des Flächenverbrauchs als Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung werden die Nutzungsansprüche aus der Raumordnung als Vorbehalts- und Vorranggebiete tangiert. Diesbezüglich sind keine Konflikte zu erkennen.

Der Regionalplan Nordthüringen legt für die Planungsregion und ihre Strukturräume die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung als Ziele der Raumordnung fest. Die Planungsregion Nordthüringen umfasst die Landkreise Eichsfeld, Kyffhäuserkreis, Nordhausen und Unstrut- Hainich- Kreis sowie die großen kreisangehörigen Städte Mühlhausen und Nordhausen und die kreisangehörigen Städte Artern, Bad Langensalza, Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis und Sondershausen. Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung, Fortschreibung und Aufhebung des Regionalplanes Nordthüringen obliegt der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen als Träger der Regionalplanung.

Diese bilden zusammen die Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen (Körperschaft des öffentlichen Rechts) als Träger der Regionalplanung.

Sie bedient sich dabei der oberen Landesplanungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt). Die Grundsätze der Raumordnung nach §2 Raumordnungsgesetz (ROG) und §7 Abs.5 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) sowie die Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes 2004 sind im Regionalplan Nordthüringen regionsspezifisch räumlich und sachlich als Ziele der Raumordnung ausgeformt.

Hauptanliegen des Regionalplanes Nordthüringen ist es, den Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung zu geben, in dem sich die räumlich differenzierten Leistungspotentiale Nordthüringens wirtschaftlich entfalten können, auf möglichst gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen der Region hingewirkt wird und die natürlichen Lebensgrundlagen der Bevölkerung dauerhaft gesichert werden.

Die im Regionalplan Nordthüringen enthaltenen Ziele der Raumordnung zur Ordnung und Entwicklung des Raumes sind raumordnerisch abschließend abgewogene Festlegungen, die gemäß §9 Abs.4 ThLPIG von den Gemeinden und Gemeindeverbänden und den sonstigen öffentlichen Planungsträgern und den juristischen Personen des Privatrechts, deren Kapital sich ganz oder überwiegend in öffentlicher Hand befindet, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich des Einsatzes raumbedeutsamer Investitionen zu beachten sind.

Gemäß §1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich für die Gemeinden bei der Bauleitplanung eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Der Umweltbericht zum Regionalplan trägt der gesetzlichen Notwendigkeit der Strategischen Umweltprüfung Rechnung.

Der Umweltbericht zum Regionalplan trägt der gesetzlichen Notwendigkeit der Strategischen Umweltprüfung Rechnung.

Für die Gemeinden im ländlichen Raum, die keine zentralen Orte sind, ist eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs sinnvoll und soll im Sinne der dezentralen Konzentration und einer nachhaltigen Entwicklung umgesetzt werden. Es geht in diesen Kommunen vordringlich um die Erhaltung und Aufwertung der örtlichen Bausubstanz, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie städtebaulich verträgliche Verdichtungen und im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung um Erweiterungen des Siedlungskörpers.

Dabei sind die voraussehbaren Bedürfnisse der jeweiligen Ortsbevölkerung und ihre Ansiedlungsbegehren Grundlage der Entwicklung.

4.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan 2. Änderung stellt den Planungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Unmittelbar nördlich, südlich und westlich an das Plangebiet grenzen Dorfgebietsflächen an. Die Flächen östlich sind als Parkplatzflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Alte Schule“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der betroffenen Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) notwendig. Die Gemeinde Haynrode beabsichtigt gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 den rechtskräftigen FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit diesem Verfahren, dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB Nr.6 „Alte Schule“, wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Haynrode vom 25.04.2013, berichtigt.

Gegenüberstellung der Plan- Ausschnitte des rechtskräftigen FNP und der 3. Änderung / Berichtigung des FN:

Abbildung 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Haynrode – Fläche für den Gemeinbedarf, Alte Schule, Sporthalle, Feuerwehr Auszug aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Stand 04/13

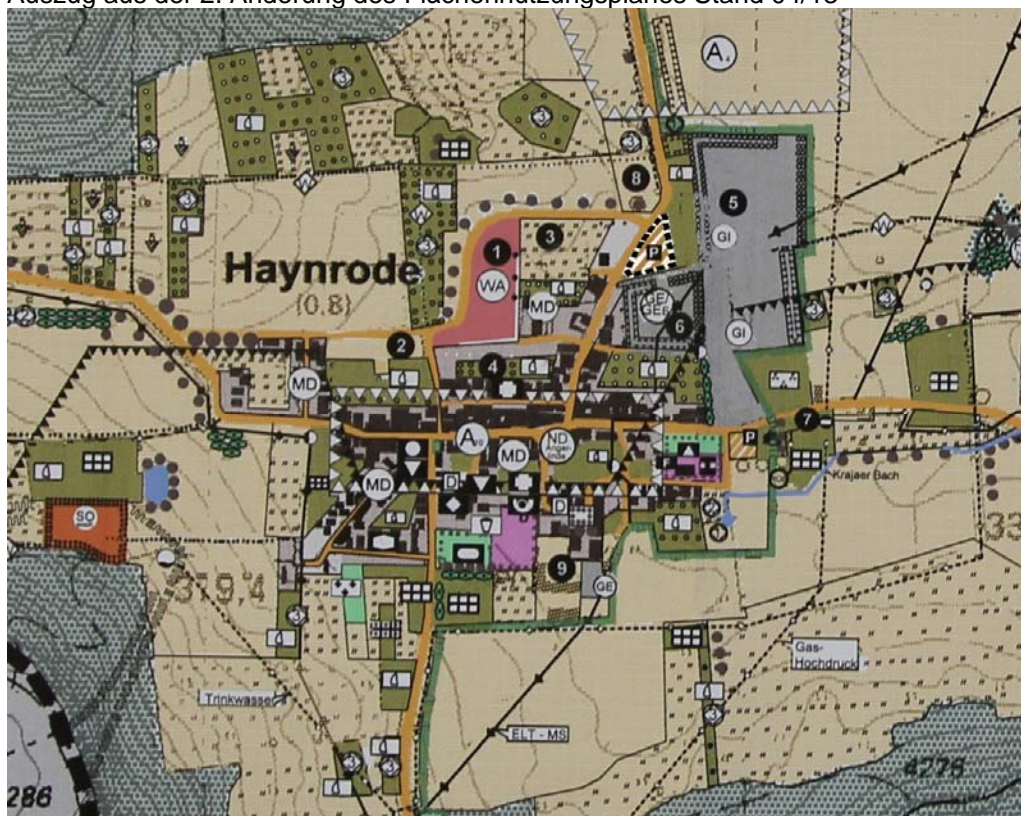
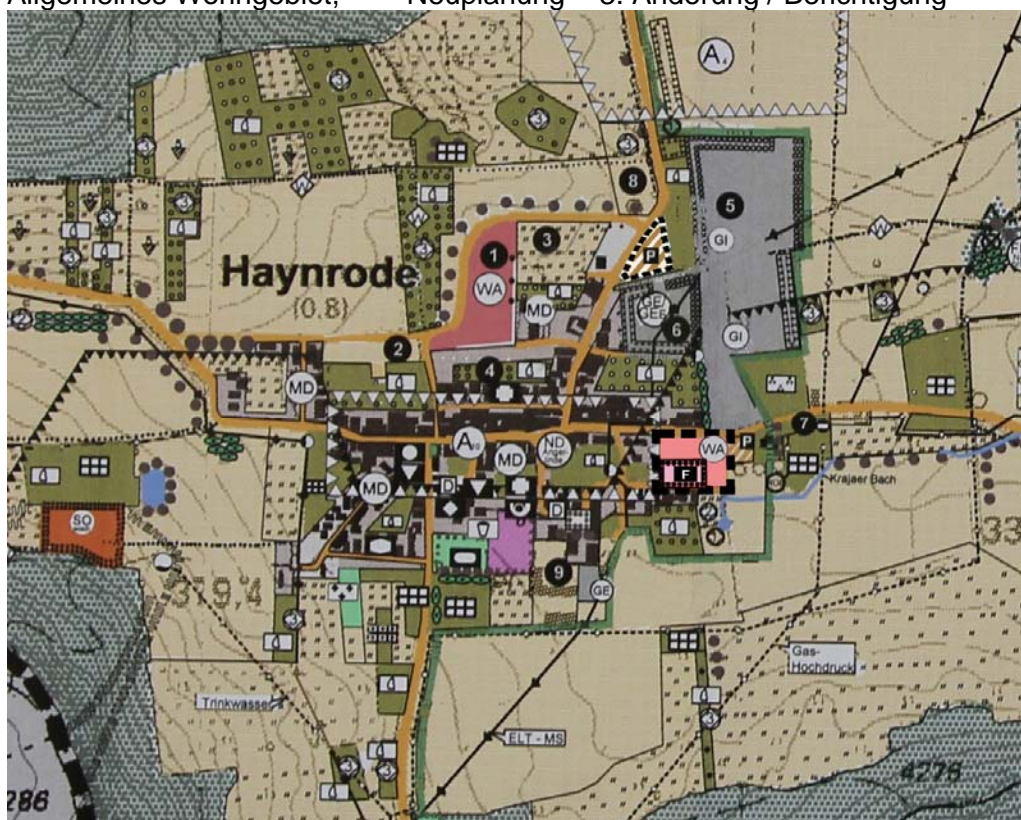


Abbildung 2: Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Haynrode – Allgemeines Wohngebiet, -Neuplanung - 3. Änderung / Berichtigung-



Mit dieser 3. Änderung / Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll also die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ermöglicht werden.

3. Änderung / Berichtigung des rechtskräftigen durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Alte Schule“ der Gemeinde Haynrode

Anlage 1

5. Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Kartengrundlage:

Als Kartengrundlage dienen Flurkarten vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde - Worbis, und Lage- und Höhenpläne im Maßstab M 1:500 des Vermessungsbüros Thomas Müller in Leinefelde - Worbis.

5.2. Planungsgrundlagen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 6 "Alte Schule" der Gemeinde Haynrode sind aus dem §9 BauGB hergeleitet sowie Übernahmen aus berührten Fachplanungen.

5.3. Lage und Größe des Plangebietes:

Der Bereich des Bebauungsplan Nr.6 "Alte Schule" der Gemeinde Haynrode umfasst die Fläche östlich des Ortskerns in Richtung Ortsausgang.

Im Norden, Süden und Westen wird die Fläche durch Dorfmischgebietsflächen und im Osten durch Parkplatz- und Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Alte Schule“ umfasst eine Fläche von 1,2292 ha und liegt in der Gemarkung Haynrode, Flur 4.

Er wird wie folgt begrenzt:

- nördlich von der Unterdorfstraße
- östlich von den Flurstücken : 446/18; 447
- südlich von Straße Salzborn
- westlich von den Flurstücken: 439/2; 446/15

5.4 Standortangaben:

Land : Thüringen
Landkreis : Eichsfeld
Gemarkung : Haynrode
Gemeinde : Haynrode
Flur : 004
Flurstücke : 439/1; 440; 441; 444/1; 446/17

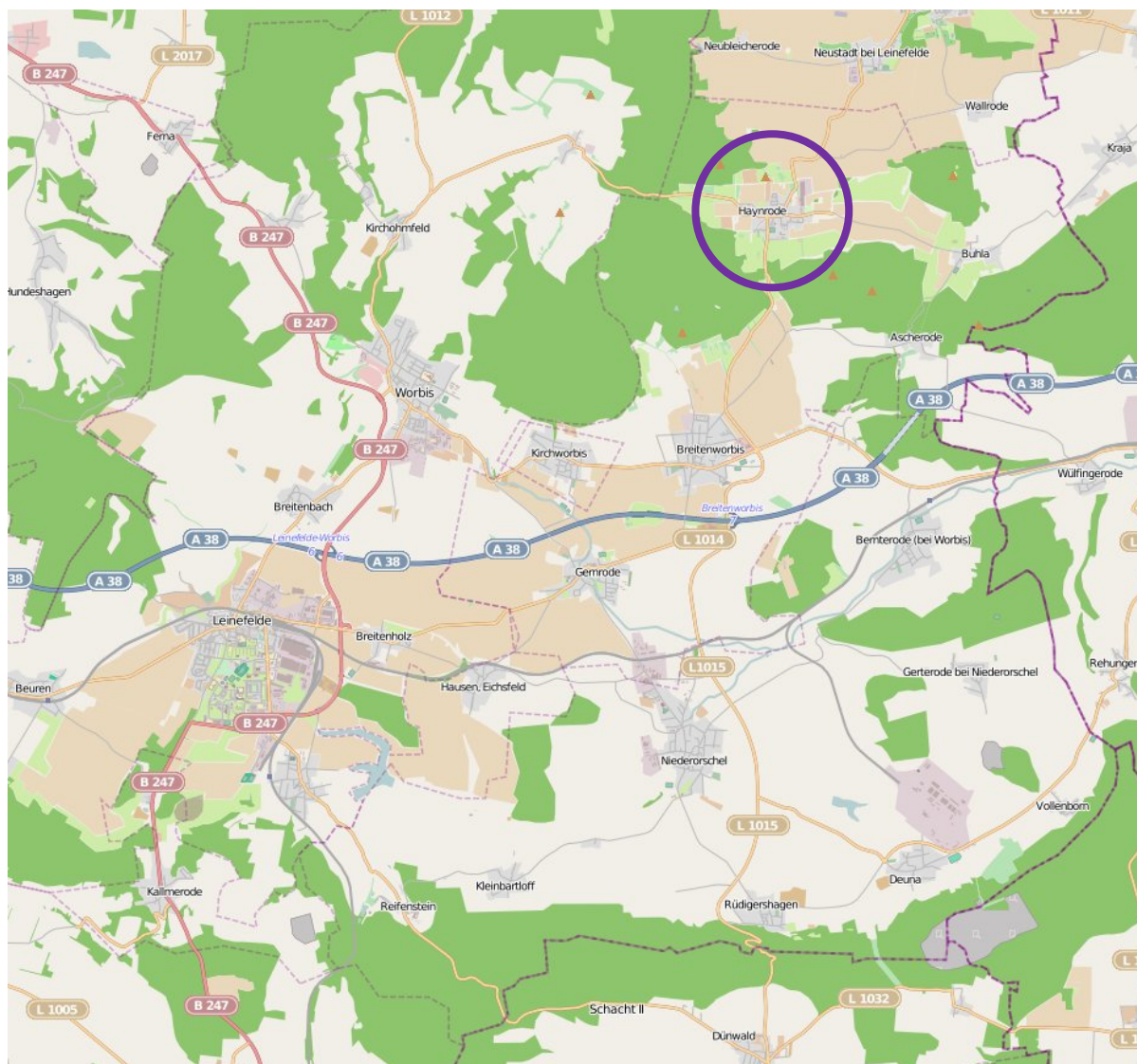
5.5 Auftraggeber:

Gemeinde Haynrode
Friedhofstraße 10
37339 Haynrode

5.6. Lage im Raum:

Die Gemeinde Haynrode liegt im Landkreis Eichsfeld im Nordwesten des Landes Thüringen und ist an die Verwaltungsgemeinschaft Eichsfeld - Wipperaue gegliedert. Der Bereich des Landkreises gehört zum sog. Obereichsfeld. Die 800 Einwohner zählende Gemeinde Haynrode ist landschaftlich inmitten des Osthanges des Ohmgebirges und der Hasenburg sowie den Ausläufern der Bleicheröder Berge mit Harburg und Hubenberg gelegen. Die Gemeinde Haynrode ist ein geschichtsträchtiger Ort. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Haynrode 1515.

Im Ort kreuzen sich die beiden Landesstraßen L1014 und L 2055. Seit 2018 ist die Ortsumgehungsstraße L 1014n fertiggestellt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben. Sie dient der Entlastung der Ortsdurchfahrt L 1014. Der Ort hat Anschluss an die A38 durch die ca. 2,5 km südlich gelegene Autobahnauffahrt. Die Gemarkung der Gemeinde umfasst 1503,3 ha. Die Kreisstadt Heilbad Heiligenstadt liegt ca. 30 km entfernt. Die Städte Worbis (ca. 5000 Einwohner) und Leinefelde (ca. 16000 Einwohner) liegen in etwa 10 bzw. 15 km Entfernung südwestlich von Haynrode. Naturräumlich ist Haynrode umschlossen von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Alle nicht bewaldeten Bereiche um Haynrode sind als Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel gekennzeichnet. Diese Vorbehaltsgebiete führen bis an das Plangebiet im Südosten heran, lassen aber Spielraum für die beabsichtigte Entwicklung.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.6 "Alte Schule" umfasst eine Fläche von 12.292,29 m² und liegt in der Gemarkung Haynrode, Flur 004.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr.6 gem. §13a BauGB, Gemeinde Haynrode. Die Rechtsgrundlage ist § 88 (1) 1 und (2) der Thüringer Bauordnung (ThürBO). Die Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage des §9 (4) Baugesetzbuch (BauGB).



Luftbild (ohne Maßstab)

7. Rechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG),
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG),
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG),

8. Übergeordnete Planung

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan entsprechend §8 BauGB für die Gemeinde Haynrode liegt unter dem Aktenzeichen 310-4621-3455/2013-16061044-FNP– Haynrode 2. Änderung mit Erlass vom 25.04.2013 vor. Der Geltungsbereich dieses Entwurfes des B- Plans Nr.6 „Alte Schule“ der Gemeinde Haynrode wird im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Da für die geplanten Vorhaben die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) erforderlich ist, beabsichtigt die Gemeinde Haynrode gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 den rechtskräftigen FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit diesem Verfahren, dem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a BauGB Nr.6 „Alte Schule“, wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Gemeinde Haynrode vom 25.04.2013, berichtigt.

9. Raumordnerische und landschaftsplanerische Funktionszuweisung

Im Regionalplan Nordthüringen ist die Gemeinde Haynrode s. Pkt. 5.2 als dezentraler Ort im Grundversorgungsbereich Breitenworbis (Grundzentrum) ausgewiesen.

10. Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

Ein städtebauliches Konzept für diesen Bereich ist durch den Entwurf des geplanten Bebauungsplan Nr.6 „Alte Schule“ planerisch vorhanden und soll Gestaltungsmöglichkeiten z.B. Dachformen, Dachfarbe innerhalb des Plangebietes an die Bebauung der näheren Umgebung angepasst und somit das Ortsbild in diesem Bereich durch die Innenentwicklung abgerundet werden. Das Ortsbild der näheren Umgebung mit seiner unmittelbaren Anbindung an den Ortskern ist hauptsächlich mit Einzelhäusern in 1- bis 2- geschossiger Bauweise ausgeführt. Die Gebäude haben geneigte Satteldächer und sind zum größten Teil mit roten bis rotbraunen Tonziegeln bedeckt.

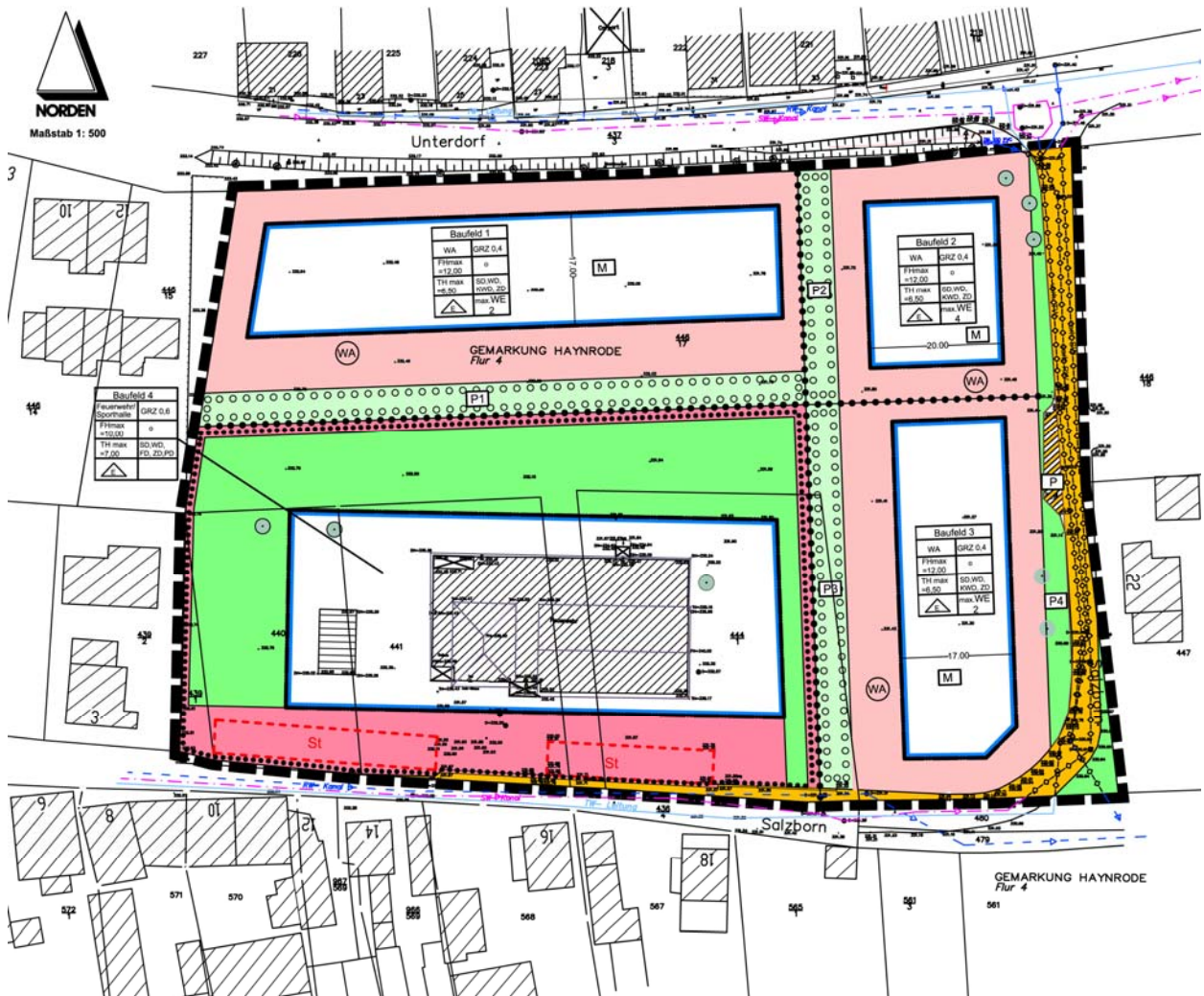
Um das Plangebiet in das vorhandene Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen getroffen, die eine Anlehnung an die vorgefundene Situation gewährleisten. Die Bebauung innerhalb des Plangebietes wird sich an der vorhandenen im Bereich Unterdorfstraße und Salzborn orientieren.

11. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

Natur und Landschaft sind Umweltaspekte. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert. Die schließt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Der Umweltbericht ist selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitnah als Anhang beigefügt. Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wird daher auf den Umweltbericht verwiesen. Die vorgesehene Grundstücksbegrünung und die Ausweisung von Flächen im „Ökopool“ der Gemeinde Haynrode sollten ausreichend Ökopunkte liefern, da es sich um ein Plangebiet mit weniger als 20.000 m² handelt.

12. Allgemeines Wohngebiet / Änderungsbereich

Entwurf Bebauungsplan Nr.6



13. Planungsinhalte

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Nr.6 "Alte Schule" in Haynrode enthält Festsetzungen über:

13.1 Art der baulichen Nutzung

13.1.1 Allgemeines Wohngebiet

In Aufnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist ein Planteil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Es sollen aber auch ergänzende, das Wohnen nicht störende Nutzungen möglich sein. Aufgrund der relativ flexibel zugeschnittenen Grundstücke ist es gut vorstellbar, dass auch Konzepte verwirklicht werden können, wo Arbeiten und Wohnen unter einem Dach stattfinden. Hier kommt insbesondere dienstleistungsorientiertes Gewerbe wie z.B. Arztpraxen, Versicherungsbüro, Physiotherapie, Friseur, Kunsthandwerk, Ferienwohnung etc. infrage.

Folgende Nutzungen sind gemäß §4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können gemäß §4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die Zulässigkeit von Ausnahmen liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Die allgemeine Zweckbestimmung des Wohngebietes muss gewahrt bleiben.

Auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen nach Größe und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes. Die insbesondere von Tankstellen ausgehenden Störungen sind sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umgebung unzumutbar. Abgesehen davon wäre ohnehin kaum damit zu rechnen, dass der Standort für solche Betriebe, die eine gewisse Kundenfrequenz brauchen, infrage käme.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB sowie § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO.

13.1.2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- u. Spielanlagen

Das Baufeld 4 ist aufgrund der vorhandenen Salzbornhalle mit seiner Nutzung für die Feuerwehr und als Sporthalle weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der zuvor genannten Nutzung festgesetzt, welche auch den Nutzungen des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs.4, §9 Abs. 1 Nr. 5 u. Abs.6 BauGB

13.1.3 Anzahl der Wohneinheiten / Wohnungen

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen erfolgt unter Berücksichtigung der großzügigen Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und dem Ziel, das Gebiet vorwiegend für die Einfamilienhausbebauung vorzubereiten. Ein Mehrfamiliengeschosswohnungsbau soll bis max. 4 Wohnungen zugelassen werden. Dies begründet sich zum einen aus dem oben bereits erläuterten Umstand, dass sich die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes an der vorhan-

denen Bebauung im Bereich der Unterdorfstraße und Salzborn orientiert. Zum anderen gibt es aber auch Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen welche durch die konkreten Anfragen berücksichtigt werden. Um eine größere Zunahme von Verkehr auf dieser Straße zu vermeiden, wird die maximale Zahl der Wohnungen je Grundstück reguliert.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, in denen 2 – max. 4 Wohneinheiten (WE) pro Einzelhaus zulässig sind.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 6 BauGB

13.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 1 i.V.m. § 16 (2) 1 und (3) 1 sowie § 19 BauGB.

13.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Es dürfen demnach 40% der Baugrundstücksfläche überbaut werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück
- lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Grundflächen ist unzulässig.

13.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Gebäudehöhen im Plangebiet, ergänzend zu der festgesetzten Dachneigung durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage gesteuert. Der obere Bezugspunkt ist jeweils die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen. Die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die durch die Trauf- u. Firsthöhe festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das angrenzende Straßenniveau. Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche). Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind der höchste und der niedrigste Punkt der Grundstücksgrenze an der Verkehrsfläche maßgebend. Daraus ist der Mittelpunkt zu bilden, um die gemittelte Höhe zu Erhalten. Für die Eckgrundstücke (Baufeld 2) ist die Zuweisung der Straße Salzborn festgesetzt.

Die Traufhöhe wird mit TH max. = 6,50 m für das (Baufeld 1-3) und TH max. = 7,00m für das (Baufeld 4) festgesetzt.

Die Firsthöhe wird mit FH max. =12,00 m für das (Baufeld 1-3) und FH max. = 10,00m für das (Baufeld 4) festgesetzt.

13.3. Bauweisen und überbaubare Grundstücksflächen

13.3.1 Bauweise

Im Baugebiet wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Konkretisiert wird sie dahingehend, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ein Einzelhaus ist durch eine Erschließungseinheit gekennzeichnet.

Über eine Erschließungseinheit können auch mehrere Wohneinheiten angebunden werden. Im Sinne dieser Festsetzung sind demnach Gebäude mit mehr als einer Erschließungseinheit ausgeschlossen (Hausgruppen), wie z.B. Reihenhäuser oder Doppelhäuser. Im Normalfall ist ein typisches Einzelhaus ein freistehendes Eigenheim oder ein freistehendes Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten aber nur einer Erschließungseinheit. Die Wohneinheiten werden auf maximal 4 WE festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO.

13.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und vorgegeben. Die Festsetzung regelt die Verteilung der baulichen Nutzungen auf den Grundstücken. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude frei anzuordnen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.

Aufgrund der Orientierung der Grundstücke mit Nord-Süd-Ausrichtung wird erwartet, dass die Einzelhäuser (Baufeld 1-3) in der Regel traufseitig in Nord-Südrichtung errichtet werden. Hiermit wird ermöglicht, dass die Dachflächen zur Ausnutzung von Fotovoltaiksystemen oder anderen, solarorientierten Energiegewinnungssystemen ausgerichtet werden.

Der Bebauungsplan enthält jedoch keine Vorgabe für die Stellung der baulichen Anlagen.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die nach Thüringer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO.

14. Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt.

Für die Erschließung des Plangebietes ist durch die prädestinierte Lage des Plangebietes die Erstellung einer neuen Erschließungsstraße nicht erforderlich. Durch die Zonierung des Straßenquerschnittes wird eine funktionale wie auch ästhetische Gestaltung des Straßenraumes gewahrt.

14.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Die Differenzierung der Straßenverkehrsfläche wurde zuvor beschrieben. Allgemein bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege angeordnet sind.

Die Zufahrten auf die Grundstücke im (Baufeld 1) erfolgen über die Straße Unterdorf.

Aufgrund der festgesetzten Grünflächen und der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume in diesem Bereich ist nur 1 Zufahrt je Grundstück vorgesehen und keine separate Ein- und Ausfahrt. Die Zufahrten auf die Grundstücke im (Baufeld 2 u.3) erfolgen über die östliche Seite der Straße Salzborn. Hier ist ebenfalls nur 1 Zufahrt mit 5m Breite je Grundstück vorgesehen und keine separate Ein- und Ausfahrt.

14.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die bestehende öffentliche Parkfläche (Parkbucht) festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 (1) 11 BauGB.

15. Städtebauliche Werte und Kosten

15.1 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Alte Schule“, Haynrode ist 1,2292 ha (12.292 m²) groß.

überbaubare Grundstücksfläche	0,4876 ha
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,35 ha
Straßenverkehrsflächen	0,0583 ha
öffentliche Parkflächen (Parkbucht)	0,0040 ha
öffentliche Grünflächen	0,2281 ha
<u>Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen</u>	<u>0,0921 ha</u>
gesamter Geltungsbereich:	1,2292 ha

15.2 Kosten

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 6 „Alte Schule“, Haynrode entstehen folgende Kosten:

- Kosten für den Grundstückskauf
- Kosten für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Anschluss der Grundstücke an vorhandene Systeme im öffentlichen Bereich)
- Kosten für Vermessung

Die Gemeinde Haynrode beabsichtigt, die Umsetzung über einen Erschließungsträger abzuwickeln. Dieser wird über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenträgerschaft verpflichtet.

Haynrode, den
Der Bürgermeister

16. Grünordnerische Festsetzungen:

Aus grünordnerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzlichen Zielsetzungen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten bzw. die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich Naturschutz und Erholungsvorsorge zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Stützung der Vernetzungsbeziehungen,
- sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation,
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen,
- ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Vorhabensgebiet und ggf. im Bereich des neuen „Ökopools“ der Gemeinde.

Pflanzungen sind nach Pflanzliste vorzunehmen. Die gepflanzten Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch analoge Nachpflanzungen zu ersetzen.

Festsetzungen:

Pflanzqualität:

Sträucher: verpflanzter Strauch, Pflanzhöhe 60 bis 100 cm

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm

Pflanzdichte:

Flächige Strauchpflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5m untereinander. Pflanzung eines Baumes je 10 lfm. Gehölzpflanzung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Pflanzzeitraum:

Alle privaten Pflanzungen sind spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der eigenen Baumaßnahmen umzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen, (entlang der neuen Straße) sind mit den Pflanzungen zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Die fachgerechte Pflanzung erfolgt zur nächstmöglichen Pflanzperiode des Folgejahres.

16.1 Private Baugrundstücke

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Zufahrten auf die Grundstücke im (Baufeld 1) erfolgen über die Straße Unterdorf.

Es ist nur 1 Zufahrt je Grundstück vorgesehen und keine separate Planung von Ein- und Ausfahrt. Der Umsetzungszeitraum der Pflanzmaßnahmen ist in der nach Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Dabei darf die Bepflanzung 1 mal mit 5 m Breite unterbrochen werden. Alle nicht überbaubaren Flächen der Baufelder 2-3 sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, und sonstiger Verkehrsflächen als Grünflächen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Zufahrten auf die Grundstücke erfolgen über die östliche Seite der Straße Salzborn. Es ist nur 1 Zufahrt mit 5m Breite je Grundstück vorgesehen und keine separate Planung von Ein- und Ausfahrt.

Die vorhandenen Bäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen und östlichen Bereich sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

16.2 öffentliche Grünfläche

Maßnahme

Innerhalb der mit P4 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung eine Grasflur zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ziel und Begründung

Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden die bestehenden Gehölze auf der Fläche geschützt. Hierdurch wird die Einbindung des neuen Baugebiets gefördert und vorhandene Lebensräume für Tiere werden erhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 (1) 25b BauGB.

16.3 Versiegelungsbeschränkung

Maßnahme

PKW- Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainagepflaster und ähnliches.

Ziel der Begründung

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Plangebietes.

Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

Unabhängig von der vielfältigen Materialwahl, bietet es sich aus Gründen des Ortsbildes und der Ästhetik für das Plangebiet an, traditionelle, ortstypische Materialien, den rein funktionalen Materialien vorzuziehen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

17. Örtliche Bauvorschriften

Während der Gebäudestellung eine größtmögliche Vielfalt erwünscht ist, werden bei der Gestaltung einige grundsätzliche Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 88 ThürBO. Die Übernahme der Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß §9 Abs. 4 BauGB.

Um die Auswirkungen der hinzutretenden Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren, werden örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen. Da die Gebäudehöhen bereits durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begrenzt werden, hat in erster Linie noch die Dachlandschaft Einfluss auf die Fernwirkung. Es werden daher diesbezüglich einige wenige Gestaltungsvorschriften in Anlehnung an die umliegende Bebauung an den Straßen Unterdorf und Salzborn gemacht.

Vorherrschend in der umliegenden Bebauung ist auf den Hauptgebäuden das Satteldach. Insbesondere bei älteren Gebäuden ist diese Dachform durch Anbauten und Dachgauben allerdings vielfältig aufgelockert. Das Grundprinzip des geneigten Daches wird in das Plangebiet übertragen. In den nachfolgenden Kapiteln wird die Regelung für die Errichtung von Dächern im Plangebiet beschrieben.

17.1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 der Thüringer Bauordnung ThürBO) gelten im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Nr. 6 "Alte Schule", der Gemeinde Haynrode.

17.2 Dachformen und Dachneigung

Als Dachformen in den (Baufeldern 1- 3) werden Sattel-,Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindesten 15° bis 45° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zugelassen. Satteldächer können auch als versetzte zweihüftige Pultdächer ausgeführt werden. Einhüftige Pultdächer und Flachdächer auf den Hauptbaukörpern sind nicht zulässig. Für das (Baufeld 4) werden die vorhandenen Dachformen (Sattel-, Krüppelwalm, Walmdächer, Pult- u. Zeltdach mit seinen vorh. Dachneigungen zugelassen.

Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die umliegende Bebauung, wo zum größten Teil geneigte Dächer bei den Hauptgebäuden vorherrschen. Im Sinne einer geneigten Dachform wird festgesetzt, dass Dachneigungen ab 15° errichtet werden müssen. Dies ermöglicht einerseits die Optik von geneigten Dächern, andererseits können aber auch Entwürfe z.B. mit zurückgesetzten Staffelgeschossen verwirklicht werden, wo kein Dachausbau vorgesehen ist. Auch verschiedene technische Lösungen sind möglich. So können entweder Dachziegel oder -steine verwendet werden. Bei dieser Dachneigung sind aber auch noch die herkömmlichen Systeme zur extensiven oder intensiven Dachbegrünung ohne zusätzlichen baukonstruktiven Mehraufwand anwendbar.

17.3 Dachfarbe und –material

In der näheren Bebauung sind rote Tonziegel- und Betonsteindächer vorherrschend, aber auch anthrazitfarbene Dacheindeckung vorhanden. In Anpassung an die Orsttypik gilt folgende Regelung:

Als Dacheindeckung sind Dachsteine aus Ton oder Beton mit ziegelroten oder grauen und anthrazit Farbtönen zulässig. Pultdächer von Anbauten sind mit ziegelroten oder grauen und anthrazit Deckung aus Ton- o. Betondachsteinen auszuführen.

Der Einbau von Dachfenstern und Sonnenenergieanlagen sind zulässig. Hierbei wird der ökologische Effekt höher bewertet als die Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

17.4 Ausnahmen

Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Anbauten, Wintergärten, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind außerdem Flach- u. Gründächer zulässig.

17.5 Fassaden

Fassaden sind aus Putz, Holz, Plattenverkleidung, Naturstein, Glas, Klinker und Glas zulässig. Holzblockhäuser sind aus gestalterischen Gesichtspunkten nicht zulässig. Die Farbtöne sind entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung anzupassen. Kleinflächige Bauteile wie Fenster, Türen, Fallrohre u.a. können mit Farbtönen der Farbreihen Rot, Blau, Grün und Gelb sowie der Graureihe versehen werden.

17.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Der Abstand zur privaten Verkehrsfläche wird auf mind. 0,50m festgesetzt.
Zaunart: moderne Metall-, Holzzäune oder Hecken

17.7 Oberflächenbefestigung

Die Befestigung der Stellplätze ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o.ä.).

17.8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 86 Abs. 1 ThürBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 Abs. 3 ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmen eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

18. Erschließung

Das Plangebiet wird, ausgehend von der Straße Unterdorf und der Straße Salzborn erschlossen. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Der Bebauungsplan Nr. 6 löst nur geringe öffentliche Erschließungsmaßnahmen aus. Auswirkungen auf den Straßenraum werden nicht erwartet.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die geplanten Gebäude können an das vorhandene Leitungssystem angeschlossen werden. Wesentliche Auswirkungen werden auf das Leitungssystem nicht erwartet.

Besondere Anforderungen an die infrastrukturelle Erschließung werden ebenfalls nicht erwartet. Auswirkungen auf das bestehende Leitungsnetz werden von der neuen Erschließung nicht ausgehen.

18.1. Abwasserbeseitigung

Der Anschluß der Abwasserleitungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im Trennsystem über das öffentliche Netz zur Kläranlage Bernterode.

18.2. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene zentrale Trinkwasserversorgungsanlage des WAZ „Eichsfelder Kessel“ angeschlossen. Dieses wird gewährleistet durch die Anbindungen der Leitungen in die nördlich und östlich des Wohngebietes verlaufenden Versorgungsleitungen in den Straßen Unterdorf und Salzborn.

Für die trinkwasserseitige Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde und dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ erforderlich.

18.3 Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserversorgung werden weitestgehend Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300m eingesetzt. Ein für die Wasser- u. Löschwasserversorgung des Plangebietes detailliertes Grundkonzept wird in Zusammenarbeit zwischen Planungsbüro und WAZ erstellt und ist nicht Bestandteil

dieser Planung. Die Löschwasserversorgung ist mit 96m³/h(ggf. Brandausbreitung „mittel“) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

18.4. Oberflächenwasser

Der Anschluß der Regenwasserleitungen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das zentrale Abwassernetz des WAZ "Eichsfelder Kessel" im Trennsystem über das öffentliche Netz. Ein Teil des Niederschlagswassers des Bebauungsplanbereiches soll dabei auf den Grundstücken versickern.

Die Wasser- u. Abwassertechnische Erschließung ist über einen Erschließungsvertrag mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ umzusetzen.

18.5 Gasversorgung

Eine Versorgung des WA mit Erdgas ist durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der EW Eichsfeldgas GmbH über die vorhandenen Leitungen in den Straßen Unterdorf und Salzborn gesichert.

18.6 Elektrische Versorgung

Das Plangebiet wird über das vorhandene Versorgungsnetz des Energieunternehmens E.ON Thüringer Energie AG angeschlossen. Betreiber des Elektrizitätsverteilungsnetzes ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH. Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist auf die Einhaltung der Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen zu achten.

18.7 Fernmeldeanschluss

Der Anschluss an das öffentliche Fernmeldenetz ist ebenfalls gesichert.

19. Durchführung

19.1. Sicherung der Bauleitplanung

Die Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung werden über einen Durchführungsvertrag der Gemeinde Haynrode und dem Landkreis Eichsfeld geregelt.

19.2 Sozialplan

Zur Realisierung der Planung ist kein Sozialplan erforderlich.

19.3 Bodenordnung

Die Realisierung der Ziele des Bebauungsplanverfahrens erfordert keine bodenordnende Maßnahmen.

19.4 Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente

Die Anwendung besonderer städtebaulicher Instrumente (besonders Städtebaurecht) nach § 136 ff BauGB ist nicht erforderlich.

20. Hinweise / Nachrichtliche Übernahme

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat seinen Grund entweder darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

20.1 Gründung

Gründungen sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

20.2. Wiedereinsatz des Mutterbodens

Der bei der Bauausführung anfallende Mutterboden wird für bodenverbessernde Maßnahmen wieder eingesetzt. Der belebte Oberboden ist auf Bauflächen zu bergen und getrennt von Unterbodenaushub bis zur Wiederverwendung zu lagern.

In der Bauzeit ist darauf zu achten, dass der Boden weitest möglich frei bleibt von Fremdstoffen wie Abfällen, Schutt und Materialresten. Verdichtete Böden unter Pflanzflächen sind vor der Pflanzung bzw. vor Aufbringen der Mutterbodendecke zu lockern.

20.3. Bodenfunde

Bau- und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmale werden nicht vermutet. Bodenfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig. Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/3324) anzuzeigen.

Außerdem ist vor Beginn der Erdarbeiten der Thür. Kampfmittelräumdienst, Petersberg 28, 99084 Erfurt, zu benachrichtigen.

Nach §7, Abs.4 ThürDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. (z.B. Ausschachtarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation)

20.4. Abfallrecht/Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastenverdächtigen Flächen i.S.v. §2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502).

Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Boden-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

20.5. Regenwassernutzung

Auf Privatgrundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammel tanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt mittlerweile zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z.B. für die Speisung von Waschmaschinen oder Toilettenspülungen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50% führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser ist die Trinkwasserverordnung, AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen.

gen. Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§13 Abs. 3) und der AVB-WasserV (§3 Abs. 2) anzeigepflichtig.

Es wird auf die technischen Regeln des DVGW (W555) und auf die Norm „DIN 1989-1, April 202 (Regenwassernutzungsanlagen, Teil 1: Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung)“ hingewiesen.

20.6 Energieeinsparverordnung

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist am 1. Februar 2002 in Kraft getreten und seitdem mehrfach geändert worden. „Durch die Novellierung der Energieeinsparverordnung (und der Heizkostenverordnung) werden die Beschlüsse der Bundesregierung zum Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) im Gebäudebereich umgesetzt“. Ziel der am 01. Oktober 2009 in Kraft getretenen Änderung der Energieeinsparverordnung ist es, „den Energiebedarf für Heizung und Warmwasser im Gebäudebereich um 30% zu senken.

Mit der Novellierung und Fortentwicklung der EnEV wird ein wesentlicher Baustein der Energiewendeentschlüsse der Bundesregierung umgesetzt. Das Verfahren zur Änderung der EnEV wurde durch den Beschluss der Bundesregierung vom 16. Oktober 2013 abgeschlossen. Die Novellierung der Energieeinsparverordnung ist am 21. November 2013 im Bundesgesetzblatt verkündet worden und ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

Die EnEV ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Die Verordnung dient ebenso der Daseinsvorsorge und gibt wichtige Impulse für die Baukonjunktur. Durch die neuen Vorschriften ist bei Neubauten der Niedrigenergiehaus-Standard zur Regel geworden. Häuser, die nach der EnEV neu gebaut oder umgebaut werden, verbrauchen rechnerisch deutlich weniger Heizenergie als nach dem früheren Recht. Dies kann zur Senkung der Wohnnebenkosten beitragen.

Bei der Berechnung des Heizbedarfs wird ein ganzheitlicher Ansatz zugrunde gelegt. Hierdurch ist es möglich, das ganze Spektrum moderner Energiespartechnik zu nutzen, um zu wirtschaftlich optimalen Lösungen zu kommen. Hiermit ist es möglich, das ganze Spektrum moderner Energiespartechnik zu nutzen, um zu wirtschaftlich optimalen Lösungen zu kommen. Hiermit soll der verstärkte Einsatz erneuerbarer Energien, z.B. über Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung oder Wärmepumpen, unterstützt werden.

20.7 Solarenergie

Am 01. Januar 2009 trat das „Gesetz zur Förderung erneuerbarer im Wärmebereich - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz“ in Kraft. Hiernach werden die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden.

„Gebäudeeigentümer können beispielsweise einen bestimmten Anteil ihrer Wärme aus Solarenergie decken. Das Gesetz stellt hierbei auf die Größe des Kollektors ab. Dieser muss 0,04m² Fläche pro m² beheizter Nutzfläche (definiert nach Energiesparverordnung (EnEV) aufweisen, wenn es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Gebäude mit höchstens zwei Wohnungen handelt. Hat das Haus also eine Wohnfläche von 100 m², muss der Kollektor 4 m² groß sein.

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und dem Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Insbesondere bei Gebäuden mit Südausrichtung ist es empfehlenswert solche Anlagen zu installieren. Wenn die Solarener-

gie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich. Es wird empfohlen solche Anlagen zu installieren.

Es wird auf die VDI- Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung – Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, September 2004)“ hingewiesen.