

Aufgestellt durch:

Claus- Christoph Ziegler

Freier Landschaftsarchitekt

Knickhagen 16 a

37308 Heiligenstadt

Begründung

**zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6
"Hinter dem Gut"**

in 37339 Breitenworbis / LK Eichsfeld

Stand 27.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSART UND -STAND	3
2	BEGRÜNDUNG ZUR WAHL DES PLANUNGSINSTRUMENTES	3
3	PLANUNGSZIELE	3
4	KARTENGRUNDLAGE	3
5	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	3
6	PLANUNGSGRUNDLAGEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
7	BESTANDSBESCHREIBUNG	5
8	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUGEN	6
9	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
10	HINWEISE	9
11	VER-UND ENTSORGUNG.....	11
12	FLÄCHENBILANZ	12

1 Verfahrensart und -stand

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Hinter dem Gut" in Breitenworbis wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die Gemeinde Breitenworbis hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter dem Gut" gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

2 Begründung zur Wahl des Planungsinstrumentes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter dem Gut" befindet sich in der Gemeinde Breitenworbis und liegt im Innenbereich. Dieser soll gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dienen. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Grundfläche 4.839,25 m² und erfüllt somit das Kriterium. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen oder Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nach sich ziehen. Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht der Fall, da der Geltungsbereich in keinem Natura 2000-Gebiet liegt. Zudem wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen.

3 Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Hinter dem Gut" ist es, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung im Geltungsbereich zu schaffen. Hier sollen ortstypische bauliche Strukturen in offener Bauweise entstehen. Hinzukommen die Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Aufrechterhaltung des Potentials zur Entwicklung neuer Wohnflächen.

Um dies zu ermöglichen, wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Hinweise verfasst.

4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dienen das Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Freistaates Thüringen sowie Luftbilder und Vermessungsdaten der Vermessungsstelle Ottmar Weinrich.

5 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich, gemäß § 9 Abs. 7 BauGB, ist zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 6 "Hinter dem Gut" festgesetzt. Er befindet sich in der Gemarkung Breitenworbis, Flur 4 und 6, und beschränkt sich auf die Flurstücke 124/2, 124/3, 125, 127/1, 128, 203/1 (teilweise) und 205 (teilweise).

Das Planungsgebiet liegt im Osten der bebauten Ortslage von Breitenworbis und grenzt

- im Norden an die Grundstücksbebauung an der "Oststraße" und "Hinter dem Gut",

- im Osten an einen Entwässerungsgraben und Gartenanlagen,
- im Süden an die Gutstraße und
- im Westen an weitere Gartenanlagen sowie an eine Gutsanlage mit einer Mauer-Einfriedung.



Abb. 1: Verortung in der Gemeinde (www.geoproxy.geoportal-th.de)

6 Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Der Inhalt des Bebauungsplans Nr. 6 "Hinter dem Gut" der Gemeinde Breitenworbis ist aus dem § 9 BauGB hergeleitet.

Im **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025** und im **Regionalplan Nordthüringen** ist die Gemeinde Breitenworbis als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich durch die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A38 an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse. Dadurch erfüllt die Gemeinde Breitenworbis eine besondere Bedeutung in der Region. Zudem ist Breitenworbis vom Vorranggebiet "Landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-1)" umgeben. Zusätzlich grenzt im nördlichen Bereich das Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" an (siehe Abb. 2).

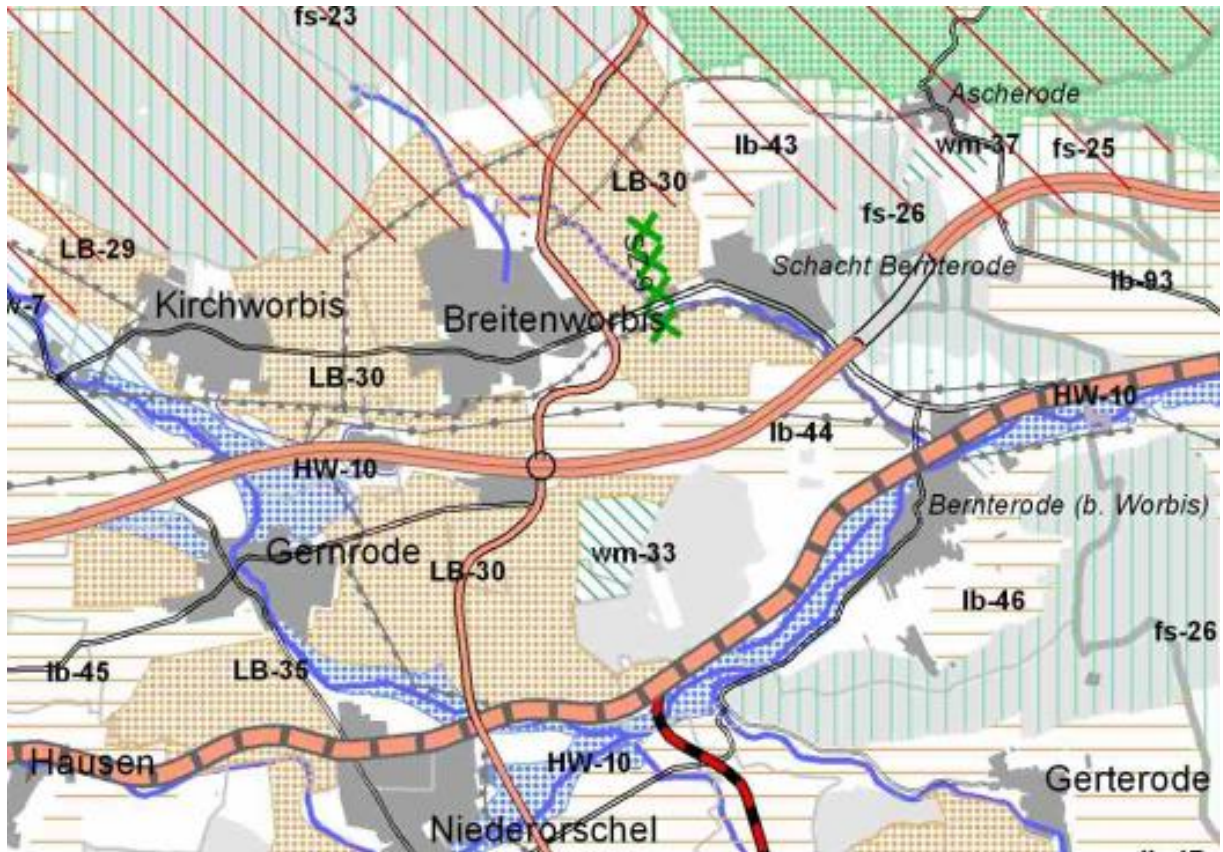


Abb. 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Nordthüringen (www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/nord/regionalplan/rrop/voe/)

Ein **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Breitenworbis existiert nicht. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan dann nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

7 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Hinter dem Gut" befindet sich östlich des Ortskerns von Breitenworbis.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser. Hier weist die Bebauung größtenteils zwei Vollgeschosse (zzgl. Dachgeschosse) sowie Sattel- und Walmdächer auf. An ausgebauten Dachgeschossen sind wie üblich Dachgauben sowie Dachflächenfenster vorzufinden.

Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Entwässerungsgraben von einer Breite eines Baches. Im süd-westlichen Bereich befindet sich ein Gutsgelände. Dieses ist durch eine etwa 2,40 m hohe Mauer umfasst. Da die Mauer erhaltenswert ist, ist bei der Planung des Erschließungsraums auf Sicherheitsabstände zu achten.

Beim Geltungsbereich handelt sich um einen gering bebauten Gebiet an den Erschließungen "Hinter dem Gut" und "Gutstraße". Die Bestandsflächen sind größtenteils geprägt durch kleine Anbauflächen sowie Rasenflächen mit einigem Gehölzbestand. Hier finden sich auch einige relativ fortgeschrittene bauliche Verfestigungen zur Gartennutzung (Gartenhäuser, Geräteschuppen, Gehwege usw.).



Abb. 3: Entwässerungsbereich im östlichen Bereich



Abb. 4: "Gutstraße" im südlichen Bereich



Abb. 5: Privatgarten mit baulicher Nutzung



Abb. 6: 30-Zone "Hinter dem Gut"

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Arten von Nutzungen zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Wohngebäude und
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

In Anlehnung an die vorherrschende bauliche Nutzung der sich in der Örtlichkeit darstellenden Umgebungsbebauung, wird für das hier geplante Baugebiet das "Allgemeine Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Im Hinblick auf eine angestrebte hohe Wohnqualität sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenso nicht zulässig. Um in dem Gebiet auch Räume zum Arbeiten zu ermöglichen, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sonstige nicht störende Handwerksbetriebe gestattet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß der Regelung im § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) und der zulässigen Überschreitung um 50 % im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze an eine bauliche Verdichtung und zielt somit an eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Gebäude mit geneigten Dächern

FH max = maximal zulässige Firsthöhe 10 m über OK GO

TH max = maximal zulässige Traufhöhe 7,5 m über OK GO

Die maximale First- und Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante (OK) der gewachsenen Geländeoberfläche (GO) und der Oberkante der Dachhaut der baulichen Anlage.

- Gebäude mit flachen Dächern bis 5° Dachneigung

GH max = maximal zulässige Gebäudehöhe 7,5 m über OK GO

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante (OK) der gewachsenen Geländeoberfläche (GO) und der Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

Zur genaueren baulichen Gesamthöhe der Anlagen werden im gesamten Plangebiet Festsetzungen getroffen. Damit soll eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen. Die maximale First-, Trauf- und Gebäudehöhe haben als Bezugspunkt die Oberkante (OK) der gewachsenen Geländeoberfläche (GO). Die festgesetzte maximale Höhe erlaubt genug Spielraum zur Ausbildung der möglichen Vollgeschosse einschließlich eines Staffel- oder Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss.

Anzahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist ein Dachgeschoss innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Bei flachen Dächern (< 5° Dachneigung) ist ein Staffelgeschoss bis zu einer Höhe von 10 m ü. OK GO zulässig. Dachgeschosse und Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur als Nichtvollgeschosse zulässig.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Anlehnung an die angrenzende Bestandsbebauung auf höchstens 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dach- und Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses dürfen auf Grund der vorhanden baulichen Umgebung keine Vollgeschosse sein.

8.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist grundsätzlich die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Zur Erhaltung des Gebietscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die offene Bauweise zur Erbauung von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung erlaubt eine Entwicklung von individuellen Bautypologien, die auch im Umfeld vorzufinden sind.

8.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und vergleichbare Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Pkw-Stellflächen und Zufahrten sind auf den privaten Grundstücksflächen aus wasser- und luftdurchlässigen Belägen, wie Pflaster, Pflasterrasen oder Schotterrassen, herzustellen. Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und möglichst einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind zur Gewährleistung einer möglichst natürlichen Versickerung aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen. Die zu begrüntem Stellbereiche für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern stellen in Vorgärten gestalterisch begleitendes Grün entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dar. Zudem soll dadurch die freie Einsehbarkeit beschränkt werden.

8.5 Grünfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich zum Bestand ist je Grundstück mindestens 1 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt sind die privaten Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten. Zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen gehört die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen. Der vorhandene Gehölzbestand im Planungsgebiet ist zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

8.6 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung an angrenzende Straßen sichergestellt. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich ("Hinter dem Gut") gilt hier Schritttempo. Zudem kann diese schmale Erschließungsstraße zwischen der "Oststraße" und der "Gutstraße" als Einbahnstraße eingerichtet werden – die Erschließung müsste von Norden nach Süden erfolgen. Zusätzlich ist eine Linksabbiegeregelung für größere Fahrzeuge (z.B. Feuerwehr- und 2-achsige-Müllfahrzeuge) an der Einmündung zur "Gutstraße" im Süden zu treffen, um einen sicheren Abbiegevorgang nahe der schützenswerten Mauer der anliegenden Gutsanlage zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Breite der Straße "Hinter dem Gut" muss hier für Durchgänge, Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr- und 2-achsige-Müllfahrzeuge eine Fahrbahnbreite von mindestens 3 m gewährleistet sein (siehe Abb. 7).

Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken unterzubringen.

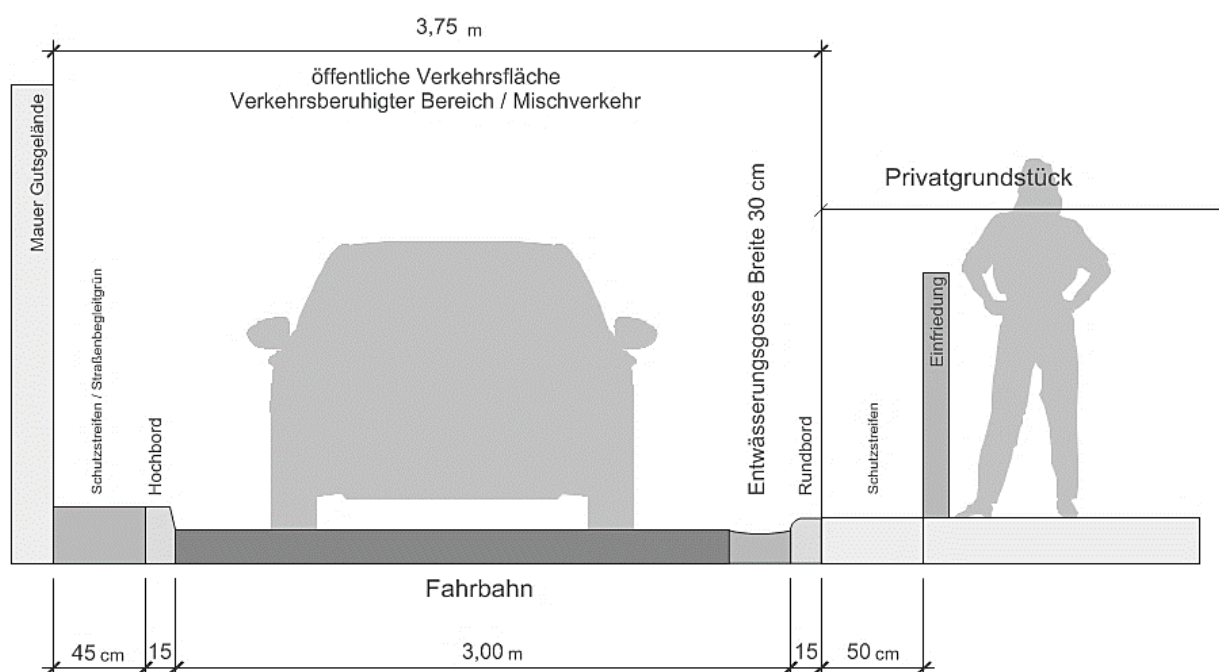


Abb. 7: angedachter Straßenquerschnitt Teilstück Gutsanlage, Bereich Mauer

9 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Dach- und Fassadengestaltung

Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen mit polierten und spiegelnden Materialien sind nicht zulässig.

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Die wesentlichen gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden beschränken sich auf die Farbe der Dacheindeckungen und Gebäudefassaden. Hierdurch soll die äußere Gestaltung in ihrer Gesamtheit das Ortsbild charakterisieren. Reflektierende Materialien, ausgenommen bei Solaranlagen, sind auf Grund der Blendewirkung unzulässig.

9.2 Einfriedungen

In den Plangebietsteilen sind in Vorgärten Einfriedungen bis zu max. 1,20 m Höhe, gemessen ab der Oberkante der Geländeoberfläche, als heimische Hecken oder in Hecken geführte Drahtzäune sowie Gartenzäune aus Holz allgemein zulässig. Einfriedungen im rückwärtigen und seitlichen Bereich der Grundstücke sind auf max. 1,50 m festgesetzt. Zudem sind Einfriedungen auf der Grundstücksseite von der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 0,5 m abzurücken, sodass eine Pufferzone bzw. Schutzstreifen entsteht.

Einfriedungen sind auf den Grundstücken lediglich in Form von Hecken oder in Hecken geführte Drahtzäune sowie Gartenzäune aus Holz zulässig. Somit werden durchlässige und zum Teil natürliche Einfriedung geschaffen. Die festgesetzten Höhen sollen den offenen Charakter wahren. Zudem wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Tiefe der Pufferzone bzw. Schutzstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung von mindestens 0,5 m festgesetzt. Dadurch soll ein Sicherheitsabstand zum öffentlichen und mischgenutzten Verkehrsraum herangezogen werden.

10 Hinweise

10.1 Altlasten und Bodenfunde

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der LK Eichsfeld vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

10.2 Brand- und Katastrophenschutz

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das neu herzustellende Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h⁻¹ nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 ThürBO zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen. Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

10.3 Bodenschutz

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Deuna hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren. Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen.

10.4 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThürDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen, unter Beachtung § 7 Abs. 4 ThürDSchG.

10.5 Geodätische Festpunkte

Bei Gefährdung bzw. Verlust von geodätischen Festpunkten, ist bei dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

10.6 Lärmimmissionen

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

10.7 Solartechnik

Für den Energiebedarf der Gebäude wird die Verwendung solarenergetischer Anlagen (z.B. Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Solarthermie) empfohlen.

10.8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist in den anliegenden Wassergraben unverschmutzt und fachgerecht einzuleiten.

11 Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet befindet kein Leitungsnetz (Gas, Wasser, Strom, Abwasser – Mischkanalisation etc.). Im Zuge der baulichen Entwicklung muss dieses an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen werden. Das vorhandene Leitungsnetz begrenzt sich auf die Bereiche der bereits erschlossenen "Oststraße" im Norden und der "Gutstraße" im Süden. Hier ist die

- Wasserversorgung (Trinkwasser, Misch- und Regenwasserkanal)
- Gasleitung (Mitteldruck) sowie
- Strom- und Telekommunikationskabel sichergestellt.

12 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4.467,85 qm	92,33 %
Öffentliche Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich"	371,40 qm	7,67 %
Fläche des Geltungsbereiches	4.839,25 qm	100,00 %

Verfasser:

Claus - Christoph Ziegler

Freier Landschaftsarchitekt

.....
aufgestellt am 27.04.2018