

Satzung

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Heilighöfe" Gemeinde Am Ohmberg OT Bischofferode



Gemeinde: Am Ohmberg
Landkreis: Eichsfeldkreis
Land: Thüringen

Gemarkung: Bischofferode
Flur: 2
Flurstück: 297/3

Worbis, Oktober 2017

Am Ohmberg, 5.10.11.2017

.....
Herr E. Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....
Herr Steinecke
Bürgermeister
Am Ohmberg

Gemeinde Am Ohmberg
Großbodungen
Fleckenstraße 49
37345 Am Ohmberg

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes.....	3
0.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen:.....	3
0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderungen.....	4
0.4 Wahl des Gebietes.....	4
0.5 Vorhabenträger.....	4
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1 Art der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	4
1.2 Maß der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	4
1.3 Nebenanlagen und Garagen.....	5
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	5
2.1 Dachformen.....	5
2.2 Dachneigung.....	5
2.3 Dacheindeckung.....	5
2.4 Fassaden.....	5
3. Grünordnerische Festsetzungen	5
3.1 Ausgleichsmaßnahmen.....	5
3.2 Pflanzliste.....	6
3.3 Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung.....	6
3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	6
3.5 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis.....	6
3. Planinhalt und andere Festsetzungen	6
3.1 Städtebauliches Konzept.....	6
3.2 Bebauung.....	6
3.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	7
3.4 Verkehr.....	7
3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz.....	7
3.4.2 Inneres Verkehrsnetz.....	7
3.4.3 Ruhender Verkehr.....	7
3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr.....	7
3.4.5 Fußgänger und Radfahrer.....	7
3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	7
3.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich.....	7
3.5.2 Heizungstechnische Versorgung.....	7
3.5.3 Elektrotechnische Versorgung.....	7
3.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung.....	7
3.5.5 Wasserversorgung.....	7
3.5.6 Entwässerung.....	8
3.6 Gewässerausbau.....	8
3.7 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	8
3.8 Grünflächen, Umweltbericht und UVP.....	8
3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	9
3.10 Gestalterische Festsetzungen.....	9
4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	9
4.1 Kennzeichnung von Flächen.....	9
4.2 Nachrichtliche Übernahme.....	9
4.3 Hinweise.....	9
4.3.1 Bodenfunde.....	9
4.3.2 Erdaushub.....	9
4.3.3 Erdaufschlüsse.....	9
4.3.4 Abfallentsorgung.....	9
4.3.5 Bodenschutz.....	10
4.3.6 Immission.....	11
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	11
5.1 Bodenordnung.....	11
5.2 Löschwasserversorgung.....	11
5.3 Planungsrecht.....	12
6. Flächenbilanz	12
7. Baulückenkataster	12

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet an der nord-westlichen Ortsrandlage in Bischofferode. Es handelt sich hier um ein leicht geneigtes Gelände in Süd-Nordrichtung, welches unbebaut ist.

Die Fläche eignet sich gut für die geplante Nutzung und Bebauung.

Der Geltungsbereich liegt im Nord/Osten des Landes Thüringen und in unmittelbarer Lage zu den Zentren Göttingen, Nordhausen, Bad Lauterberg, Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

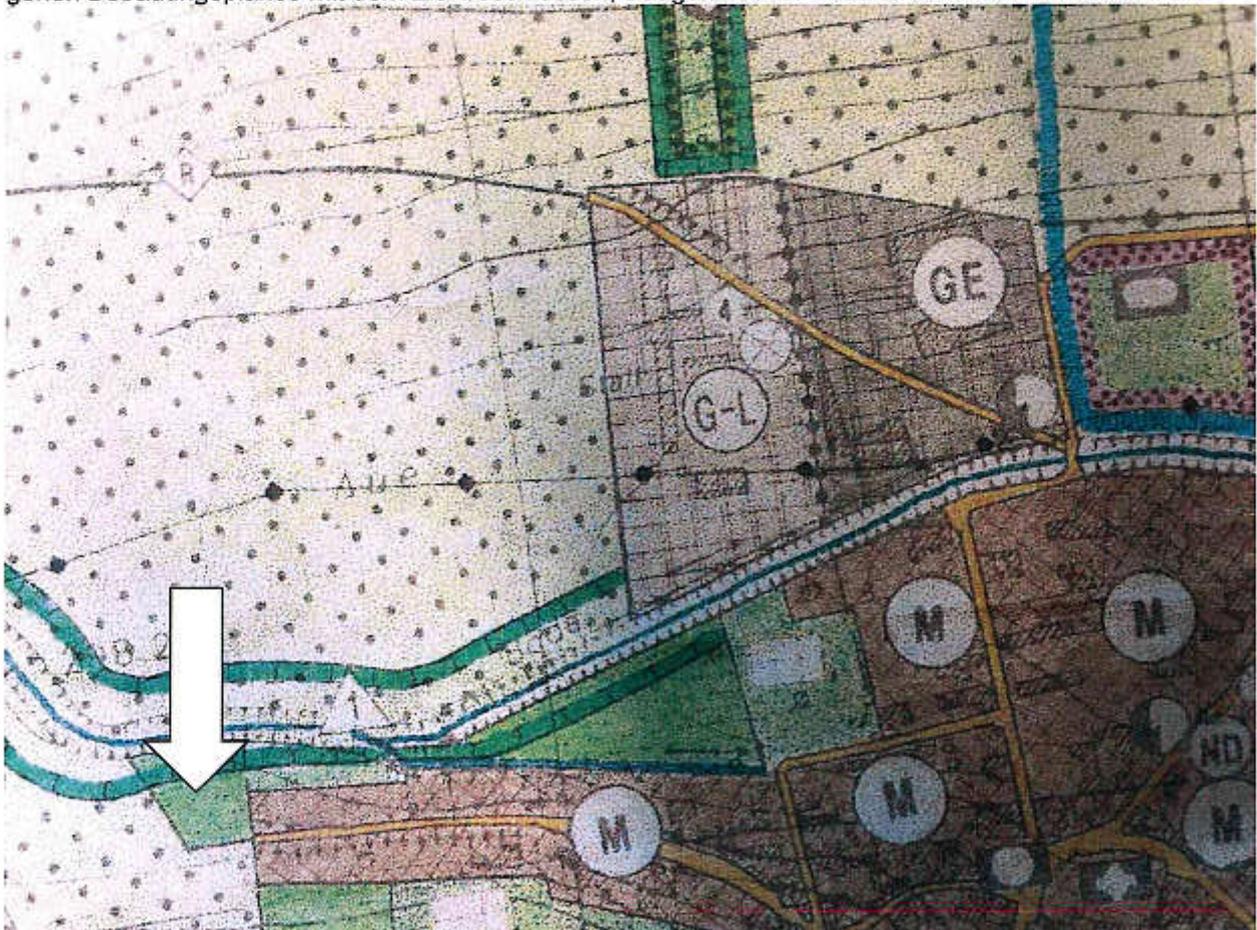
- im Norden - durch die Bachlauf der Bode und anschließende landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten - durch die Wohnbebauung der Heiligenhöfe
- im Süden - durch Wohnbebauung der Heiligenhöfe und landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen - durch einen Schotterweg und daran angrenzend landwirtschaftliche Nutzfläche

0.2 Flächennutzungsplan und andere 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 Vorhabenbezogenen 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 der Gemeinderat der Gemeinde Am Ohmberg die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, Baugelände für Bauinteressenten bereitzustellen.



Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofferode/Holungen, von 1991, wurde das betroffene Gebiet als Grünland festgeschrieben. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe der anschließenden Wohnbebauung.

Die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird seitens der Gemeinde weiter angestrebt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist kurzfristig geplant, die Honorarangebote werden bereits durch die Verwaltung eingeholt. In diesem Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen noch weitere Flächen mit einbezogen werden (u.a. Aufhebung BP Nr. 3 und 5 „Auf den Dehnen“, BP Nr. 4 „Aufbaustraße“ und andere redaktionelle Änderungen). Eine zeitliche Abstimmung ist nicht

so einfach, aber zeitnah geplant. Daher soll dieser BP Nr. 5 „Heiligenhöfe“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger BP) durchgeführt werden.

0.3 Anlass, Ziel und Zweck des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderungen

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll ortsansässigen Bürgern Wohnbauland angeboten werden und dem Ortsteil Bischofferode die Existenzgrundlage zur Weiterentwicklung der Gemeinde bieten.

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

Die dringenden Gründe für die geplante Bebauung liegen in der beabsichtigten, kurzfristigen Bebauung.

Eine junge Familie mit einem Kind, als Bauwerber, musste Übergangsmäßig eine zwei Zimmer Wohnung in der Thomas Müntzer Siedlung beziehen und möchte so schnell wie möglich in ein eigenes Heim ziehen. Die neuen Eigentumsverhältnisse und die Nähe zur Familie machen diese Entscheidung einfach.

Durch die problematischen Leitungsverhältnisse des WAZ auf dem Grundstück, die geplante Bauweise und die Randlage des Grundstückes mit dem Einfluss auf Natur und Landschaft, wurde im Vorfeld die Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen BP abgestimmt.

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 7-12 werden derzeit als Freifläche für die anschließende Wohnbebauung genutzt und dienen den dörflichen Freizeitbedarf und der Reservierung für familiäre Bauungen. Die Baulücken 14-18 sind auf Grund der Topographie und problematischen Erschließung, nur schwierig zu bebauen.

Insgesamt zwangen aber die eindeutigen Eigentumsverhältnisse, diesen Bauherren zum Kauf dieses Grundstückes und zu dessen offenen Rahmenbedingungen.

0.4 Wahl des Gebietes

Der Standort, in der Nähe des bestehenden Geburtshauses des Investors, erfordert eine städtebauliche Ordnung und stellt eine gesunde Abrundung der Ortslage dar.

Die Nähe zur vorhandenen Bebauung, die eindeutigen Eigentumsverhältnisse und die einfachen Erschließungsmöglichkeiten sprechen für eine Entwicklung an diesen Standort.

Die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung ist als städtebaulicher Vorteil zu sehen.

Die vorhandene Erschließung unterstützt diese Wahl.

Der Bauwerber, David Rybicki, hat sich in den letzten 3 Jahren ernsthaft bemüht, ein Wohnbaugrundstück für sich und seine Familie zu finden. Nun hat er zwar ein Grundstück mit einigen Problemen und Dienstbarkeiten gefunden, aber die Absprachen mit dem Landkreis im Vorfeld waren vielversprechend und aus diesen Gründen hat Herr Rybicki das Grundstück gekauft. Anderweitig sind für diese Bauvorhaben keine Alternativstandorte vorhanden.

Wegen der Eigentumsverhältnisse ist eine kurzfristige Umsetzung des Bauvorhabens durch einen Ortsansässigen gesichert.

Für diesen Geltungsbereich wäre eine Genehmigung ohne Bauleitplanung möglich gewesen, da dieses Bauvorhaben weitgehend Erschließung aufweisen kann und eine städtebauliche Abrundung zur vorhandenen, anschließenden Wohnbebauung darstellt.

Erschließungstechnische Probleme, Dienstbarkeiten und notwendige Umverlegungen, die aus dem Verfahren zu erkennen sind, begründen aber dieses Verfahren.

Nach Klärung aller Details, die auch im erschließungstechnischen Bereich der Begründung formuliert sind, steht der Bebauung nichts mehr im Weg.

0.5 Vorhabenträger

Für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens bzw. überplanten Gebietes zeigt sich als Vorhabenträger:

David Rybicki

Siedlung Thomas Müntzer 29

37345 Am Ohmberg OT Bischofferode verantwortlich.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es ist nur 1 Wohnhaus mit entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

1.2 Maß der bauliche Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Es sind dabei max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Mehrfamilienhäuser können in diesen Bereich nicht erlaubt werden.

- Es wird eine offene Bauweise und eine GRZ von 0,2 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.

- Trauf- bzw. Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO):

Bei Satteldächern darf die Traufhöhe maximal als 5,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Bei Walmdächern darf die Traufhöhe maximal 7,50 m und die Firsthöhe maximal 10,50 m betragen. Bei Flachdächern darf die Gebäudehöhe maximal 7,50 m betragen. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, bezogen auf die Bezugsebene. Die First- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich ebenfalls auf die Bezugsebene. Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante vorhandenes Gelände in Gebäudemitte.

1.3 Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 25 m², diese sind auch außerhalb der Umgrenzung zulässig.

Für das geplante Nebengebäude von ca. 100 m² Bruttofläche soll eine Grenzbebauung von 10 m zulässig werden und eine mittlere Giebelhöhe von 6,00 m erlaubt sein.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich sind bei Wohnhäusern nur Sattel-, Walm- bzw. Flachdächer zulässig.

Die gewählten Dachformen sollen sich in die Dachlandschaft als Einheit in die bestehende Bebauung einfügen. So finden wir in der benachbarten Bebauung Satteldächer mit flacher und teilweiser steiler Dachneigung. Gegen Walm- bzw. Flachdächer gibt es städtebaulich, wegen der beabsichtigten, modernen Bauart, keine Einwände.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern 35°-49° und bei Walmdächern 17°-24°.

2.3 Dacheindeckung

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dächer zulässig.

2.4 Fassaden

Es sind keine reinen Blockbohlenhäuser zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Zustandserfassung:

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich an der nord-westlichen Ortsrandlage in Bischofferode. Es handelt sich hier um ein leicht geneigtes Gelände in Süd-Nordrichtung, welches unbebaut ist und z. Z. als intensive Grünfläche genutzt wird.

Beurteilung der Konfliktsituation:

Durch die geplante Bebauung wird gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ThürNatG ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Durch die geplante Bebauung des Geländes entstehen geringe Flächenversiegelungen. Diese Flächen sind dem Naturhaushalt künftig auf Dauer entzogen. Sie können ihre Aufgaben im Naturhaushalt als Wuchs- und Aufenthaltsort für Tiere und Pflanzen nicht mehr wahrnehmen. Durch die Versiegelung verändert sich auch der Wasserhaushalt der betroffenen Flächen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr frei versickern kann und oberflächlich abfließt und somit die Kanalisationen und das Bachsystem belastet. Der natürliche Wasserkreislauf wird gestört und die Grundwasserneubildung reduziert. Weiterhin ist mit einer Auswirkung auf das Mikroklima zu rechnen. So ist die Verstärkung klimatischer Extreme, insbesondere eine verstärkte Aufheizung zu erwarten.

Die Grünlandflächen können nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Dies wird eine leichte Veränderung des Lokalklimas zur Folge haben.

Des Weiteren wird durch die geplante Bebauung das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft soll durch Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff kompensiert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Forderungen des Landschaftsplanes gewählt worden. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches soll eine 5 m breite Feldgehölzhecke gepflanzt werden. Diese ist im Abstand von 5 m vom Gewässer „Bode“ zu pflanzen.

Bei Randbepflanzungen sind die Abstände für Pflanzen nach dem Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599) zu benachbarten Nutzungen einzuhalten.

- 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.

- F1: Auf dieser Fläche ist eine Gehölzhecke anzulegen. Die Sträucher sind untereinander im Abstand von ca. 1,50 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Diese Fläche ist eigenständig und darf nicht überbaut werden. Diese Maßnahme F1 ist auf Dauer zu erhalten.

- Das verbleibende Kompensationsdefizit von 9.050 ökologischer Flächenäquivalente (öFÄ) soll durch das Ökokonto des Landkreises Eichsfeld ausgeglichen werden. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis zur verbindlichen Zuordnung der öFÄ zur Satzung zu schließen.

3.2 Pflanzliste

Sträucher für Uferbepflanzung

Salix alba	- Silberweide
Salix cinerea	- Asch-Weide
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix eleagnos	- Lavendel-Weide
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix acutifolia	- spitzblättrige Weide

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und an die Pflanzungen:

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,60 - 1,00 m haben.

3.3 Sicherung des Vollzuges und der Finanzierung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu finanzieren und durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich und im Verhältnis mit den Erschließungsarbeiten und der vorgesehenen Flächenversiegelung von dem Investor durchzuführen. Die Pflanzungen haben in der auf die Fertigstellung des genehmigten Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

3.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung von Bestand und Planung erfolgt mit Hilfe der "Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens", herausgegeben vom Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht näher erläutert.

3.5 Gestaltungs- und Entwicklungspflegehinweis

Die Anlieferung der Pflanzen und die Pflanzarbeiten sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat entsprechend der DIN 18916 zu erfolgen. Bei der Pflanzenauswahl sind unbedingt die in der Pflanzliste vorgeschriebenen Arten und Qualitäten einzuhalten.

Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

Die Ausgleichsflächen können, nach dem die Sträucher angewachsen sind, sich selbst überlassen werden. Für die Gehölze gilt, dass abschnittsweise alle 5-10 Jahre ein Verjüngungsschnitt durchgeführt wird. Durch den Vorhabenträger ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mindestens 3-jähriger Dauer sicherzustellen.

3. Planinhalt und andere Festsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Baufenster lässt ausreichend Spielraum für die beabsichtigte Bebauung, und dessen Erschließung mit ruhendem Verkehr, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist.

Geschossigkeiten wurden nicht eingeschränkt, weil durch die Einschränkungen bei Trauf- und Firsthöhen ausreichend Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt wurden.

Die Bebauung der Grünfläche bildet einen gesunden Übergang zur angrenzenden Freifläche bzw. Bebauung.

Durch die geplanten, zwingenden Eigentums-Veränderungen an der östlichen Grundstücksgrenze, wurden die Baufenster entsprechend verändert bzw. verschoben.

3.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind in diesem überplanten Gebiet nicht geplant.

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Ein Recycling-Container steht in einer Entfernung von ca. 200 m, im Zentrum der Gemeinde zur Verfügung.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind entsprechen des Bedarfes in dem kleinen Ortsteil ausreichend vorhanden und tragen auch zum ruhigen Niveau des Wohngebiets bei.

Die Kindergarten- und Schulversorgung ist im Ort vorhanden.

3.4 Verkehr

3.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Anliegerstraße HEILIGENHÖFE, welche die Anbindung in alle Richtungen bietet.

3.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Ein zusätzliches inneres Verkehrsnetz ist nicht erforderlich und auch nicht geplant.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Private Parkplätze, für die Einrichtung, sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Für das gesamte überplante Gebiet ist die Stellplatzverpflichtung innerhalb der privaten Grundstücksfläche einzulösen.

3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist in der Ortsmitte gesichert.

3.4.5 Fußgänger und Radfahrer

Die Planung für das Gebiet sieht keine extra Rad- und Gehweg vor.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

3.5.1 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich

Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Straße „Heiligenhöfe“.

3.5.2 Heizungstechnische Versorgung

Aufgrund der bestehenden Gasversorgung in der Straße „Heiligenhöfe“ ist bei Wirtschaftlichkeit der entsprechenden Baumaßnahme eine Versorgung mit Erdgas möglich.

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

Die Grundstückseigentümer sind auf die Möglichkeit der Erdgasversorgung hinzuweisen.

3.5.3 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich „Heiligenhöfe“ erfolgen.

Die DIN 18920 sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind hierbei zu beachten.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

3.5.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnischen Versorgungsanlagen sind ebenfalls im „Heiligenhöfe“ vorhanden und sollen eine Erweiterung erfahren.

3.5.5 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgungsleitung des WAZ Eichsfelder Kessel in Niederorschel liegt bis an den Geltungsbereich heran. Das Plangebiet kann an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden

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

3.5.6 Entwässerung

Abwasser

Die Erschließung ist im Trennsystem vorzusehen. Das anfallende häusliche Abwasser ist über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage Großbodungen) einzuleiten. Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über die Anbinde-Punkte in der Straße „Heiligenhöfe“.

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

An den Grundstücksgrenzen sind Revisionsschächte zu errichten.

Niederschlagswasser:

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVerVO) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Seitens des Auftraggebers und Investors ist eine Einleitung in die nahegelegene Bode geplant. Dieses erfordert die Einleitenehmigung der Unteren Wasserbehörde. Da diese Ableitung in ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet erfolgt, ist zwingend eine grundstücksbezogene Rückhaltung vorzusehen. Diese hat 1 m³ Rückhaltung pro 100 m² neu befestigte Fläche zu betragen.

Sollte eine Grauwassernutzung (mit Regenwasserzisterne) vorgesehen sein, so ist eine entsprechende Zählleinrichtung 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.

Der bestehende Kanal und dessen gesicherte Ableitung aus der Anliegerstraße „Heiligenhöfe“, über das betroffene Grundstück werden wie folgt gesichert werden:

1. Es wird ein Grundstücksbereich von ca. 4,00 m Breite der Gemeinde für einen symbolischen Preis verkauft.
2. Der ALTE Kanal wird zum Teil als private Grundstücksentwässerung genutzt oder zurückgebaut/verpresst.
3. Die Investitionskosten für den neuen Kanal werden zu gleichen Teilen durch den WAZ EK und den Erschließungsträger getragen.
4. Im öffentlichen Bereich der „Heiligenhöfe“ (Anschluss bestehender Schacht) bis zur Grundstücksgrenze, trägt der WAZ EK die anfallenden Kosten.
5. Für das neue öffentliche Grundstück wird eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Erschließungsträger (Herr Rybicki) getroffen, welche die Unterhaltung des Grundstückes festschreibt.
6. Der neue Kanal ist für den Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ (WAZ) auf den gemeindlichen Grundstücken zu sichern, die Unterhaltung für den WAZ ist zu gewährleisten.

Ein Erschließungsvertrag für die entwässerungstechnische Erschließung ist lediglich für die Neuverlegung des Regenwasserkanals erforderlich.

3.6 Gewässerausbau

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.7 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 (GVBl. S. 261), geändert durch erste Verordnung zur Änderung der Thür. Anlagenverordnung vom 08.02.1999 (GVBl. S. 445).

3.8 Grünflächen, Umweltbericht und UVP

Die Grünflächen sind im Punkt 2. Grünordnerische Festsetzungen festgeschrieben. Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese sind in einem in der Anlage beigefügten Umweltbericht (nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) beschrieben und bewertet worden.

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

Im Geltungsbereich gibt es ein Leitungsrecht zu Gunsten des WAZ „Eichsfelder Kessel“. Hier ist der Schmutzwasserkanal, als Sammler, von Holungen und Bischofferode Schacht gesichert. Dieses Leitungsrecht ist grundbuchseitig bereits gesichert.

3.10 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen wurden im Rahmen der Dachform, Dachneigung und Dachfarbe getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erfahren.

Aber auch die Festlegungen der max. Trauf- und Firsthöhe tragen zum positiven Erscheinungsbild bei.

4. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Kennzeichnung von Flächen

Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.2 Nachrichtliche Übernahme

Die vorhandene Bebauung wurde vom Auszug aus dem Liegenschaftskataster nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

4.3 Hinweise

4.3.1 Bodenfunde

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

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

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

Die Erschließungsarbeiten (Straßenbau einschließlich Leitungsverlegung) müssen archäologisch durch das Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege begleitet werden. Dazu ist eine frühzeitige Information über den Baubeginn erforderlich.

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

Nach § 7, Abs. 4 ThDSchG 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.

4.3.2 Erdaushub

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

4.3.3 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. Ebenso 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 nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlage dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (GVBl. I. S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWF und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

4.3.4 Abfallentsorgung

1. Ergeben sich im Rahmen notwendiger Baugrunduntersuchungen während der Planung oder Erschließung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten, so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Durch diese Behörde werden dann gemäß dem Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen, Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz – ThürAbfG vom 15.06.1999, GVBl. S. 385 sowie gemäß dem Thür. Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16.12.2003, GVBl. Nr. 15 S. 511 und/oder dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderung und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl I S. 502 i. d. jeweils gültigen Fassung die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen der folgenden Gesetze und Verordnungen wird ausdrücklich hingewiesen:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, 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
- „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Thüringer Staatsanzeiger Nr. 5/2002 vom 04.02.2002

2. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen (Baugenehmigung und/oder Ausnahmegenehmigung gemäß des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2002 (BGBl. I S. 212) einer Verwertung zuzuführen oder auf der Grundlage der Abfallgesetze KrWG sowie ThürAbfG (vom 15.06.1999 GVBl. S. 385, in der derzeit gültigen Fassung) zu beseitigen.

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

3. Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.06.1994, GVBl. Nr. 19 S. 553 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

4. Die verkehrstechnisch Erschließung hat im Geltungsbereich so zu erfolgen, dass die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen kann.

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 (Abfallsatzung – AbfS), d. h. diese Abfälle sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger, Landkreis (Landratsamt, Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft), anzudienen.

Für die Entsorgungsfahrzeuge ist eine gute Zugänglichkeit (Wendemöglichkeit) abzusichern. Ist diese nicht gewährleistet, ist in gemeinsamer Abstimmung mit dem Entsorgungsunternehmen und der Gemeinde ein Mülltonnenstandplatz festzulegen, an dem die Restabfallbehälter am Abfuhrtag von den Anschlusspflichtigen zur Abfuhr bereitzustellen sind. Bei der Planung der Wendeanlage ist die Unfallverhütungsvorschrift /UVV für die Beseitigung von Müll BVG C 27 (bisher VBG 126) und hier der § 16 (besondere Anforderungen an die Müllstandplätze) sowie die EAE 85/95 (Empfehlung zur Anlegung von Erschließungsstraßen) bzw. Der anerkannten Richtlinie (RASt 06) zur verkehrsgerechten Planung und Herstellung der Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

4.3.5 Bodenschutz

Mit den vorgesehenen Baumaßnahmen sind erhebliche Eingriffe und großenteils irreversible Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Bodenabtrag, -umlagerung, Versiegelung und Verdichtungen verbunden. Die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden sind weitestgehend zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Daher ist es zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so zu planen auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen, Vermischungen unterschiedlicher Bodensubstrate und von Boden mit Fremdstoffen, Schadstoffeinträge) und sonstige nachteilige Bodenveränderung auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Zur Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch Folgende Mindestanforderungen durch die Gemeinde gegenüber den Bauherren durchzusetzen, bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung einzuhalten und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Die Anforderungen an eine schonende Bodenumlagerung richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe oder vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind

möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Nicht zu überbauende Flächen sind vom Baubetrieb 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 leiste 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 ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Bodenmieten (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 Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

4.3.6 Immission

Nordöstlich des Plangebietes, in ca. 300 m Entfernung, befindet sich die Tierhaltungsanlage der Agrargenossenschaft Am Ohmberg eG Bischofferode. Schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes, insbesondere durch Gerüche, sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Trotzdem können zeitweilige Belästigungen durch Gerüche, vor allem bei Inversions- und Ostwindwetterlagen, nicht vollständig ausgeschlossen werden.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

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

5.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit der vorhandenen Bebauung vorhanden.

Unterflurhydrant Nr. 20 Ruhedruck 4,5 bar, bei 1,5 bar Durchfluss 39 m³/h

Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/h (Anwenden der MIndBauRI) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210, Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Eine frostsichere Löschwasserentnahme ist sicherzustellen (separater Saugschacht oder Saugleitung). Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

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

Außer diesem Grundbedarf kann noch ein erhöhter objektbezogener Löschwasserbedarf notwendig werden. Zufahrten für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) müssen gewährleistet werden (Gesamtgewicht 16 t, Breite \geq 3 m, Höhe der Durchfahrt \geq 3,50 m, Kurvenradien \geq 10,50 m, Bewegungsfläche 7x12 m, Neigung der Zufahrt \leq 10%...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210x594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Sollen Photovoltaikanlagen 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. eingeputzte 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 Januar 2007).

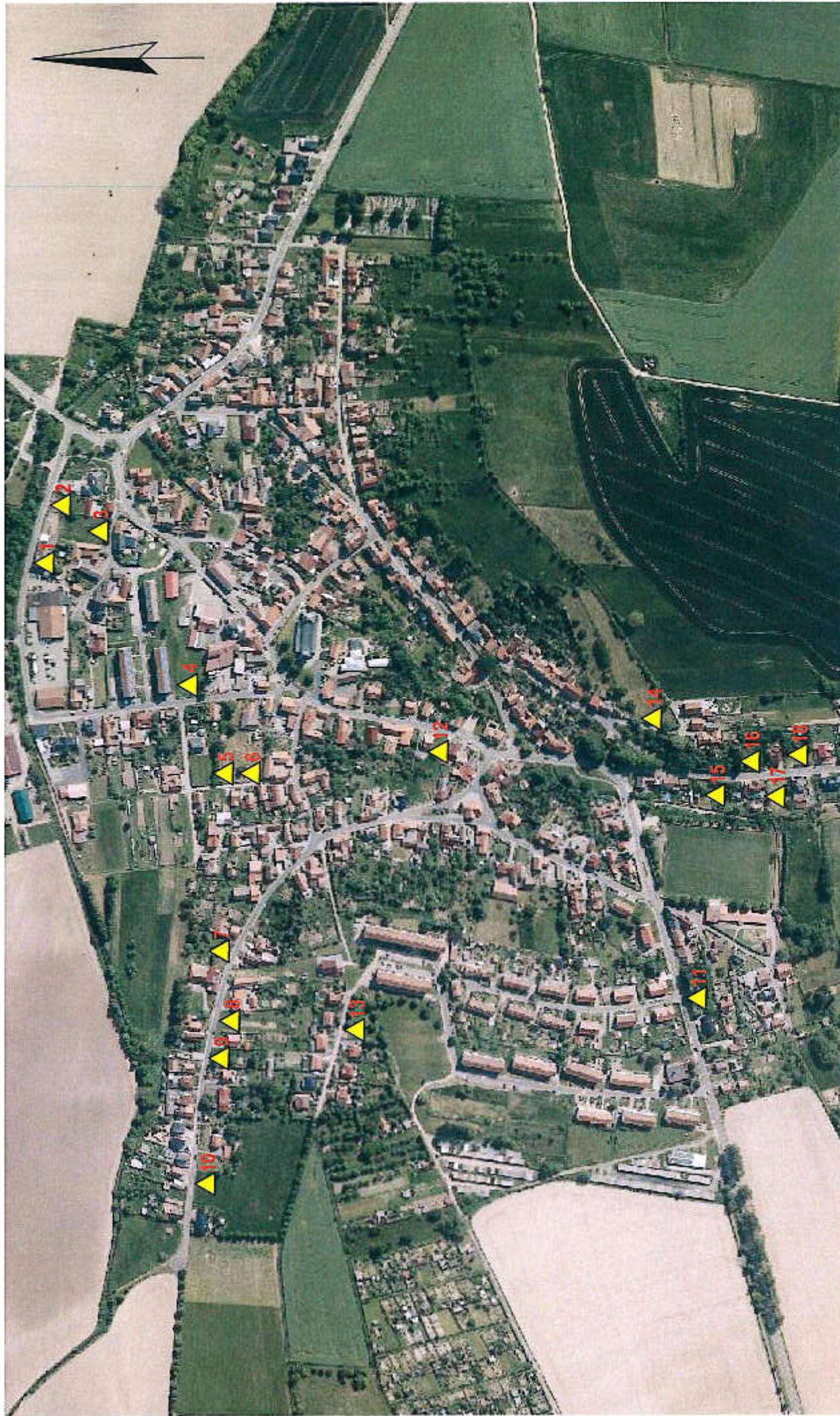
5.3 Planungsrecht

Mit Beschluss vom 31.01.2017 wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Heiligenhöfe" Gemeinde Am Ohmberg/OT Bischofferode beschlossen.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	3.150,00 m²
Ausgleichsfläche F1	362,00 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	2.788,00 m ²
zulässige GRZ	0,2
bebaubare Grundstücksfläche	227,60 m ²

7. Baulückenkataster



Anlage "Baulückenkataster" OT Bischofferode

▲ Baulücke