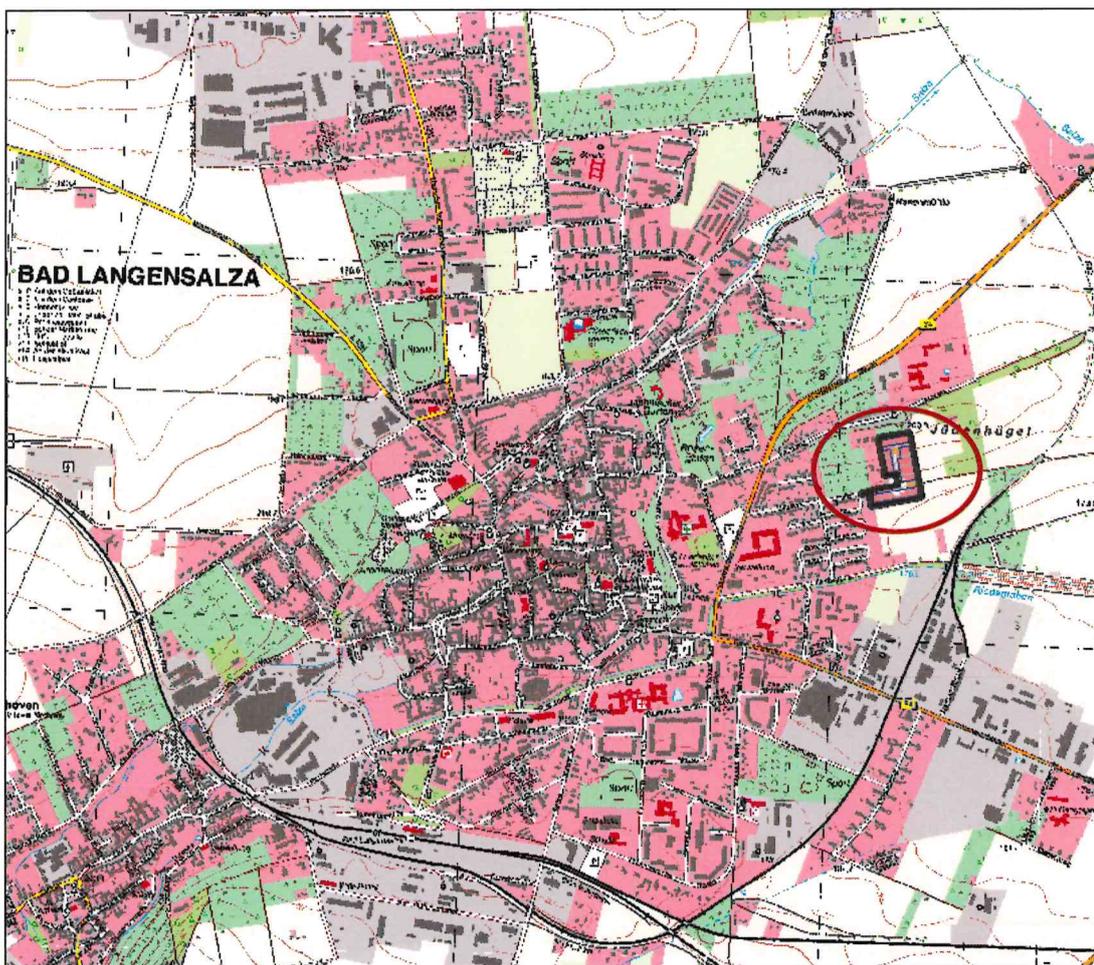


**Bebauungsplan**  
**Wohngebiet WA**  
**"Wohnbebauung Gutbierstraße"**  
**in der Gemarkung Bad Langensalza**  
**BEGRÜNDUNG TEIL I**

Förmliche Beteiligung nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB



Bearbeitung:



STR Ing. Büro Zepezauer  
Am Fliegerhorst 37  
99947 Bad Langensalza  
T 0 36 03 / 81 53 68  
F 0 36 03 / 81 31 69  
E [str.zepezauer@googlemail.com](mailto:str.zepezauer@googlemail.com)

**Gemeinde:** **Stadt Bad Langensalza**  
FB Stadtentwicklung  
Mühlhäuser Straße 40 / Ratswaage  
99947 Bad Langensalza

**Bearbeitung:** **STR Ing.Büro Zepezauer**  
Am Fliegerhorst 37  
99947 Bad Langensalza  
T 03603 815368  
F 03603 813169  
E-Mail str.zepezauer@googlemail.com

**Bearbeiter/-in:** Dipl.Ing. (FH) Volker Zepezauer  
Diane Janzen

**Stand:** nach 3. Förmlichen Beteiligung  
§ 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB  
  
Mai 2016

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>SEITE</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE	5
2.	GELTUNGSBEREICH	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1.	REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN	
3.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	
4.	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1.	GEWÄHLTES PLANVERFAHREN	
5.	BEGRÜNDUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT DES PLANVERFAHRENS	10
6.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	11
6.1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
6.2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
6.3.	BAUWEISE / ÜBERBAUBARE U. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	
6.4.	STELLFLÄCHEN UND GARAGEN	
6.5.	NEBENANLAGEN	
6.6.	BELANGE DES NATURSCHUTZES	
6.7.	SCHALLIMMISSION	
7.	HINWEISE	14
7.1.	ENTWÄSSERUNG	
7.2.	WASSER	
7.3.	WASSERVERSORGUNG	
7.4.	BODENORDNUNGSVERFAHREN	
7.5.	ABFALL	
7.6.	BAUSTOFFE	
7.7.	SICHERUNG VON ARCHÄOLOGISCHEN BODENFUNDEN	
7.8.	ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN	
7.9.	PLANUNTERLAGE	
<b>II.</b>	<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>	<b>17</b>
<b>III.</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>19</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19

2.	GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN	20
3.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
<hr/>		
IV.	UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN	
<hr/>		
V.	ARTENSCHUTZFACHBEITRAG – SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG	
<hr/>		
VI.	BESTANDSERFASSUNG DER AVIFAUNA	
<hr/>		

### Anlagen

1. Situationsanalyse / Planungsziele
2. Schalltechnisches Gutachten inkl. Messbericht und Ergänzung zum Bericht
3. Bebauungsplan

## I. Allgemeine Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB)

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960

Vollzitat: "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414;

Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962

Vollzitat: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist"

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.1.1990 I 132;

Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

Fußnote

(+++ Textnachweis Geltung ab: 1.10.1977 +++)

(+++ Änderungen aufgrund EinigVtr vgl. § 26a +++)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014

Dieses Gesetz dient der Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen und zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinien 2001/77/EG und 2003/30/EG (ABl. L 140 vom 5. Juni 2009, S. 16) und der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. L 88 vom 4. April 2011 S. 5) sowie der Durchführung des Kapitels III der Verordnung (EG) Nr. 765/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. Juli 2008 über die Vorschriften für die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten und zur Aufhebung der Verordnung (EWG) Nr. 339/93 des Rates (ABl. L 218 vom 13. August 2008, S. 30).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

in der Neubekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273)

Regionalplan Nordthüringen

Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 vom 29.10.2012. Damit ist der Regionalplan Nordthüringen in Kraft getreten.

Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Stadtgebiet der Stadt Bad Langensalza in der Gemarkung Bad Langensalza eine Größe von ca. **1,95 ha** (Berechnung auf der Basis des Liegenschaftskatasters vom 25.08.2014 vom Ing.Büro Schuchardt).

Folgende Grundstücke umfasst der Geltungsbereich:

**Gemarkung:** Bad Langensalza,

**Flur:** 21

**Flurstück/e:** 329/2

**teilweise das/die Flurstück/e:** 384/10; 384/2; 385; 357/9

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

**im Süden:** durch Feldflur, die sich im Eigentum der Stadt Bad Langensalza befindet und bewirtschaftet wird,

**im Osten:** durch Feldflur, die bewirtschaftet wird,

**im Westen:** durch vorhandene Wohnbebauung,

**im Norden:** durch einen Grüngürtel des Jüdenhügel mit anschließender Zufahrtsstraße zu den Heilpädagogischen Jugendhilfe- und Ausbildungszentrum Bad Langensalza des IB (Internationaler Bund).

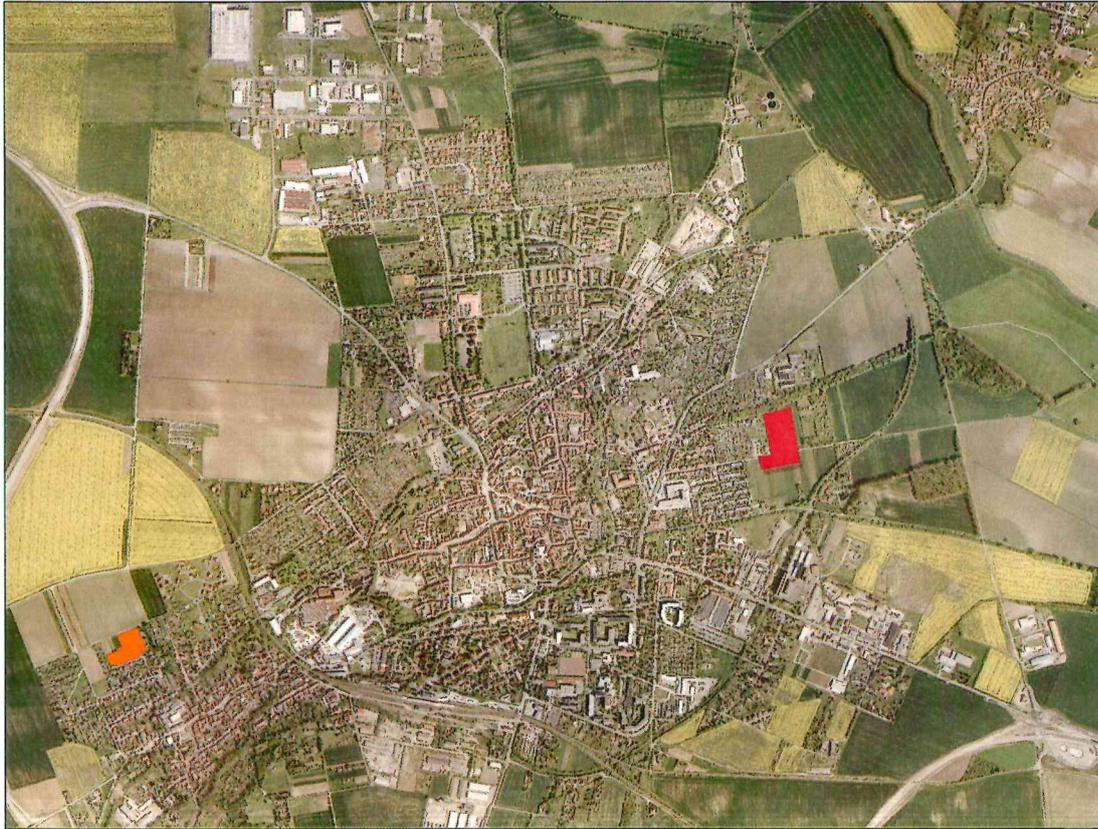


Abb. 1: Luftbild



Abb. 2: Auszug aus ALK

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Regionalplan Nordthüringen

Die Stadt Bad Langensalza nimmt entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Nordthüringen 2012 die Funktionen eines Mittelzentrums wahr, welche "über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügt" (Zitat RP-N 2012, Ziel 1.2.2).



Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012), Karte 1-1 Raumstruktur

Bad Langensalza behauptet seine Position als Mittelzentrum u.a. deshalb, dass die historisch gewachsenen und heutzutage vorhandenen Verflechtungen (Pendelbewegungen) sowohl zum Mittelzentrum mit Teilfunktionen des Oberzentrums Mühlhausen als zum ländlichen Raum sehr groß sind.

Pendlerbewegungen ergeben sich ebenso aus der relativ verkehrsgünstigen Lage der Stadt Bad Langensalza. Durch die Lage an den Verkehrsadern innerhalb des Verflechtungsraumes Erfurt, Gotha, Eisenach und Mühlhausen wie an der Bundesstraße **B 84**, die **B 247** sowie die Zugverbindungen Gotha – Leinfelde - Kassel-Wilhelmshöhe kommen die Verflechtungen in das Umland ebenso deutlich zum Ausdruck.

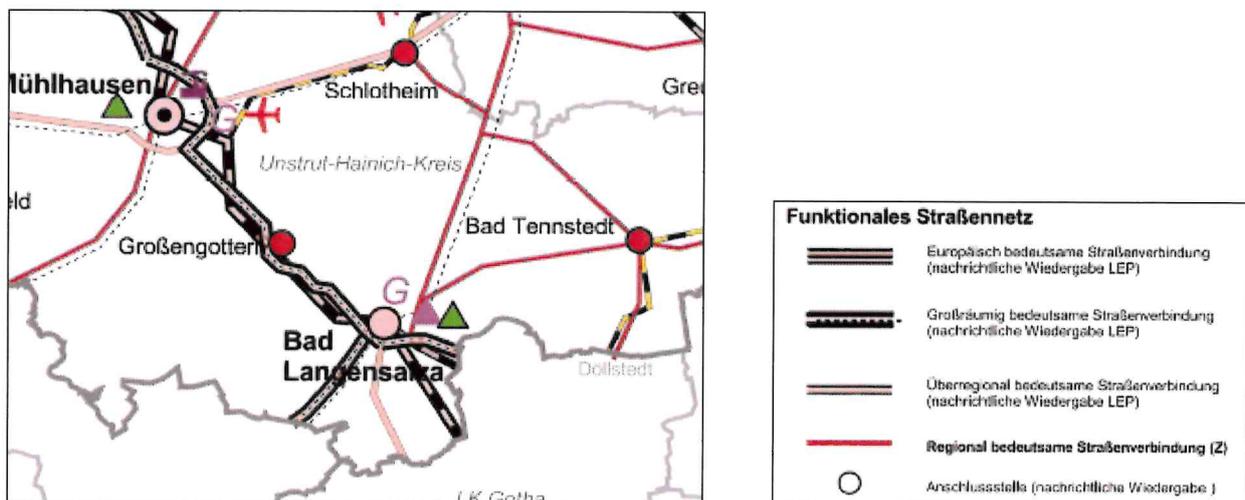


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012), Karte 3-1 Verkehr

Neben den Gemeindefunktionen Gewerbe, Verkehr und Bildung weist die Stadt Bad Langensalza auch in dem Funktionsbereich "Freizeit/Erholung/Tourismus" innerhalb des Verflechtungsnetzes zu anderen Orten eine Ergänzungsfunktion auf.

Hier sind z.B. die **Rehaklinik an der Salza**, die **Friedericken Therme**, die **Salza-Halle Bad Langensalza** (Spielstätte des THC) und nicht zu vergessen die unmittelbare Nähe zum **Nationalpark Hainich** zu nennen.

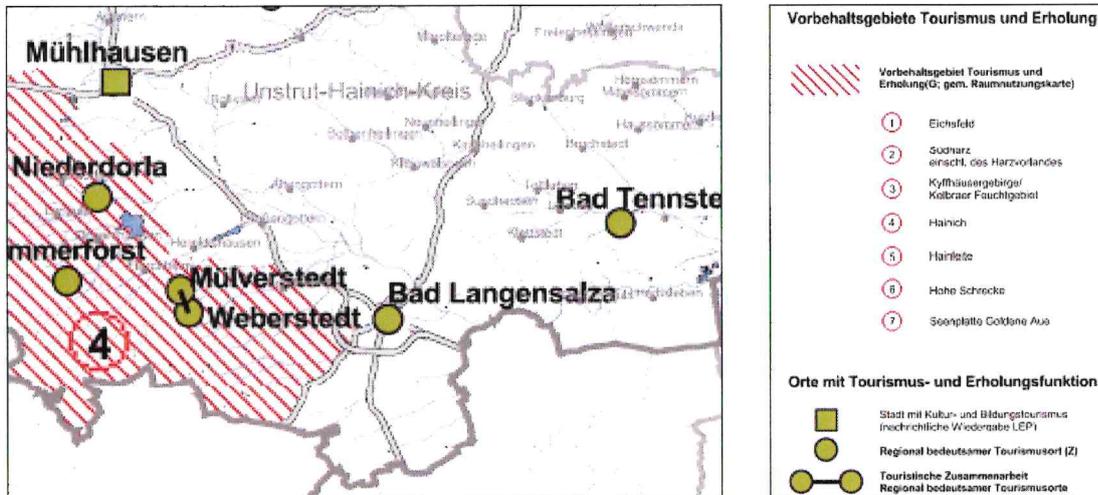


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan Nordthüringen (RP-N 2012), Karte 4-1 Tourismus

### 3.2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind B-Pläne aus dem F-Plan zu entwickeln.

Die Stadt Bad Langensalza verfügt über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Arbeiten am Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza wurden im Jahr 2014 aufgenommen. Aufgrund der Planungskomplexität der vorbereitenden Bauleitplanung wird diese noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Mit dem Bebauungsplan kann aus Sicht der Stadt Bad Langensalza nicht bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens gewartet werden.

Der Bearbeitungsstand des F-Planes hat somit noch nicht den Stand erreicht, dass eine Aufstellung des B-Planes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Gutbierstraße" soll daher als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. (siehe auch Pkt. 5 Begründung zur Zulässigkeit des Planverfahrens)

## 4. Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Bad Langensalza fasste am 13.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnbebauung Gutbierstraße" in der Gemarkung Bad Langensalza.

Das B-Plan-Gebiet "Wohnbebauung Gutbierstraße" schließt unmittelbar an die Bebauung der *Gutbierstraße* in der Stadt Bad Langensalza an.

### 4.1. Gewähltes Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Frühzeitiger Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung aufgestellt.

Die Entscheidung für ein Baugebiet wird in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet. Im Rahmen der FNP-Aufstellung werden die Baugebiete zumindest grob auf ihre Eignung geprüft. Da der F-Plan in Bearbeitung ist und den Stand noch nicht erreicht hat, wird der B-Plan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt gem. § 8 Abs. 4 BauGB (siehe auch Pkt. 5 Begründung zur Zulässigkeit des Planverfahrens).

## 5. Begründung zur Zulässigkeit des Planverfahrens

Der Bebauungsplan "Wohngebiet Gutbierstraße" soll als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass dringende Gründe die Aufstellung erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Dringende Gründe liegen "z.B. dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden" (EZB Rn 19 zu § 8 BauGB). Wie bereits erwähnt, ist die Stadt Bad Langensalza seit vergangenem Jahr bemüht, zur städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies wird durch die schwierige finanzielle Situation der Stadt Bad Langensalza erschwert.

Der wohnwirtschaftliche Teil des Entwurfs (siehe Anlage 1) hat jedoch bereits so einen Arbeitsstand erreicht, dass man aus ihm einen zukünftigen Bedarf an Eigenheimstandorten ableiten kann, welcher zumindest den Bedarf für diesen Standort nachweist, auch wenn über den Gesamtbedarf erst im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan abschließend entschieden wird.

In der Stadt Bad Langensalza besteht vor allem für den Kernbereich der Stadt zurzeit eine erhebliche Nachfrage nach größeren Wohnbauflächen des gehobenen Niveaus. Von den Bebauungsplangebietem im direkten Stadtgebiet stehen nur noch in den Gebieten "Am Klausberg", "Gartenstadt" und "Westsiedlung" insgesamt 29 freie Bauflächen direkt zur Verfügung. Von diesen erfüllen die Gebiete "Am Klausberg" und "Gartenstadt" aufgrund der Größe der Grundstücke (< 800 m<sup>2</sup>) nicht die bestehenden o.g. Anforderungen. Im Plangebiet "Westsiedlung", das 2013 zum Abschluss gebracht wurde, stehen nur noch begrenzt Flächen im angeforderten Segment zur Verfügung. Da die Stadt über die vorhandenen z.T. auch größeren Baulücken im Stadtgebiet nicht verfügt und weitgehend auch keine Verkaufsbereitschaft besteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer begrenzten Anzahl von Bauflächen des gehobenen Segments erforderlich, um der Nachfrage zu entsprechen. Dabei ist es für die Stadt Bad Langensalza und die im Stadtgebiet vorhandenen Betriebe und Einrichtungen von besonderer Bedeutung, dass den Ansprüchen von hochqualifizierten Mitarbeitern entsprochen werden kann, um diese am Standort Bad Langensalza zu halten. Zu diesen Betrieben mit hochqualifizierten Mitarbeitern gehören u.a. die Hufeland-Kliniken GmbH, die Reha-Klinik, die fzmb GmbH (Forschungszentrum für Medizintechnik und Biotechnologie), die Tierärztliche Klinik (allein 7 Ärzte) sowie das Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz.

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit dieser Betriebe und damit auch des Standortes Bad Langensalza soll der Bebauungsplan "Gutbierstraße" aufgestellt werden. Damit wird einer Abwanderung entgegengewirkt und der Standort Bad Langensalza auch für weitere Zuzüge im gehobenen Segment interessant. Mit der Aufstellung des Bebau-

ungsplanes werden somit erhebliche Nachteile für die Stadt abgewendet, die durch fehlende Bauplätze und eine damit einhergehende Abwanderungsgefahr entstehen würden.

Der im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelte Wohnbauflächenbedarf (s. Anlage: Situationsanalyse / Planungsziele: vorbereitende Untersuchungen) bestätigt diesen Bedarf ebenso wie die anhaltende Bautätigkeit mit der Errichtung von durchschnittlich 14,7 Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen pro Jahr. Mit der vorliegenden Planung Wohngebiet "Gutbierstraße" wird diesem dringenden Bedarf zur Bereitstellung von Bauflächen im gehobenen Segment entsprochen.

#### Städtebauliche Entwicklung:

Der Standort des Wohngebietes "Gutbierstraße" schließt unmittelbar an die vorhandenen westlich angrenzenden, vorwiegend durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsflächen an. Dabei reicht die bestehende Bebauung zwischen dem *Badeweg* und der *Sonderhäuser Straße* (B 84) weiter in östliche Richtung hinaus, so dass das Plangebiet nicht zu einer ungeordneten Entwicklung in östliche Richtung führt. Zudem ist das Plangebiet bereits z.T. bebaut, so dass die nunmehr anstehende Planung eine geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes einschließlich der vorhandenen Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung führt damit nicht für sich alleine zu einer neuen städtebaulichen Entwicklung ohne Verbindung zum vorhandenen Stadtgebiet.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden von einer Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich sowie dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf, wird die Stadt Bad Langensalza den Bereich *Gutbierstraße* als Wohnbaufläche im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes darstellen.

Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens Wohngebiet "Gutbierstraße" hat der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza zudem bereits den Standort an der *Gutbierstraße* als bauliche Erweiterungsfläche und als städtebauliche Planungsabsicht bestätigt.

Die Planung entspricht damit sowohl einer geordneten als auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Langensalza.

Entsprechend den o.g. Ausführungen erfüllt die vorliegende Planung die Anforderungen des § 8 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Die Festsetzung entspricht der angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Nutzung.

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- (3) Aufgrund der geplanten Größe der Grundstücke und der Lage des Plangebietes ist die Errichtung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung nicht geeignet und die Errichtung dieser Anlagen auch städtebaulich durch die Stadt Bad Langensalza nicht gewünscht. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss der Zulässigkeit, der gemäß § 4 Abs. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) und die Festsetzung der Höhen von Gebäuden (§ 18 BauNVO).

Zur Schaffung großzügiger Grundstücke auf Grundlage der Aussage des Wohnungswirtschaftlichen Teils (siehe Anlage 1) und einer damit einhergehenden geringen Versiegelung, die einen schonenden Übergang zur freien Natur gewährleistet, beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 im gesamten Plangebiet WA. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgelegt. Die Eintragungen im Bebauungsplan sind maßgebend. Diese Maße unterschreiten die vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet und lehnen sich unter anderem auch mit der maximal zweigeschossig festgesetzten Bebauung an die angrenzende Bebauung an.

Die Traufhöhe ist als Maximalhöhe festgelegt. Für das Plangebiet WA ist eine max. Traufhöhe von 8,00 m zulässig. Die Eintragungen im Bebauungsplan sind maßgebend. Um die Höhenentwicklung an das Gelände anzupassen, wird als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße am jeweiligen Grundstück angenommen.

#### 6.3. Bauweise (§ 2 BauNVO) / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Einfamilienhausgebietes gesichert und die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb dieses Gebietes ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

#### 6.4. Flächen für Stellplätze u. Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder zulässig, außer in den für Begrünung vorgesehen Flächen.

## 6.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Photovoltaik- und Solaranlagen für den Eigenbedarf sowie für die Einspeisung in das öffentliche Netz sind nur auf den Dachflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 1 u. Abs. 3).

## 6.6. Belange des Naturschutzes

Sollten vor und während der Bauzeit der Maßnahme andere artenschutzrechtliche Tatbestände festgestellt werden, die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags nicht behandelt wurden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Das gesetzlich geschützte Biotop unterliegt den Bestimmungen des § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. dem § 18 ThürNatG. Aus diesem Grund ist die artenschutzrechtliche Maßnahme V 3 – Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln (Tötungsverbot) - zur Vermeidung der Verbotstatbestände zu beachten.

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## 6.7. Schallimmission

In einiger Entfernung zum beabsichtigten Standort des geplanten Wohngebietes befindet sich der Gewerbebetrieb Roland Mills Ost GmbH (ehemals Heyl GmbH & Co. KG, Heyl-Mühlen). Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Anlage nach Nr. 7 21 EG in Verbindung mit 9.11.2.V der 4 BImSchV. Um abzuklären inwieweit die für die Bauleitplanung anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden, wurde eine Schallimmissionsmessung in Auftrag gegeben.

Die Schallimmissionen wurden an zwei Immissionsorten und einem Ersatzmessort messtechnisch erfasst.

Im Rahmen der Förmlichen Trägerbeteiligung wurden durch die Obere und Untere Immissionsschutzbehörde auf der Grundlage der Schallimmissionsmessung durch das Ingenieurbüro Akustik Rosenheinrich & Harnisch GbR vom 10.07.2015 Bedenken bei der Umsetzung der Planung in der vorliegenden Form angezeigt. Zu einer möglichen Konfliktlösung und Sicherung einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf dem Gebiet des Immissionsschutzes erfolgen umfangreiche Abstimmungen mit dem Vorhabensträger, den Fachbehörden für Immissionsschutz, aber auch mit dem Anlagenbetreiber des in der Nähe befindlichen Immissionsschutzgebietes – der Roland Mills Ost GmbH (ehemals Heyl GmbH & Co. KG, Heyl-Mühlen) mit dem Ziel, einen Ausgleich der Belange sachangemessen vorzunehmen. Neben den Beratungsgesprächen wurden zusätzliche Untersuchungen durch das Fachplanungsbüro Akustik Rosenheinrich & Harnisch GbR in Ergänzung des Messberichtes vorgenommen. So z.B. ein schalltechnisches Gutachten vom 21.12.2015, in welchem eine Schallausbreitungsrechnung unter Beachtung des vorhandenen Geländes und des bestehenden Höhenprofils vorgenommen wurde.

Ausgehend von der gewonnen Erkenntnis, dass es sich bei der maßgeblichen Lärmquelle, die zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005/1 geführt hat, um die Verkehrsgeräusche durch den Bahnverkehr, hervorgerufen durch die Getreidelieferung und –entladung der Roland Mills Ost GmbH (ehemals Heyl GmbH & Co. KG, Heyl-Mühlen), handelt und nicht von den sonstigen baulichen Anlagen der Roland Mills Ost GmbH (ehemals Heyl GmbH & Co. KG, Heyl-Mühlen) in der nördlichen Richtung der geplanten Wohnbebauung *Gutbierstraße* stammt, erfolgte eine erneute Beauftragung des Fachplanungsbüros Akustik Rosenheinrich & Harnisch GbR zur Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens, welches am 22.02.2016 vorgelegt wurde. Aufgrund der Erkenntnis in Auswertung eines Termins mit dem Eisenbahn-Bundesamt und der getroffenen Feststellung, dass die Bahnstrecke außerhalb des Betriebsgeländes der Mühle öffentlich gewidmet ist, wurde eine neue Untersuchung vorgenommen, da nach DIN 18005 die Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm nicht addiert, sondern getrennt beurteilt werden. Wesentliches Ziel der zusätzlichen Untersuchung war es, aus dem nochmals gemessenen Schallleistungspegel unmittelbar am Bahngleis auf dem jeweiligen Gleisabschnitt für den zum Anlagengeräusch gehörenden Teil und für den Verkehrslärm zu beurteilenden Teil an den Immissionsorten getrennt zu ermitteln. Gemäß den jetzt vorliegenden Ergebnissen der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens liegen die Orientierungswerte für den gewerblichen Anlagenlärm und auch für den Verkehrslärm unter den Werten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeines Wohngebiet, für den Beurteilungszeitraum nachts 22:00 – 06:00 Uhr. Der Messbericht, das Gutachten und dessen Ergänzung liegen mit den Planunterlagen aus und sind Bestandteil der B-Planunterlagen. Eine Überschreitung des Schallimmissionswerte Tags für den Zeitraum 06:00 – 22:00 Uhr ist zu keinem Zeitpunkt aufgetreten.

Obwohl eine Gesundheitsgefahr ausgeschlossen ist und dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, wurden unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen sowie der städtebaulichen Struktur und zur Verbesserung der Gesamtsituation durch die für die Planung zuständige Kommune in Abstimmung mit den an der Planung beteiligten Verantwortlichen zusätzlich folgende Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Die Grundrissordnung der Baukörper ist so auszulegen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlafräume) nach DIN 4109 an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind.
- Zur Sicherung des baulichen Schallschutzes wird festgelegt, dass für alle Bauvorhaben im B-Plangebiet ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4105 (Abschnitt 5 mit Tabelle 8 und 9) und alternativ nach VdI 2719 vorzulegen ist, um den Nachweis zu sichern, dass mit der gewählten Konstruktion die Schallwerte im Innenraum für ein ungestörtes Wohnen tags und nachts sichergestellt werden.

## 7. Hinweise

### 7.1. Entwässerung

Häusliche Abwässer sind direkt der Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten, welche an das städtische Schmutzwassernetz angeschlossen wird. Das nicht verunreinigte Nie-

Niederschlagswasser trägt zur Grundwasserneubildung bei und ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.

Das Regenwasser der Dachflächen kann in unterirdischen Tanks gesammelt werden und zum Beispiel für Gartenbewässerung genutzt werden.

Es sind die Regelungen der "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser in Thüringen" zu beachten.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen wird über einen separaten Regenwasserkanal an den Regenwasserkanal in der *Gutbierstraße* angeschlossen. Der Maximalabfluss beträgt 15 l/s.

## 7.2. Wasser

Bei der Planung und Errichtung von Wohngebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Es sollten Behältnisse zum Sammeln von Wasser (z. B. Zisternen) für die Gartenbewässerung zum Einsatz kommen.

## 7.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird an die Leitung in der *Gutbierstraße* angeschlossen. Eine Ringleitung ist nicht geplant.

## 7.4. Bodenordnungsverfahren

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

## 7.5. Abfall nach ThürAbfG vom 15. Juni 1999 geändert 20. Dez. 2007

Für die getrennte Sammlung von Hausmüll sind die baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Der Standort der Biomülltonnen darf nicht der direkten Sonne ausgesetzt sein und soll frostsicher sein.

## 7.6. Baustoffe nach BBodSchG/BBodSchV und LAGA M 20 v. 06.11.1997

Bei der Bauausführung sind Materialien zu verwenden, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Dabei stellen die bestehenden Umweltnormen in der jeweils gültigen Fassung, insbesondere die Gefahrenstoffverordnung, Mindestanforderungen dar.

## 7.7. Sicherung von archäologischen Bodenfunden

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden kann, sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen etc.) dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie mitzuteilen und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 7.8. Altlastverdachtsflächen

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Boden-schutzbehörde (Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen.

### 7.9. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind diese mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage heraus zu messen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

## II. Planzeichenerklärung

### 1. PLANFESTSETZUNGEN

(Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes)

#### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)



allgemeine Wohngebiete

#### 1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl als Höchstzahl

0,6

Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

#### 1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## 1.4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

## 1.5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes nach § 9 Abs. 6 BauGB



Baum - Neupflanzung  
Baum - Erhalt

## 2. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

	<b>WA</b>	— Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	<b>0,4   0,6</b>	— Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	<b>II   o E</b>	— Bauweise
Dachform	<b>max. 35°</b>	

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (gemäß § 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

i. Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO) GRZ 0,4

i.i. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,6

##### 1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugsebene (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Planstraße).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der ein- und zweigeschossigen Gebäude darf maximal 1,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Im WA ist eine max. Traufhöhe von 8 m zulässig.

##### 1.4 Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder zulässig, außer in den für Begrünung vorgesehen Flächen.

##### 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

###### 1.5.1 Nebenanlagen sind im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

###### 1.5.2 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen für den Eigenbedarf sowie für die Einspeisung in

das öffentliche Netz § 14 Abs. 3 BauNVO sind nur auf Dachflächen zulässig.

## 1.6 Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO).

## 1.6.2 Schallschutzmaßnahmen

Es werden folgenden Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

- Die Grundrissordnung der Baukörper ist so auszulegen, dass die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Schlafräume) nach DIN 4109 an der lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind.
- Zur Sicherung des baulichen Schallschutzes wird festgelegt, dass für alle Bauvorhaben im B-Plangebiet ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4105 (Abschnitt 5 mit Tabelle 8 und 9) und alternativ nach Vdl 2719 vorzulegen ist, um den Nachweis zu sichern, dass mit der gewählten Konstruktion die Schallwerte im Innenraum für ein ungestörtes Wohnen tags und nachts sichergestellt werden.

## 2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1 a; 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden folgende Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt als Ausgleichsmaßnahmen:

2.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Abgrenzungen des Wohngebietes:

Im B-Plan-Gebiet sollen die meisten Bäume erhalten bleiben. Das Gebiet wird wie dargestellt mit einem Grüngürtel aus Obsthochstämmen in einer Breite von 8 m umgeben.

2.1.2 Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Schutzgebiete - Die ausgewiesenen Schutzgebiete der Streuobstwiese nach Thüringer Naturschutzrecht sind während der Baumaßnahme durch das im Maßnahmenblatt MV1 beschriebene Vorgehen dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Dies gilt im gleichen Umfang für die ausgewiesenen zu erhaltenden Bäume in den Bepflanzungsflächen.
- Bepflanzungen und Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach Inkraft-Treten dieses Bebauungsplanes - An den im Plan dargestellten Standorten sind Obsthochstämmen in regional typischen Sorten der Arten Kirsche, Apfel, Pflaume und Birne in ausgewogener Mischung resp. Gleichen Artenanteilen zu ergänzen. Die Pflanzstandorte sind mit Baumpflanzsubstrat besonders vorzubereiten. Da mit Jungbäumen hierzu bessere Erfahrungen vorliegen, soll eine Gehölzqualität im Stammumfang 6-8 mit einem Kronenansatz zwischen 1,30 und 1,60 m gelten. Dazu wurde im Ausgleich ein größerer Neubaumanteil ausgewiesen und die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird auf einen Gesamtzeitraum von 5 Jahren festgeschrieben. Im Anschluss ist eine Unterhal-

tungspflege im Mindestturnus von 2 Jahren erforderlich. Die ausgewiesenen Bepflanzungs- und Anpflanzungsflächen erhalten einen Unterwuchs mit zweischüriger Wildstaudenwiese, der ebenfalls dauerhaft zu erhalten ist. Die Maßnahmenblätter dieser Grünordnungsplanung für die Maßnahmen M Er1, M Er2 und M Er3 sind hierfür verbindlich. Die Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

- Baumschutz - Zum Schutz der Neuanpflanzungen sollen diese mit Zweifahlverankerung bis zum Kronenansatz mit Kokosbindung sowie einem Verbisschutz aus Drahtgeflecht im Wurzel- und Stammbereich geschützt werden.
- Zusätzlichen Schutz soll die Einfriedung mittels senkrechtem Holzlattenzaun an den Pflanzflächen-Außenkanten bieten. Dieser ist in einer Höhe von max. 1,80 m analog des Bestandes entlang der Gutbierstraße auszubilden und soll einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen. Dies erfüllt gleichzeitig die Auflage einer harmonischen Einordnung des Bebauungsgebietes in den Ortsrand und den Übergang zur freien Landschaft.
- Die privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten- und Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Ausgleichsmaßnahme A1 ist entsprechend des Maßnahmenblattes M A1 - Entsiegelung innerhalb von 2 Jahren nach Inkraft-Treten dieses Bebauungsplanes umzusetzen.
- Planungsseitiges Kompensationskonzept:

**MA1** Entsiegelung durch Rückbau der Bebauung und versiegelten Flächen  
531 m<sup>2</sup> Entsiegelung nicht mehr benötigter Substanz

**MEr1** Anpflanzung einer Streuobst-Baumreihe mit Wildstaudenwiese  
Eingrünung der neuen Bebauung durch 1.370 m<sup>2</sup> Wildstaudenwiese mit 21 Obsthochstämmen regional typischer alter Sorten

**MEr2** Ergänzung von 14 Obstbäumen als Hochstammreihe in den Bepflanzungsflächen  
Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese (1.764 m<sup>2</sup>) durch Obsthochstämmen regional typischer alter Sorten

**MEr3** Entwicklung der Streuobstwiese durch Ergänzungspflanzungen von 18 Hochstämmen  
Verjüngung und Ergänzung der vorhandenen Streuobstwiese (779 m<sup>2</sup>) durch Obsthochstämmen regional typischer alter Sorten

2.2 Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände einzuhalten:

2.2.1 V2 - Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln (Tötungsverbot)

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 ThürBO)

3.1 Werbeanlagen (§ 13 ThürBO):

Werbeanlagen an Gebäuden sind max. 3,50 m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nur an der Stätte der Leistung. Freistehende Werbeanlagen sind max. 2,00 m über Gelände und mit einer Größe von max. 1,00 m<sup>2</sup> zulässig.

Die für den Straßenverkehr erforderliche Sichtbeziehung darf nicht eingeschränkt werden.

### 3.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke an der nördlichen Kante des Wohngebietes hat durch die entsprechende Pflanzfestsetzung zu erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenze sind einreihige freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine Metalltür zugelassen werden, wenn die dadurch entfallene Pflanzfestsetzung auf den Grundstücken erfolgt.

Einfriedungen dürfen keine geschlossenen Wandflächen bilden und die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind lebende Einfriedungen. Einfriedungsmauern dürfen nur an straßenseitigen Grundstücksgrenzen und nur als Trocken- oder Natursteinmauern in einer max. Höhe von 0,80 m errichtet werden.

### 3.3 Dachausbildung:

max. 35° Dachneigung; SD, WD, ZD, FD zulässig; Dacheindeckung mit Tonziegel oder Bondachsteinen zulässig. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 18° sind zu begrünen oder zu bekiesen

Aufgestellt:

24.05.2016

Datum, Stempel (Planungsbüro)  
Strassen- und Regionalplanung  
Ing.-Büro Volker Zepezauer  
Am Fliegerhorst 37  
99947 Bad Langensalza  
Tel. 03603/81 5368 Fax 81 81 69

## / ANLAGEN

1. Situationsanalyse / Planungsziele
2. Schalltechnisches Gutachten inkl. Messbericht und Ergänzung zum Bericht
3. Bebauungsplan

