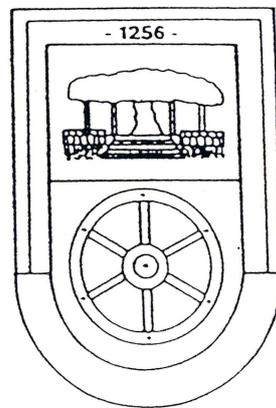


GEMEINDE
NEUSTADT

EICHSFELD

LAND THÜRINGEN
LANDKREIS WORBIS



**BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. : 1**

''An der Steinfurt''

Begründung zum Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet "An der Steinfurth"

für die Gemeinde Neustadt
Landkreis Worbis

1. **Aufstellungsbeschluß und gesetzliche Grundlagen**
2. **Planvorgaben und Grundsätze**
3. **Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
4. **Planungsziele**
5. **Bebauungsvorschriften**
 - 5.1. Städtebauliche Festlegungen
 - 5.2. Maße der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 5.4. Stellplätze für Garagen
 - 5.5. Festlegungen über Grundstückseinfriedungen
 - 5.6. Bepflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken
 - 5.7. Oberflächenwasser
 - 5.8. Allgemeine Festsetzungen
6. **Erschließung**
 - 6.1. Erschließungsstraßen
 - 6.2. Entwässerung
 - 6.3. Wasserversorgung
 - 6.4. Elektroenergie- und fernmeldetechnische Versorgung
 - 6.5. Wärmeversorgung
7. **Flächenbilanz**

**1. Aufstellungsbeschluß und gesetzliche Grundlagen
zum Bebauungsplan Nr. 1
Allgemeines Wohngebiet "An der Steinfurth"
der Gemeinde Neustadt**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neustadt hat in seiner Sitzung am 21. 8. 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet "An der Steinfurth" beschlossen.

Für die Aufstellung sind maßgebend:

a)
Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in der Fassung vom Oktober 1990

b)
das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, (BGBl. IS. 2253) geändert durch Art. 21 § 5 Steuerreform G vom 25. 7. 1988, BGBl. IS. 1093 und Anl. I Kap. XVI Abschnitt II Nr. 1 E Vertr. v. 31. 8. 1990, BGBl. II S. 889, 1122

c)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132)

d)
die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom Januar 1990 (BGBl. 1991 IS. 58)

e)
die Gemeindeverordnung des Landes Thüringen

2. Planvorgaben und Grundsätze

Die Gemeinde Neustadt ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft "Obere Bode" mit den Orten Neustadt, Großbodungen und Steinrode sowie den Ortsteilen Neubleicherode, Wallrode, Werningerode und Epschenrode mit ca. 3000 Einwohnern.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Worbis ist dieses Gebiet als Kleinzentrum ausgewiesen.

Das Planungskonzept der Verwaltungsgemeinschaft sieht vor, die Gemeinde Großbodungen als Arbeitsstätten- und Einkaufsstandort aufzubauen. Mit der Erschließung von ca. 20 ha Gewerbegebietsfläche werden dafür die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

Für die erforderlichen Wohnungsstandorte ist das Gebiet zwischen den Gemeinden Großbodungen und Neustadt vorgesehen. Der geplante Standort der Wohnbebauung kommt dieser Forderung entgegen.

Bauwillige Interessenten für Eigenheime, Miet- und Eigentumswohnungen sind bereits in der Gemeinde vorstellig geworden, so daß mit einem sofortigen Baubeginn nach der Erschließung zu rechnen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß BauGB § 8 (3), (4) vor der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Das geplante Wohngebiet entspricht den künftigen Festsetzungen des F-Planes.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Allgemeines Wohngebiet "An der Steinfurth" der Gemeinde Neustadt umfaßt eine Fläche von 2,13 ha, die wie folgt begrenzt wird:

- nördlich durch den Grenzgraben Grundstück Nr. 1396/184 (Gemarkungsgrenze zwischen Neustadt und Großbodungen)
- östlich durch den Mühlgraben, Haynröder Bach, Grundstücksgrenze des Grundstücks 185/6
- südlich durch die Grenzen des Grundstücks 191/1
- westlich durch die Landstraße LI0 14 zwischen Neustadt und Großbodungen sowie durch den Gemeindeweg

Die Flurstücke 191/1, 679/190, 189/1, 181/1, 181/2, 185/3, 185/5, 1461/183 der Flur 1 liegen innerhalb des Geltungsbereichs.

4. Planungsziele

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet mit seinen rechtsverbindlichen Festsetzungen soll "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden." (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Desweiteren wird der Bedarf an Wohnbauland abgesichert.

Parallel mit der Erschließung von Industriegebieten mit den sich daraus ergebenden Arbeitsplätzen sind ebenfalls Grundlagen für die Bereitstellung von Wohnbauland zu schaffen.

Das geplante Wohngebiet bewirkt, das die zur Zeit einzeln stehenden Wohngehöfte der Ortslage angegliedert werden (Abrundung). Durch Festsetzungen und Bepflanzungsgebote soll eine Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ohne störende Beeinflussung erreicht werden. Der Erholungswert der Landschaft muß auf jeden Fall erhalten bleiben.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist zu schützen und durch standortgerechte Vegetation zu erweitern. Der Eingriff in den Naturhaushalt (Boden, Klima, Wasserhaushalt) ist möglichst gering zu halten.

5. Bebauungsvorschriften

5.1. Städtebauliche Festlegungen

Das Gebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" in offener Bauweise eingestuft.

Zugelassen sind:

- Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser mit höchstens 50,00 m Länge sowie
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

5.2. Maße der Baulichen Nutzung

Gemäß § 17 der Bau NVO werden für das allgemeine Wohngebiet folgende Höchstgrenzen festgelegt:

Zahl der Vollgeschosse: I - II zuzüglich ausgebautes Dachgeschoß

Grundflächenzahl: (GRZ): 0,4

Geschoßflächenzahl: 1,2

Größte zulässige Traufhöhe: 6,50 m

5.3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Dachformen: Zugelassen sind Sattel- und Krüppelwalmtdächer mit Dachneigungen zwischen 36 und 49 °

Dacheindeckung: Als Dacheindeckungen sind nur regional-typische Tonziegel- oder Betondachsteindeckungen in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sollten nicht zu dominant und wuchtig wirken und das ruhige Bild einer Dachlandschaft nicht stören. Sie haben sich dem Hauptdach unterzuordnen und müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Dachfläche stehen.

Fassadengestaltung: Anzustreben sind mineralische Außenputze und Verklinkerungen.
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metall oder glasierte glänzende Platten. Aufdringliche Farb-

gebungen sind auszuschließen. Zur landschaftlichen Eingliederung, zum Schutz des Gebäudes und zum Klimaausgleich im Gebäude dienen Fassadenberankungen.

Sockelausbildungen: Straßenseitige Sockelhöhen bzw. herausragende Kellergeschosse über 0,75 m ab OF Gelände sind zu vermeiden. Sollte diese Forderung aus Gründen der anstehenden Baugrundverhältnisse (Fels, Grundwasser) nur mit einem unvertretbaren Kostenaufwand einzuhalten sein, wird eine Unterkellerung nur bei einem notwendigen Bedarf zugelassen.

5.4. Stellplätze und Garagen

Zugelassen werden nicht mehr als 2 Stellplätze pro Wohnung. Bei erlaubtem Gerwerbe gelten die Stellplatzrichtlinien nach § 49 der VV Bau O.

Die Stellplätze und nach Möglichkeit auch die Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Dadurch soll erreicht werden, daß möglichst viel von der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt, das Oberflächenwasser in den Boden versickern kann und dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagenbauten nicht zulässig.

Nicht erlaubt sind Fertigteilgaragen mit Flachdach. Für Garagen und Nebengebäude gilt die gleiche Dachform wie für Wohnhäuser. So soll der Gestaltungszusammenhang sowie die Beziehung der Gebäude zueinander gewahrt werden. Sollte bei angebauten Garagen aus baulichen Gründen die Ausbildung von Flachdächern nicht zu umgehen sein, so sind Dachblenden von mindestens 3 Ziegelreihen übereinander oder Schieferblenden von 60 cm Höhe zum sichtbaren Straßenbereich anzuordnen.

Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind sie in einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Für alle hier nicht erwähnten Vorschriften gelten die Anordnungen über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenordnung) vom 10. 9. 1990 (GB1. I Nr. 63 S. 1611).

5.5. Festlegungen über Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zur freien Landschaft und zu anderen Grundstücken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zugelassen sind lebende Hecken und Holzzäune.

Werden in besonderen Ausnahmefällen Maschendrahtzäune verwendet, so sind diese mit lebenden Hecken zu hinterpflanzen. Straßenseitige Einfriedungen dürfen 1,00 m über OF Gelände nicht überschreiten. Zugelassen sind nur lebende Hecken und Holzzäune.

5.6. Bepflanzungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücken

Die Vorgartenbereiche sind mit mindestens einem Obst-Hochstamm oder heimischen Laubbaum zu bepflanzen. Desweiteren gilt die Forderung, daß je 125 m² Gartenfläche ein Laubbaum bzw. Obsthochstamm anzupflanzen ist. Der Mindestabstand der Laubbäume im Vorgartenbereich von Reihenhousanlagen sollte 20,00 m nicht überschreiten.

Mindestens 8/10 der nicht bebauten oder nicht für Stellplätze, Garagen und Wege in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen.

Der vorhandene Gehölzbestand an den Grenzen des Bebauungsgebietes ist zu erhalten und gemäß Bebauungsplan und Pflanzliste zu erweitern.

LISTE DER ANZUPFLANZENDEN GEHÖLZE

1. Bäume in öffentlichen Grünflächen

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| - Spitzahorn | - Acer platanoides |
| - Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Esche | - Fraxinus excelsior |
| - Eiche | - Quercus robur |
| - Traubenkirsche | - Prunus padus |
| - Vogelkirsche | - Prunus avium |
| - Silberweide | - Salix alba |
| - Sommerlinde | - Tilia platyphyllos |
| - Winterlinde | - Tilia cordata |
| - Bergulme | - Ulmus glabra |
| - Buche | - Fagus sylvatica |
| - Eberesche
(Vogelbeerbaum) | - Sorbus aucuparia |
| - Silberlinde | - Tilia tomentosa |

2. Bäume in privaten Gärten

- Wallnuß- u. Obsthochstämme
- Roßkastanie - Aesculus hippocastanum
- Rotblüh. Kastanie - Aesculus carnea
- und alle unter Pkt.1 aufgeführten Arten

3. Sträucher in freiwachsenden Hecken

- | | |
|-----------------|----------------------|
| - Liguster | - Ligustrum vulgare |
| - Haselnuß | - Corylus avellana |
| - Hainbuche | - Carpinus betulus |
| - Feldahorn | - Acer campestre |
| - Hartriegel | - Cornus alba |
| - Heckenrose | - Rosa canina |
| - Holunder | - Sambucus nigra |
| - Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| - Weißdorn | - Crataegus monogyna |

5.7. Oberflächenwasser

Es besteht kein Anschlußzwang der Oberflächen- und Dachentwässerung an das öffentliche Kanalsystem.

Die Grundstückseigentümer haben die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf ihrem Grundstück in Zisternen zu sammeln und als preiswertes Brauchwasser zur Gartenbewässerung oder WC-Spülung zu nutzen

5.8. Allgemeine Festsetzungen

- An den Straßeneinmündungen bzw. Grundstückszufahrten sind entsprechende EAE 1985 ausreichende Sichtwinkel für den Kfz.-Verkehr von jeder sichtbehindernden Bebauung, Lagerung und Bewuchs freizuhalten.
- Asbest als Baumaterial ist nicht zulässig.
- Eventuell erforderliche Stützmauern sind genehmigungspflichtig.
- Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Die beim Straßenbau entstehenden Böschungen haben die Anrainer auf ihren Grundstücken zu dulden. Sie sind zu bepflanzen.

6. Erschließung

6.1. Erschließungsstraßen

Das geplante Wohngebiet wird durch eine neue Straßenanbindung an die LIO 14 innerhalb der Ortslage verkehrstechnisch erschlossen. Der vorhandene Zufahrtsweg zur Mühle läßt aufgrund der Sicht- und Steigungsverhältnisse eine verkehrstechnisch sichere Anbindung nicht zu.

Für die Straßen innerhalb des Wohngebietes sind die Entwurfsrichtlinien für Anliegerstraßen Typ 2 (AS 2) und Typ 3 (AS 3) maßgebend, wobei vorzugsweise eine Mischnutzung der

Fahrbahn für Kraftfahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger und ruhenden Verkehr mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfs-elementen anzustreben ist.

Die Nebenanlagen der Straßen sind durch Begleitgrün zu gestalten.

6.2. Entwässerung

Die Gemeinde Neustadt ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Obere Bode". Der Abwasserzweckverband plant einen Anschluß der Orte an die Gruppenkläranlage in Bleicherode.

Der Transportsammler zwischen Neustadt und Großbodungen wird dieses Wohngebiet tangieren, so daß ein Anschluß der Sammelkanäle an diesen Transportsammler möglich ist.

Als Übergangslösung bis zur Realisierung des zentralen Abwassersystems sind Einzelkläranlagen für jede Wohnbaumaßnahme mit Einleitung der geklärten Abwässer in den Grenzgraben bzw. in den Haynröder Bach vorgesehen.

6.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Wohngebiets wird durch Anschluß an das zentrale Netz der Gemeinde abgesichert.

6.4. Elektroenergie- und fernmeldetechnische Versorgung

Die elektro- und fernmeldetechnische Versorgung ist durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sicherzustellen.

6.5. Wärmeversorgung

Die Wohngebäude werden durch Einzelheizungen versorgt mit energiesparenden und umweltschonenden Systemen und Heizmedien.

7. Flächenbilanz

<u>Flächenanteil</u>	<u>ha</u>	<u>%</u>
<u>Geltungsbereich</u>	<u>2,13</u>	<u>100</u>
öffentl. Verkehrsflächen	0,27	12,7
öffentliche Grünflächen	0,15	7,00
netto-Bauland (überbaubare Flächen)	0,76	35,7
nicht überbaubare Flächen	0,95	44,6
Bruttowohnbauland	1,71	80,30

aufgestellt: Großbodungen, im Januar 1993

Gemeinde Neustadt

Hauptstr. 30
0-5601 Neustadt

.....
Krauel
Bürgermeister



Planungsbüro
Meister und Müller
Ges.für Planung u.Bauleitung
von Hoch- u. Tiefbauten mbH

Heinr.-Mann-Str. 37 b
0-5604 Großbodungen

.....
Müller
Bauingenieur