

# **B e g r ü n d u n g / G e n e h m i g u n g**

## **zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 3 Allgemeines Wohngebiet „Wallröder Straße“ der Gemeinde 37345 Großbodungen Landkreis Eichsfeld**

---

### **Inhaltsverzeichnis**

#### Vorbemerkung

1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes
2. Standortbegründung
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes
4. Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes
5. Grünordnungsplanung
  - 5.1 Ursprungszustand
  - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
6. Flächenbilanz
7. Erschließung
  - 7.1 Erschließungsstraßen
  - 7.2 Abwasserbeseitigung
  - 7.3 Trink- und Löschwasserversorgung
  - 7.4 Energieversorgung und Telekommunikation
  - 7.5 Wärmeversorgung
8. Planungsrechtliche und gestalterische Erläuterungen
  - 8.1 Allgemeines Wohngebiet

## Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbodungen hat in seiner Sitzung am 10.06.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wallröder Straße“ beschlossen.

Der Beschluß Nr. **345 / II / 32 / 99** wurde vom **14.06.1999** bis **27.06.1999** ortsüblich bekannt gemacht.

Als Plangrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Thomas Müller, Niederorschel.

## 1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Von mehreren Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich des B-Planes wurden Anträge in Form von Voranfragen über die Errichtung von Wohngebäude gestellt.

Auf Grund der Tatsache, daß die betreffenden Grundstücke südlich der Wallröder Straße gemäß §35 BauGB in den Außenbereich einzuordnen sind, mußte das Bauaufsichtsamt des Landkreises Eichsfeld diese Anträge ablehnen.

Infolge des Widerspruchsverfahrens hat das Landesverwaltungsamt der Gemeinde Großbodungen empfohlen, für dieses Gebiet durch einen Bauleitverfahren Baurecht für die Bürger zu schaffen.

Das neue Wohngebiet entlang der Wallröder Straße soll den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten. Es ist mit einer bebaubaren Fläche von 3100 m<sup>2</sup> in seiner Tiefe begrenzt, so daß sich max. 10 Baugrundstücke ergeben. Die Gartenflächen und Obstwiesen von ca. 9500 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Bereich des Baufeldes bleiben in ihrer Nutzung erhalten und zählen auf Grund der Zusammengehörigkeit der Grundstücke mit zum Geltungsbereich des B-Planes. Diese Flächen werden gemäß Bepflanzungsfestsetzung zur Ausgleichsbepflanzung für die überbaubaren Flächen genutzt.

Auf Grund der Nachfrage an Baugrundstücken für Eigenheimbauer, ist der Bedarf von weiteren 10 Bauplätzen zu dem, bereits von einem Bauträger, erschlossenem Wohngebiet („Neustädter Knick“) gerechtfertigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großbodungen ist bestrebt, nicht nur die wirtschaftliche, sondern auch die wohnliche Entwicklung der Gemeinde zu beschleunigen. Eine Abwanderung von überwiegend jungen Familien aus deren Heimatort soll dadurch eingeschränkt werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt würden einschließlich des geplanten Wohngebietes „Wallröder Straße“ **28** Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

In vergleichbaren Gemeinden des Landkreises Eichsfeld sowie den angrenzenden Landkreisen sind weitaus mehr Baugrundstücke geschaffen worden.

## 2. Standortbegründung

Der Standort des Wohngebietes ist durch die Tatsache, daß es sich um eigene Grundstücke der Bauherrn handelt, vorgegeben.

Das geplanten Wohngebiet befindet sich südlich der Wallröder Straße und innerhalb der Ortslage.

Die nördliche Straßenseite ist mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.

Im Umfeld des Wohngebietes liegen Einfamilienwohnhäuser und mehrgeschossige Wohnhäuser.

Das Baugebiet besteht zum Teil aus schmalen und verhältnismäßig langen Einzelgrundstücken, so daß eine Aufteilung in max. 10 Baugrundstücke zum jetzigen Zeitpunkt nur angenommen werden kann.

Mit der vorgesehenen Bebauung bleibt der abgerundete Charakter der Ortslage erhalten. Die Baugrundstücke werden von der Wallröder Straße durch Zufahrten erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind überwiegend im Straßenkörper vorhanden.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

*im Osten* : durch die Flurstücke **156/7, 156/6, 156/5, 156/4, 156/3, 156/2, 156/11**  
(private Garagen und Grünfläche)

*im Norden* : durch das Flurstück **203/53** (Wallröder Straße)

*im Westen* : durch das Flurstück **202** (Straße, Parkplätze)

*im Süden* : durch das Flurstück **157** (Weg)

### **4. Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

#### *Flur 1*

<b>158</b>	Heinz und Maria Keilholz
<b>159</b>	Karl und Edeltraud Ostmann
<b>160</b>	Lieselotte Löwenstein
<b>161</b>	Karl und Edeltraud Ostmann
<b>162</b>	Martin und Renate Eder
<b>163</b>	Martin und Renate Eder
<b>164/1</b>	Emma Pfeffer
<b>513/165</b>	Emma Pfeffer
<b>514/165</b>	Walter Schröder
<b>166</b>	Edgar Müller
<b>167</b>	
<b>168</b>	Claudia und Michael Kuntze
<b>169</b>	
<b>170</b>	Michaela und Franziska Stolze
<b>171</b>	
<b>172</b>	Helga und Paul Dietrich
<b>173</b>	Susanne Meinhardt
<b>174</b>	Annely Zirkel
<b>175</b>	Sabine Winter
<b>176</b>	Regina und Clemens Kaufmann
<b>177</b>	Christina Schliesing

178	Heinz Ziegler
179	Gerd Ringling
306/180	Hildegard und Günther Waldhelm
307/180	Heinrich, Helmut und Karl-Heinz Stock
489/181	Irmgard und Bruno Klingbeil
490/181	Werner Wiesner

## 5. Grünordnungsplanung

### 5.1 Ursprungszustand

Die zum Geltungsbereich des B - Planes bestimmte Fläche besteht größtenteils aus Gartenland mit Weide- und Wiesenflächen, welche zum Teil mit Obstbäumen bewachsen sind. Einzelne Teilstücke werden als Feldflächen für den landwirtschaftlichen Kleinbedarf genutzt.

Besonders zu schützende Flächen sind nicht vorhanden.

### 5.2. Grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen

Bestandteil des Bebauungsplans sind konkrete Bepflanzungsfestsetzungen, welche einen ökologischen Ausgleich zu den geplanten Bauungen und Befestigungen schaffen sollen.

#### Private Grünflächen

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt und zur Schaffung eines intakten Ortsrandes müssen südlich des Baufeldes je neu entstandenem Baugrundstück 5 hochstämmige Kulturobstbäume oder sonstige einheimische Laubbäume neu gepflanzt werden. Desweiteren gilt die Forderung, daß je 100 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche 3 Sträucher anzupflanzen sind.

Muß aus zwingenden Gründen innerhalb des Baufeldes ein vorhandener Baum entfernt werden, so ist dafür eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Baumbestand, welcher weiter als 8 m von den Umfassungswänden der geplanten Wohngebäude entfernt steht und sich nicht im Bereich von Zuwegungen und Stellplätze befindet, darf nicht entfernt werden.

Anzupflanzende Laub- und Obstbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 cm aufweisen.

#### Öffentliche Grünflächen

Baumlücken entlang des südlichen Grünstreifens der Wallröder Straße von größer als 15 m, sind durch Ergänzungsbeplantungen von mindestens 7 m und maximal 15 m Abstand zu schließen. Der Stammumfang muß mindestens 15 cm betragen. Die Böschungfläche zwischen Wallröder Straße und der Zufahrt zur Straße des Aufbaus ist außerdem mit Sträuchern gemäß Artenliste zu bepflanzen. Hierbei ist je 5 m<sup>2</sup> ein Strauch anzupflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen können für Zufahrten zu den privaten Grundstücken unterbrochen werden. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 6. Flächenbilanz

Flächenanteil	m <sup>2</sup>	% von 1.	% von 4.
1. Geltungsbereich	19.500	100	
2. öffentliche Straßenflächen	500	3	
3. öffentliche Grünflächen	1.400	7	
4. Brutto-Grundstücksfläche	17.600	90	100
5. Überbaubare Flächen	3.100		18
6. private Grünflächen	14.500		82

## 7. Erschließung

### 7.1 Erschließungsstraßen

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich zum Teil direkt an der Wallröder Straße und zum Teil an einem Verbindungsweg zur Straße des Aufbaus. Dieser Verbindungsweg ist entsprechend den Richtlinien als Wohngebietsstraße herzurichten.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung bzw. Reinigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an die Gruppenkläranlage Großbodungen.

Der südwestliche Teil des Wohngebietes wird über eine separate, parallel zur Wallröder Straße verlaufende Leitung abwassertechnisch erschlossen. Die Anbindung an den Abwasserkanal der Wallröder Straße ist im Mündungsbereich der Nebenstraße vorzusehen.

Die östlichen Grundstücke können an die Sammelleitung der Straße des Aufbaus angeschlossen werden, welche bereits mit der Kläranlage verbunden ist.

### 7.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die, in den Straßen vorhandene Versorgungsleitungen des Wasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“.

Die Versorgungsanlagen sind nach den gültigen DIN-Vorschriften und Richtlinien zu bemessen und zu planen.

### 7.4. Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluß an die örtlich vorhandenen Kabeltrassen.

Die Planung und Ausführung obliegt den zuständigen Versorgungsunternehmen TEAG und Telekom.

## 7.5 Wärmeversorgung

Die Gemeinde Großbodungen ist an das Erdgasversorgungsnetz der Eichsfeldgas-GmbH angeschlossen. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist deshalb anzustreben.

Die Anbindungen an das Ortsnetz ist mit dem Straßen- und Tiefbauamt und dem, für den Ausbau der Wallröder Straße beauftragtem Ingenieurbüro zu klären.

## 8. Planungsrechtliche und gestalterische Erläuterungen

### 8.1 Allgemeines Wohngebiet AW

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- 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 sind zugelassen:

- Gartenbaubetriebe

Für Gewerbeanlagen und größere Versorgungseinrichtungen besitzt die Gemeinde Großbodungen ein Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand, so daß folgende ausnahmsweise Zulässigkeiten des § 4 BauNV ausgeschlossen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen der Verwaltungen
- Tankstellen

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird mit **0,4** und die GFZ mit **0,8** festgelegt. Es sind 2 Vollgeschosse erlaubt( II ) wobei die Traufhöhe auf max. **7,00 m** über mittleres vorhandenes Gelände beschränkt ist.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden.

#### c) Gestaltungsvorschriften nach § 83 ThürBO

Im entsprechenden Geltungsbereich sind Sattel (SD)-, Walm (WD)- und Krüppelwalmdächer(KWD) von 38° - 49° Dachneigung mit roten, rotbraunen und anthrazitfarbenen sowie mit dunkelgrünen und dunkelblauen Tonziegeln oder Betondachsteinen zulässig.

Zulässig sind: Putzfassaden, Verklinkerungen, Holz- und Schieferverkleidungen  
Für Kleingaragen bestehen keine Einschränkungen bezüglich Dachform und Dacheindeckung.

Durch die Vielfalt an Möglichkeiten der Dach- und Fassadengestaltung sollen die Bürger in ihrer Kreativität und ihren Wünschen weder bevormundet noch eingeeengt werden. Gewünscht wird eine aufgelockerte Bauweise mit Raum für neue Bauideen und Ausführungsmethoden, um den steigenden Anforderungen an den Wärmeschutz gerecht zu werden. Das geplante Wohngebiet liegt in Ortsrandlage und die Gemeinde Großbodungen im Übergangsbereich zum Südharzgebiet, so daß auch diese regionalen Gestaltungsmöglichkeiten Einfluß finden können.

c) *Immission*

Beurteilungspegel für Lärm im WA ( DIN 18005 )

tagsüber 55 dB von 6.00 – 22.00 Uhr

nachts 45 dB von 22.00 – 6.00 Uhr

aufgestellt: Großbodungen, im September 2000

**Gemeinde Großbodungen**  
Fleckenstraße 49  
37345 Großbodungen

**Ingenieurbüro Jürgen Müller**  
Heinrich-Mann-Straße 37b  
37345 Großbodungen

  
.....  
Bürgermeister

Gemeindeverwaltung  
Marktflecken Großbodungen  
Fleckenstraße 49  
37345 Großbodungen  
Tel.: 03 60 77/2 23

