Satzung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 WA "Aufbaustraße" Gemeinde Am Ohmberg/OT Bischofferode



Gemeinde: Landkreis:

Land:

Am Ohmberg Eichsfeldkreis Thüringen

Gemarkung:

Bischofferode

Flur:

Flurstücke:

112/11; 78/16; 106/5; 106/6;

112/10; 566/3; 566/2; 566/1

Flurstücke

78/34: 78/41; 78/17; 566/6; 566/4;

teilw .:

78/14

Worbis,

Dezember 2017

Herr Edgar Klingebiel

Geschäftsführer

Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

Gemeinde Am Ohmberg 19. Januar 2018

Gemeinde Am Ohmberg Großbodungen Fleckenstraße 49

37345 Am Ohmberg

Hr. Steinecke Bürgermeister

Gemeinde Am Ohmberg

Inhaltsverzeichnis

	77.22
0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	
0.2 Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen:	3
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
0.4 Wahl des Gebietes	
0.5 Erschließungsträger	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)	5
2. Grünordnerische Festsetzungen	
2.1 Ausgleichsmaßnahmen	
2.2 Pflanzliste	6
2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung	7
3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	7
3.1 Dachformen	
3.2 Dachneigung	
3.3 Dacheindeckung	
3.4 Fassaden	
3.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen	
3.6 Stellplätze	
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	
4.1 Städtebauliches Konzept	
4.2 Bebauung	8
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf	
4.4 Verkehr	
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz	
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer	9
4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	9
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	11
4.7 Abfallentsorgung	11
4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	11
4.9 Löschwasserversorgung	
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	13
5.1 Kennzeichnung von Flächen	13
5.2 Nachrichtliche Übernahme	
5.3 Hinweise	
5.3.1 Bodenfunde	15
5.3.2 Erdaushub/ Baugrund	15
5.3.3 Entwässerung	15
5.3.4 Bodenschutz	
5.3.5 Erdaufschlüsse	
5.3.6 Geodätische Festpunkte	
5.3.7 Bodenordnung	
5.3.8 Pachtverhältnisse	17
6. Flächenbilanzen	17
6.1 Geltungsbereich	1/
6.2 Öffentliche Flächen	1/
6.3 Private Flächen	
6.4 Baulückenkataster	19

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der dörflichen Bebauung und ist als Vervollständigung und Erweiterung der Siedlungsbebauung (Aufbaustraße) zu bewerten, und ist

- im Norden durch die Bebauung der Straße "Obere Heiligenhöfe"
- im Osten und Süden durch die Bebauung der "Aufbaustraße"
- im Westen durch die Zufahrt zum Garagenkomplex begrenzt.

Die Zuwegung zu den angrenzenden Grundstücken wird weiterhin gewährleistet.

0.2 Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen:

Die Gemeinden und Städte sind nach dem Baugesetzbuch § 1 gehalten, Bauleitpläne für ihre Gemeindegebiete aufzustellen, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde/Stadt vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die Gemeinden stellen die Bauleitpläne in eigener Verantwortung auf, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Hinblick hierauf hat die Gemeinde Am Ohmberg die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Wohnungsbauinteressenten bereitzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode entwickelt.

Derzeit gibt es einen genehmigten Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bischofferode. Bischofferode ist heute OT der Landgemeinde Am Ohmberg. Die LG Am Ohmberg ist nach § 1 Thüringer Gesetz zur freiwilligen Neugliederung kreisangehöriger Gemeinden im Jahr 2010 Rechtsnachfolgerin der aufgelösten Gemeinde Bischofferode.

In Richtung der angestrebten Gebietsreform ist die Landgemeinde gezwungen, eine neue Orientierung einzuschlagen. Bis dahin ist die Betrachtung für den Ortsteil Bischofferode vorrangig. Potential soll sich zukunftsweisend orientieren und dies ist nur für die Gemeinde Bischofferode derzeit möglich.

Eine zeitliche Pflicht für FNP einer Landgemeinde, die im Rahmen der geforderten Gebietsreform nicht selbstständig wird, ist derzeit nicht geregelt. Die geplanten 5 Bauplätze sind sicher für eine Gemeine mit ca. 1.800 EW gerechtfertigt und für die gesamte Landgemeinde als unzureichend anzusehen. Entwicklungsgebot Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird eingehalten.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll vorwiegend für Ortsansässige aus der Gemeinde Am Ohmberg die Möglichkeiten geschaffen werden, in ihrer Heimatgemeinde Bauland erwerben zu können, um ihre Bauwünsche zu erfüllen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Zur Teil-Bebauung der "Aufbaustraße" ist diese Überplanung eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung eines Wohnungsbau-Altstandortes. Der heute unbebaute Bereich bietet sich erschließungstechnisch und städtebaulich als Ergänzung an.

Die bestehende Erschließungsstraße der "Aufbaustraße" (Kosten) und die Eigentumsverhältnisse (Gemeinde) empfehlen sich für eine schnelle und kurzfristige Bebauung.

Diese Planung dient der Deckung des eigenen Wohnbedarfs der Gemeinde Am Ohmberg/OT Bischofferode und ergänzt sinnvoll die Struktur des Ortsrandes und verbindet auf sinnvolle Weise die vorhandene Ortsrandbebauung mit der vorhandenen Bebauung der "Aufbaustraße". Da der Gemeinde Am Ohmberg kein Bauland anderweitig zur Verfügung steht, ist ein B-Plan in dieser Form dringend notwendig.

Der stark reduzierte Geltungsbereich und die mögliche Bebauung von 5 Wohnhausstandorten sind für eine Gemeinde (OT) von mehr als 1.800 Einwohnern nur für den zeitnahen Bedarf ausreichend. Derzeit sind junge Bürger der Gemeinde gezwungen nach Niedersachsen abzuwandern, da die umliegenden Gemeinden ebenfalls kaum freies Bauland anbieten können. Die Gemeinde Am Ohmberg sieht sich gezwungen, der demographischen Entwicklung entgegen zu wirken und den Bedarf an erschlossenem Wohnbauland für junge Familien decken zu können. Auch städtebaulich ist diese Wahl des Standortes mehr als vertretbar, denn in einem Bereich, wo im FNP ca. 24 WE geplant waren, werden jetzt 4-6 WE den ehemaligen Bauplatz ersetzen. Da hier mehrgeschossiger Wohnungsbau "zu Hause" war und nun 5 Bauplätze (max. 10 WE) entstehen sollen, begründet eine Planung an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht (Innenentwicklung) und im Interesse eines sinnvollen und angemessenen Entwicklungsgebotes, mit wirtschaftlicher Denkweise durch die Gemeinde.

Die Gemeinde Am Ohmberg hat für den Ortsteil Bischofferode ein Baulückenkataster erstellt. Die festgestellten 18 Baulücken finden eine unterschiedliche Bewertung und sind NICHT frei verfügbar, befinden sich in privater Hand. So haben die Baulücken 1-6 einen Konflikt mit der nahegelegenen landwirtschaftlichen Anlage. Das Grundstück 13 wurde für eine private Parkplatzfläche durch die Gemeinde veräußert. Die Grundstücke 7+8 werden derzeit bebaut und 9-12 werden derzeit als Freifläche für die anschließende Wohnbebauung genutzt und dienen den dörflichen Freizeitbedarf und der Reservierung für familiäre Bebauungen. Die Baulücken14-18 sind auf Grund der Topographie und problematischen Erschließung, nur schwierig zu bebauen. Alternativstandorte:

Das WA "In den Dehnen" konnte aus eigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen nicht verwirklicht werden. Aus diesem Grund wird dieser genehmigte BP, im Parallelverfahren, aufgehoben.

Andere Standorte werden durch festgeschriebene Überschwemmungsgebiete und möglichen Emissionsbelastungen vom ansässigen Landwirtschaftsbetrieb ausgeschlossen.

Eine Alternative ist bezüglich Standort- bzw. Grundstücksverhältnissen und aus städtebaulicher Sicht, nicht möglich.

Die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung erscheint ökonomisch und Schutzgüterbezogen günstig.

Außerdem sind die Erschließungsverhältnisse für diesen Standort optimal.

0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort angrenzend an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bischofferode erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine Abrundung des westlichen Ortsteils dar.

Bischofferode bietet nur wenige Entwicklungsflächen für ein Wohngebiet. Die Aufhebung des BP "Auf den Dehnen" und die toporaphischen, wasserrechtlichen und immissonsrechtlichen Hindernisse lassen nur wenig Spielraum für eine Wohnbebauung in dieser Gemeinde. Hinzu kommt, dass dieser Standort sich innerhalb der örtlichen Bebauung befindet und städtebaulich sich für eine Neubebauung bzw. Ersatzneubauten geradezu anbietet.

0.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde beabsichtigt zur Umsetzung der Erschließung einen Geschäftsbesorger zu beauftragen. Erschließungsträger wird die Gemeinde Am Ohmberg bleiben.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

zulässig sind:

- 1. Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6rende Handwerksbetriebe
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- 4. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen

Die Ausnahmen und die nicht Zulässigkeit wird in dem Bedarf der städtebaulichen Anforderungen begründet, da diese Anlagen in der Nähe bzw. an anderer Stelle bereits vorhanden oder möglich sind.

Maß der baulichen Nutzung:

Die GRZ wird auf 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind pro Wohnhaus max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

1.2 Trauf- und Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

Bei einer modernen Dachneigung von 15 – 25°, Sattel- und Walmdächer, ist eine maximale Traufhöhe von 7 m erlaubt. Mit dieser Festsetzung wird eine moderne Stadtvilla in der Planung erlaub sein. Bei den steileren Dächern, dem traditionellen Baustil, ist eine DN von 26 – 48° erlaubt, die aber schon durch die einheitlich geforderte Firsthöhe nur eine Traufhöhe von 6,50 m für Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässt.

Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen. Bei Flachdächern ist eine Oberkante Attika von maximal 8,00 m zulässig.

Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die Firsthöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Am Ohmberg. Der Geltungsbereich war ehemals mit 2 Wohnblöcken bebaut.

Durch die geplante Bebauung des Geländes werden kaum zusätzliche Flächenversiegelungen vorgenommen.

Nähere Erläuterungen hierzu sowie eine Flächengegenüberstellung von Bestand und Neuversiegelung stehen im beiliegenden Umweltbericht (siehe Umweltbericht S.28; Abb. 2).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Bebauungsplan Nr. 4 WA "Aufbaustraße"												
Art der Umweltinformation	The	eme	nblo	ocke	na	ch s	Schlagwortartige Kurzcharakterisierung					
	Mensch	Tier	Pflanzen	Boden Wassere Luft	Klima	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter	Wechselwirkungen			
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	х		х		х	х		х	х	х	x	学是对证明
Baugrundgutachten												Boden- und Grundwasserverhältnisse
Schalltechnische Untersuchung												Schallimmissionsprognose
Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	x	х	x	х	x	x	x	x	×	x	x	Auseinendersetzung mit allen zuvor genannten Themen
Stellungnahmen von Bürgern	х		х					х				div. Hinweise zu den vorgenannten Themen

2.1 Ausgleichsmaßnahmen

- F Auf dieser Fläche ist eine 3-reihige Feldgehölzhecke aus Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind versetzt im Pflanzverband 1,5 x 2 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F ist auf Dauer zu erhalten.

2.2 Pflanzliste

Sträucher

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffl. Weißdorn
Euonymus europareus - Pfaffenhütchen giftig

Cornus mas - Kornel-Kirsche

Ligustrum vulgare - Liguster

Prunus spinosa - Gemeine Schlehe

Rosa canina - Heckenrose



Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Carpinus betulus

Hainbuche

Bodendecker

Alchemilla mollis

Großblättriger Frauenmantel

Euphorbia polychroma

- Gold-Wolfsmilch

Vinca minor 'Alba'

Weißblühendes Immergrün

Vinca major`Variegata`

Buntblättriges Immergrün

Hedera helix

Gemeiner Efeu

Potentilla 'Kobold'

Fingerstrauch 'Kobold'

Potentilla 'Red Ace'

Fingerstrauch 'Red Ace

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2 x verpflanzt sein u. eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben.

2.3 Sicherung des Vollzugs und der Finanzierung

Die Ausgleichsmaßnahme F ist vom jeweiligen Bauherrn umzusetzen und zu finanzieren. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der genehmigten Bebauung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

3.1 Dachformen

Es sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und Flachdächer zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig, weil die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eine derartige Dachform nicht erlauben.

3.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Sattel- und Walmdächer beträgt 15° - 48°. Mit dieser Auswahl bei zulässigen Dachneigungen soll ein großzügiger Spielraum für die mögliche Bebauung erlaubt sein, ohne dass die städtebaulichen Ziele dabei vernachlässigt werden. So kann zum einen der DN-Bereich 15° - 25° die Planung von zeitgemäßen Stadtvillenstil (7 m Traufhöhe zulässig) und zum anderen die traditionelle Bauweise mit DN 26° - 48° (6,5 m Traufhöhen zulässig) erlaubt werden.

Für Krüppelwalmdächern sind DN von 26°- 48° erlaubt und bei Flachdächern sind DN ≤ 12° zulässig. Bei Krüppelwalmdächer ist die Planung in flachen DN-Bereich kaum möglich und bei Flachdächern soll sich die Dachneigung auch eindeutig von den geneigten Dächern abheben.

3.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

3.4 Fassaden

Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

3.5 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für weitere Pflanzungen soll das Verhältnis von Laub- zu Nadelgehölzen mind. 2:1 sein.

3.6 Stellplätze

Je Wohneinheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und zur nördlichen Wohnbebauung passend bebaut werden. In der anschließenden nördlichen Bebauung befindet sich eine Einzelwohnhaus-Siedlung. Aus diesen Gründen ist auch hier Wohnbebauung, entgegen der benachbarten Wohnblöcke geplant.

Die Baufenster lassen mit einer zulässigen Gesamtbautiefe von ca. 22-32 m ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Der Abstand von den Planstraßen soll 5,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen ist der räumliche Eindruck des WA ausreichend großzügig gesichert.

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

4.2 Bebauung

Das Gelände war ehemals mit 2 Wohnblöcken zuzüglich Zufahrten und Umfahrungen bebaut.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 100 m, in unmittelbarer Nähe.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden und tragen auch zum guten Niveau des Wohngebiets bei

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist im Ort vorhanden.

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung ist sowohl über die "Aufbaustraße" als auch über die "Holunger Straße" gut umsetzbar. Über die anschließenden Landesstraßen L1011 und L2058 ist das Wohngebiet in alle Richtungen erschlossen.

4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Ein inneres Verkehrsnetz ist nicht zusätzlich geplant. Die Erschließung wird über die vorhandene "Aufbaustraße" realisiert. Es werden lediglich Anpassungsarbeiten für die Zufahrten erforderlich.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 500 m in der Holunger-Straße sind die Bushaltestellen anzutreffen. Von dort aus sind alle zur Verfügung stehenden Buslinien angebunden.

4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die vorhandene Aufbaustraße wird in getrennter Nutzung zum Gehen und Fahren genutzt. Für Radfahrer ist keine gesonderte Nutzung geplant.

4.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung Trinkwasser:

Die trinkwassertechnische Erschließung muss durch einen Erschließungsvertrag mit dem WAZ Eichsfelder Kessel in Niederorschel und der Gemeinde vereinbart werden.

Die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung (AZ) des WAZ Eichsfelder Kessel, Niederorschel liegt vor den zu erschließenden Grundstücken. Jedoch soll die vorhandene AZ- Leitung mit Hausanschlüssen zurückgebaut und erneuert werden.

Im Zuge der weiteren Planung der Erschließung sind Einzelheiten der Ausführungsplanung mit dem WAZ abzustimmen und entsprechend vertraglich zu vereinbaren.

Abwasser:

Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß den Forderungen der DIN 1986 auszubilden und müssen den Bestimmungen der Entwässerungssatzung des WAZ entsprechen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage einzuleiten. Im Ergebnis der Kanalbefahrung und Bestandsuntersuchung durch den WAZ EK sind bezüglich des Niederschlagswassers die Kanäle als mögliche Erschließungsanlage zu nutzen. Nach teilweiser Reparatur des Schmutzwasserkanals
(Auswechslung 3 m) und spülen der beiden Kanäle durch den WAZ "Eichsfelder Kessel" können die bestehenden Erschließungsanlagen hier ihre Verwendung finden.

Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Zwecks Sicherung der abwasserseitigen Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem WAZ Eichsfelder Kessel erforderlich.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über die Anbindepunkte in der "Aufbaustraße". Im Zuge der erforderlichen Erschließungsplanung sollen vorhandene Anschlüsse eine Verwendung finden und bei Neuanschlüssen sollen die vorgelagerten Gehwege bzw. Parkstellplätze verwendet werden.

An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Niederschlagswasser:

Gemäß Thüringer Wassergesetz ist eine weitestgehende Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken anzustreben. Wenn dies nachweislich nicht möglich ist, kann der vorhandene Regenwasserkanal genutzt werden.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zähleinrichtung für die Ermittlung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen.
Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" vom 20.Juni 1980, (BGBL. I S. 750,
1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Die
Anlage ist dem WAZ nach Fertigstellung schriftlich zur Abnahme anzuzeigen.

Es liegt ein Baugrundgutachten und eine Gründungsberatung vom 21.12.2015 vor (GEO-Technik Heiligenstadt). Aus diesem Gutachten sind die Bohrungen KRB 1-3 im neuen Geltungsbereich. Für die Versickerung kommt aber wegen der Topographie nur die KRB 2 in Frage, welche eine Versickerung mit einer k_r 10-6 eher schwachen Durchlässigkeit nach DIN 18130 erwartet

Außengebietswasser

Außengebietswasser kann aus hydraulischen Gründen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Außengebietswasser ist nicht zu erwarten.

Gasversorgung

Aufgrund der bestehenden Gasversorgung in der "Aufbaustraße" ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung mit Erdgas möglich.

Im Zuge der erforderlichen Erschließungsplanung sollen vorhandene Anschlüsse eine Verwendung finden und bei Neuanschlüssen sollen die vorgelagerten Gehwege und Grünflächen verwendet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu der MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Eine Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens von allseits 2,50 m ist unzulässig.

Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthalft.

Auf die allgemeine Erkundigungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen. Sollten Umverlegungen erforderlich werden, bedarf es einer nochmaligen Abstimmung bzw. eines entsprechenden Auftrages. Die Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzuweisen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Im Planbereich sind derzeit alte Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Hier ist Bestand und Funktion zu klären.

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich.

In Gehwegen bzw. Grünflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Elektrotechnische Versorgung

Im Geltungsbereich ist die elektrotechnische Netzstruktur gemäß der ehemaligen Bebauung noch vorhanden.

Die Schutzstreifenbreite dieser Elektroenergieverteilungsanlagen beträgt insgesamt ca. 1,3 m.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist in der Planzeichnung eingetragen (zum Herstellungszeitpunkt). Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden.

Im Falle einer notwendigen Neustrukturierung des Netzes oder von Baufreimachung ist das Erfordernis neuer Versorgungstrassen zu berücksichtigen.

Diese Trassen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Ein Mindestabstand von 0,30 m anderer Versorgungsanlagen zu den Kabeln ist einzuhalten.

4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thür. Anlagenverordnung-ThürVAwS-) vom 25.07.1995 (GVBI. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBI. S. 445).

4.7 Abfallentsorgung

 Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Im Übrigen ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

Die Verbringung der Abfälle zur Beseitigung ist mit dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), abzustimmen.

- 2. Gemäß §44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.
- 3. Die Entsorgung der auf den Grundstücken anfallenden Abfälle (Hausmüll bzw. hausmüllähnliche Gewerbeabfälle) erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Eichsfeld (Abfallsatzung AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit (Wendemöglichkeit) abzusichern.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Geltungsbereich ist derzeit kein Leitungsrecht bekannt. Es sind jedoch Ver- und Entsorgungsleitungen, die aus dem ursprünglichen Bestand der Wohnblöcke bestehen, vorhanden. Mit dieser Anhörung sollten Bestand und Funktion abgeglichen werden.

4.9 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß Thür. Brand- und Katastrophenschutzgesetz mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem ist in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung geregelt.

Löschwasser sollte nur dann aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz entnommen werden, wenn keine anderen Wasservorräte vorhanden sind.

Aus dem öffentlichen Netz kann auch nur, bedingt durch die bestehende Versorgungsanlage, die in diesem Bereich anstehende Wassermenge entnommen werden.

Hydrant 5506/30 Ruhedruck 3,5 bar, Entnahmemenge 60 m³/h, Abstand vom Baugebiet 12 m, Hydrant 5506/31 Ruhedruck 8,0 bar, Entnahmemenge 76 m³/h, Abstand vom Baugebiet 112 m

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über 2 h sicherzustellen. Der Bedarf ist mit den o.g. Hydranten gesichert!

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und den zutreffenden DIN (14210 Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung).

Bei der Verkehrs- und Straßenplanung ist zu beachten, dass Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr für mindestens 16 t-Normfahrzeuge befahrbar hergerichtet werden und ständig freizuhalten sind (§ 5 ThürBO i.V.m. DIN 14502).

Löschwasserentnahmestellen sind regelmäßig zu warten, freizuhalten und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden.

Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straße bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist. Die Zufahrten sind bei Biegungen und in Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von 5 m auszuführen.

Sperrbalken und Sperrposten in Feuerwehrzufahrten sollen mit Verschlüssen versehen sein, die mit dem Oberflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Abstände zwischen den Überflurhydranten sollten einen Abstand von 100 bis 120 m nicht überschreiten (DVGW Technische Regeln, Arbeitsblatt W 331).

Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite ≥3 m, Höhe der Durchfahrt ≥3,50 m, Kurvenradien ≥10,50, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt ≤10%...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltiakanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:

Als konstruktive Teile für die Module der Photovoltaik-Anlage und als Dämmmaterial im Dachaufbau sind nichtbrennbare Baustoffen zu verwenden. Die Photovoltaik-Module 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 (auf dem Dach) einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist gut sichtbar zu kennzeichnen.

Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter muss 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 (Kühlung!). Vom Betreiber ist ein Verantwortlicher (Vertretung) über die besonderen Gefahren der Anlage aktenkundig zu unterweisen. Dessen Erreichbarkeit ist im Feuerwehrplan zu benennen. Ferner ist im Feuerwehrplan auf die einsatzbezogenen Besonderheiten der Anlage hinzuweisen (vfdb-Merkblatt "Einsätze an Photovoltaik-Anlagen" vom Februar 2012).

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw.
sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1
ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBI Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende
Maßnahmen eingeleitet werden können.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technisch Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S: 1554), in der derzeit gültigen Fassung
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

i.V.m DIN 19731 (Ausgabe Mai 1998) Bodenbeschaffenheit – Bewertung von Bodenmaterial i.V.m. Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO in Zusammenarbeit mit LAB, LAGA und LAWA) vom 11.09.2002

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Die Prüfung der Abteilung "Flächenmanagement" ergab, dass die LMBV im Plangebiet derzeit keine Grundstücke besitzt. Auf dem Flurstück 78/41 "Aufbaustraße" befindet sich der Höhenfestpunkt 70818, der für die nivellitische Überwachung des Senkungsgeschehens über dem Grubenfeld des Bergwerks Bischofferode genutzt wird. Dieser ist zu erhalten oder muss gegebenenfalls gleichwertig ersetzt werden.

Aus der marktscheiderischen Stellungnahme vom 2109.2017, der Glückauf Vermessung GmbH Sondershausen, müssen nachfolgende Hinweise befolgt und berücksichtigt werden.

Das Wohnbaugebiet befindet sich über dem Grubengebäude des Bergwerkes Bischofferode und ist bergmännisch teilweise unterbaut.

Im Einwirkungsbereich des Flurstückes 78/31 wurde insbesondere Hartsalz in einer Tiefe von 590 m im Zeitraum 1959-1962 abgebaut. Diese Abbaue sind größtenteils nach erfolgtem Abbau verspült worden. In einer zweiten Phase sind im Zeitraum 1985- 1986 weitere Abbaue aufgefahren worden. Insgesamt wirken auf das Flurstück kleiner 29 % der geomechanisch wirksamen, abgebauten Vollfläche. Teilweise sind offene Ab- bauhohlräume von bis zu 6 m geschaffen worden.

Die im Einwirkungsbereich hergestellten Abbaue sind zu Betriebszeiten nur teilweise versetzt worden, Teilbereiche werden nach gegenwärtigem Planungsstand mittelfristig standsicher mit Lauge versetzt.

Weitere bergmännische Auffahrungen, die zusätzliche Bewegungen des Deckgebirges und der Tagesoberfläche auslösen könnten, sind gegenwärtig mit Sicherheit auszuschließen.

Zur Bewertung des bergbaubedingten Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche werden seit 1954 in regelmäßigen Zeitabständen markscheiderische Feinmessungen über dem gesamten Grubenfeld durchgeführt. Jedoch sind im Bereich des betroffenen Flurstückes erst seit wenigen Jahren Punkte beobachtet worden, so dass eine durchgängige Beobachtung der NN-Höhen der dortigen Festpunkte seit Abbaubeginn nicht möglich ist. Die letzte Messung wurde im Jahr 2013 durchgeführt, gegenwärtig wird das Gesamtnivellement 2017 als komplette Wiederholungsmessung durchgeführt.

Aus der Analyse dieser Messungen und aus Vorausberechnungen ergeben sich für das Flurstück folgende Aussagen:

- 1. Die untertägigen Abbaufelder haben dazu geführt, dass sich an der Tagesoberfläche ca. 1,4 km entfernt in südlicher Richtung eine kleine Senkungsmulde ausgebildet hat. Das Flurstück befindet sich im Randbereich dieser Mulde. Der frühere Hauptabbauschwerpunkt lag in südlicher Richtung. Eine eigenständige Senkungsmulde konnte infolge lückenhafter Vermarkung bzw. Punktvernichtung nicht explizit nachgewiesen werden. Grundsätzlich verlief und verläuft der Senkungsprozess langsam und stetig. Die bisher nachgewiesene Gesamtsenkung weist einen Betrag von kleiner 0,15 m aus.
- 2. Die Geschwindigkeit der Absenkung der Tagesoberfläche beträgt gegenwärtig kleiner 2 mm pro Jahr. In den nächsten Jahren ist mit einem stetigen Verlauf des Bewegungsprozesses der Tagesoberfläche über den Abbaufeldern zu rechnen. Inwieweit der gegenwärtige Verwahrungsprozess zu einer kurzfristigen Aktivierung des Senkungsgeschehens führt, wird durch eine Kontrolle der Verwahrung gutachterlich begleitet. Es darf davon ausgegangen werden, dass in etwa sechs Jahrzehnten die restlichen bergbaulichen Nachwirkungen abgeklungen sind. Im Bereich der vorhandenen offenen Abbauhohlräume werden bis zum Abschluss des bergbaubedingten Bewegungsprozesses noch Restsenkungen von 0,2 m im südlichen und 0,3 m im westlichen Bereich erwartet. Es werden sich infolge der größeren Unterbauung der westliche und der südliche Bereich etwas stärker absenken als der nördliche Bereich. Hieraus resultiert eine zukünftige weitere Beanspruchung auf Neigung von < 1 mm/m in Richtung Süden/Westen. Der Baugrund wird basierend auf unterschiedlichen Abbau- und Versatzzeiträumen zwischenzeitlich geringfügig auf Zerrung beansprucht werden. Inwieweit Bewegungen dieser Größenordnung für eventuelle Bauvorhaben relevant sind, ist durch den Projektanten zu prüfen.

Bewegungen dieser Größenordnung haben für die Nutzung und Bebauung von Grundstücken, welcher Art und Größe auch immer, keinerlei Bergschadensrelevanz. Insoweit würden aus Sicht des Markscheiders Anpassungen gemäß § 110 BBergG und/oder gar Sicherungen gemäß § 111 BBergG niemals erforderlich werden.

3. Neben den langsam und stetig ablaufenden bergbaubedingten Bewegungen der Tagesoberfläche treten im gesamten Südharzraum gelegentliche und in unregelmäßiger Zeitfolge
kurzzeitige Erschütterungen als Folge tektonischer Gebirgsentspannungen auf, zuletzt mit
deutlich abnehmender Energieabstrahlung. Das Bergwerksunternehmen erfasst diese Erschütterungen seit Jahren durch eine Vielzahl dauerhaft registrierender Messstationen und lässt die
Ergebnisse durch Sachverständige bewerten. Die Wirkung stärkerer Entspannungen auf die
Oberflächenbebauung wird dabei unter Bezugnahme auf die Normschrift DIN 4150 geprüft;
bislang sind die dort als Anhaltswerte angegebenen Maximalbeträge der Verträglichkeit für
Bauwerke nie erreicht worden, so dass auch für die Zukunft in diesen Erschütterungen keine
potentielle Gefahr zu sehen sein dürfte.

5.3 Hinweise

5.3.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten.

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/818340) anzeigepflichtig sind.

Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

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.

Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation. Auf Grund der ehemaligen baulichen Inanspruchnahme sind durch die getätigten Abbrucharbeiten veränderte Bodenfunde oder andere Veränderungen möglich.

5.3.2 Erdaushub/ Baugrund

Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.

Um den Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten, ist der kulturfähige Boden für bodenverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

Für die Beurteilung des Baugrundes liegt der Satzung ein Gutachten vom 11.März 2015 der GEO-Technik Heiligenstadt GmbH zu Grunde. Diese Baugrunderkundung und Gründungsberatung soll zur besseren und schnelleren Beurteilung für Erschließung und Bebauung dienen.

5.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das Zentrale Netz und an die zentrale Kläranlage des Zweckverbandes. Der Anschluss wird in die Anlagen der vorgelagerten, vorhandenen Anliegerstraße möglich.

5.3.4 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben ist die Inanspruchnahme bisher überwiegend brachliegenden Grünflächen vorgesehen. Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere durch die Baumaßnahmen ist mit erheblichen Eingriffen und mittel bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, insbesondere seiner natürlichen Bodenfunktion und Archivfunktionen, sowie dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden.

Mit der Planungsumsetzung verliert der Boden, je nach Ausführungsform, 40 % der Bodenfunktionen.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Für erforderliche Befestigungen (z. B. Zugangswege, Stellflächen) sollten bedarfsangepasste, wasserdurchlässige, versickerungsfähige Beläge zur Minimierung des Versiegelungsgrades verwendet werden.

Der bei Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze und unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch den Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt der Gemeinde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an einen schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
 Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen.

Kulturfähiger Boden soll in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien, so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

5.3.5 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlage dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBI. I. S. 591) zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10 November 2001 (BGBL.I, Nr. 58, S. 2992 ff.) und die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBI. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I, Nr. 16, S. 502 ff). In diesem Zusammenhang ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

5.3.6 Geodätische Festpunkte

Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Hohenwindenstraße 13a, 99086 Erfurt ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

5.3.7 Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des BP wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. BauGB durchgeführt.

5.3.8 Pachtverhältnisse

Bestehende Pachtverhältnisse sind nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Pachtrecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBI. I, S. 42) ordnungsgemäß zu beenden. Der Bewirtschafter ist rechtzeitig über den Zeitpunkt der Flächeninanspruchnahme zur Vermeidung von unnötigen Wirtschaftsverlusten zu informieren. Wirtschaftliche Nachteile sind auszugleichen.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes sind seitens der Gemeinde verpachtet. Das Pachtverhältnis wird ordnungsgemäß seitens der Gemeinde beendet.

6. Flächenbilanzen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von: ca. 0,63 ha = 6.300 m².

6.2 Öffentliche Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen		
Verkehrsflächen (Gehwege und Einfahrten)	355,00 m²		
Trafostation (Flurstück 78/16; 112/10)	60,00 m ²		
Öffentliches Grün	1.601,00 m ²		
Öffentliche Fläche gesamt	2.016,00 m ²		



6.3 Private Flächen

Bezeichnung	Flächen		
Ausgleichsmaßnahme F	548,00 m²		
maßgebende Grundstücksfläche (MGF)	3.727,00 m ²		
zulässige Grundfläche (GRZ 0,4)	1.490,80 m²		
Private Flächen gesamt	4.275,00 m²		



6.4 Baulückenkataster

Anlage "Baulückenkataster " OT Bischofferode

