

GEMEINDE WALSCHLEBEN

**BEBAUUNGSPLAN
„AM TEICH“**

**MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in der Fassung vom 14.09.2020

Gemeinde Walschleben
Verwaltungsgemeinschaft Gera-Aue
Marktplatz 13
99189 Gebesee

IM AUFTRAG DER GEMEINDE WALSCHLEBEN:

Bebauungsplanung/
Umweltplanung

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel. 03641/592 - 512
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Darüber hinausgehendes, gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 14.09.2020.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Allgemein zulässig im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
 - (1) Wohngebäude,
 - (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - (3) nicht störende Handwerksbetriebe,
 - (4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 1.3 Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO
 - (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - (2) Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - (3) Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um maximal 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.
- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 20 BauNVO zwei Vollgeschosse zwingend.
- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist die Höhe baulicher Anlagen mit 9 m als maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bestimmt. (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste Bauteil des Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.6 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche in Straßenmitte vor der Mitte der baulichen Anlage bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO). (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.7 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss von Wohnräumen (ausgenommen Abstellräume) darf das Höhenniveau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Straßenmitte vor der Mitte der baulichen Anlage nicht unterschreiten.
- 2.8 Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten.
- 2.9 Für Solar- und Photovoltaikanlagen gilt die Festsetzung 2.7 ohne Flächenbeschränkung.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 gelten folgende Festsetzungen:

- 3.1 Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.4 Die Gebäude sind im Teilgebiet WA 2 entsprechend der Eintragung in den zeichnerischen Festsetzungen anzuordnen. Die Firstlinie entspricht der Pfeilrichtung.
- 3.5 Die Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen gemäß zeichnerischer Festsetzung gelten nicht für Nebengebäude.

4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
- 4.2 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ festgesetzt.
- 4.3 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.
- 4.4 Je Baugrundstück ist für Stellflächen, Carports und Garagen nur eine Zufahrt zulässig.

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 5.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt.
- 5.2 Auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ sind ein offenes Becken und zugehörige Wege mit einer Breite von bis zu 3,0 m zulässig. Das Regenwasserrückhaltebecken ist mit einer Abdichtung entsprechend der Regeln der Technik auszuführen.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Nach Maßgabe der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandbegrünung“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Gewässerrandstreifen sowie sich daran anschließender Grünflächen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind für die Allgemeinheit eingeschränkt zugänglich.
- 6.2 Nach Maßgabe der Planzeichnung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Ortsrandbegrünung“ festgesetzt. Die private Grünfläche dient als privater Hausgarten und ist entsprechend der darauf festgesetzten Ausgleichsmaßnahme zu entwickeln und zu pflegen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet ist zu sammeln und mit einer maximalen Einleitungsmenge von 3,5 l/s x ha in den Kalkgraben abzuleiten.
- 7.2 Ausgleichsmaßnahme A 1: Umwandlung von gärtnerisch genutzten Flächen zu einem erweiterten naturnahen Ufergehölzstreifen des Neuen Grabens

Innerhalb der mit A 1 gekennzeichneten Fläche ist auf eine Fläche von 800 m² ein naturnaher Gewässerrandstreifen anzulegen. In einer durchschnittlichen Breite von ca. 5 m sind Sträucher und Bäume in mindestens drei Reihen anzupflanzen. Je 10 m Länge des Gehölzstreifens sind Sträucher und Bäume folgender Größe und Stückzahl zu verwenden:

- 1 Stck. mittelgroßer Baum (Baum 2.Ordnung)
- 2 Stck. Kleinbaum (Baum 3.Ordnung) oder Großstrauch
- 6 Stck. Normalsträucher
- 12 Stck. Kleinsträucher

Es sind einheimische Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden. Folgende Mindestqualität ist bei der Anpflanzung einzuhalten:

- Bäume als Stammbüsche, 3 x verpflanzt, STU = 12-14 cm
- Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, H = 125-150 cm
- Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
- Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

Die Pflanzungen sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten. Reste gärtnerischer Anlagen sind zu räumen.

7.3 Ausgleichsmaßnahme A 2: Umwandlung von gärtnerisch genutzten Flächen zu einer Wiesenfläche

Innerhalb der mit A 2 gekennzeichneten Fläche ist auf einer Fläche von 640 m² eine naturnahe Wiese aus einheimischen Stauden und Gräsern zu entwickeln. Für die Wiese ist regionales Saatgut zu verwenden (Wiese/Hochstaudenflur, Regiosaatgut Grundmischung, Pflanzqualität: 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 5 / UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland und angrenzend nach RegioZert® (zertifiziertes Saatgut des Bundesverbands Deutscher Pflanzzüchter e. V.).

Die Wiese ist nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten. Jährlich ist zweimalig eine Mahd durchzuführen.

7.4 Ausgleichsmaßnahme A 3: Erweiterung und Aufwertung des Gewässerrandstreifens beidseitig des Kalkgrabens

Die mit A 3 gekennzeichnete Fläche ist auf einer Fläche von 4.150 m² als naturnaher Gewässerrandstreifen zu entwickeln und zu erhalten. In Ergänzung zu bestehenden Gehölzen sind Lücken im Bestand durch die Anpflanzung von 50 standorttypischen Bäumen zu schließen. An der Uferseite östlich des Kalkgrabens sind 14 Weiden als Kopfbäume zu pflanzen. Vorhandene Kopfbäume sind zurückzuschneiden. An der Uferseite westlich des Kalkgrabens sind vorzugsweise Eschen zu pflanzen. Die ufertypische Vegetation aus Gräsern und Stauden ist zu erhalten und durch Ansaat von Saatgut für Wiesen und Hochstaudenflur zu ergänzen und zu erweitern.

Die Pflanzungen sind nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten. Die Wiesen- und Staudenflächen sind jährlich ein- bis zweimalig zu mähen.

Einbauten im Graben und in den Uferbereichen, die nicht der Gewässerregulierung dienen, sind zu entfernen. Aushubmaterial ist nicht im Uferbereich abzulagern.

Es sind einheimische Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden. Folgende Mindestqualität ist bei der Anpflanzung einzuhalten:

Bäume als Hochstamm bzw. Stammbüsche, 3 x verpflanzt, STU = 12-14 cm

Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, H = 125-150 cm

Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm

Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

7.5 Ausgleichsmaßnahme A 4: Einordnung einer Schilfzone im Zuge der naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken auf der mit A 4 gekennzeichneten Fläche ist naturnah anzulegen. Befestigungen von Böschung und Sohle sind nur im technisch notwendigen Maße vorzunehmen. Auf einer Fläche von 100 m² ist eine Schilfzone anzulegen.

8 **Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 1 und LS 2 bezeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Das Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile muss im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mindestens den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen genügen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen LS (Lärmschutz)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für die Nacht (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Mindestanforderung an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils nach DIN 4109-1:2018-01 R'w,ges in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Bürräume und ähnliches
LS 1	III (drei)	35	30
LS 2	III (drei)	35	30

8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 1 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die zum Schlafen genutzten Räume nach Südwesten auszurichten. Ausnahmsweise kann von der Südwest-Ausrichtung abgewichen werden, wenn die zum Schlafen genutzten Räume mit einer schalldämmten Belüftung oder mit einer passiven Belüftung ausgestattet sind.

8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 2 bezeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die zum Schlafen genutzten Räume nach Nordosten auszurichten. Ausnahmsweise kann von der Nordost-Ausrichtung abgewichen werden, die die zum Schlafen genutzten Räume mit einer schalldämmten Belüftung oder mit einer passiven Belüftung ausgestattet sind.

9 Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

9.1 Wird die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO überschritten, so sind diese Anlagen auf 50% der Fläche wie folgt zu gestalten: Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus Sedum und Moosen mit mind. 6 Pflanzenarten und einer durchwurzelbaren Aufbaudicke von mind. 8 cm auszuführen. Bei entsprechend größerer Aufbaudicke und den konstruktiv-technischen Voraussetzungen sind auch intensive Dachbegrünungen aus Gräsern, Stauden und Gehölzen zulässig. Befestigte Flächen sind mit einem Pflaster/ Öko-Pflaster mit Rasenfugen auszuführen.

9.2 Auf einem Flächenanteil von 10 % des Grundstückes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 sind Hecken anzulegen oder Bäume anzupflanzen, wobei je Baum 25 m² (Bereich Kronentraufe im ausgewachsenen Zustand) angerechnet werden. Es sind heimische und standortverträgliche Arten zu verwenden.

9.3 Die im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 nicht mit Gebäuden, Erschließungs- und Freianlagen bebauten sowie für Hecken vorgesehenen Flächen sind als Rasenfläche, Rabatte oder Beet anzulegen.

9.4 Die in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

10 Örtliche Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

10.1 Flach-, Pult- und Zeldach sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 unzulässig.

10.2 Solaranlagen sind auf Dachflächen allgemein zulässig.

10.3 Solaranlagen an den Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen sind ausnahmsweise zulässig.

- 10.4 Innerhalb eines Abstands von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie ist die Anlage von Stein-/Schottergärten in Form von vegetationslosen/-armen Kies-, Schotter- oder Splittflächen auf unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke unzulässig.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Teich“ befinden sich gemäß zeichnerischer Festsetzungen Flächen der Flurstücke:

Gemarkung Walschleben, Flur 13, Flurstücke 16/5, 16/1, 16/2, 16/3, 15/1, 444/1, 444/2, 443/1, 445/1, 30/2, 31, 32, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 36/3, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48/1, 48/2, 49, 50, 449, 448, 447, 503/2 und 446/2.

IV WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

- E1** Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser/ Oberflächenwasser sollte zur Nutzung (z. B. Gartenbewässerung) in Zisternen gesammelt und von dort wenn notwendig durch Rückhaltung verzögert, in die Abwasseranlagen des Gebietes abgeleitet werden.
- E2** Die Straßenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten. Dieser Anforderung entsprechen gekapselte Natriumdampf- bzw. Natriumdampfhochdrucklampen (gelbes Licht, geringer UV-Anteil) oder LED-Scheinwerfer mit gelbem Licht.

V HINWEISE

H 1 Denkmalpflegerische Zielstellung

Der Geltungsbereich liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Siedlungsplatz, der von der Jungsteinzeit bis zur vorrömischen Eisenzeit genutzt wurde. Für die geplanten Baumaßnahmen sind zwischen dem jeweiligen Bauherrn und dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Entsprechend dem Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14. April 2004 mit Änderung vom 23.11.2005 sind die Kosten für die denkmalfachliche Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherrn zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen Bauherrn und Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu verankern.

H 2 Natur- und Artenschutz, Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) auf Flurstücken in der Gemarkung Walschleben durchgeführt.

Ausgleichsmaßnahme A 5: Baumpflanzungen an der verlängerten Langen Straße und zwischen Gartenanlage und Dammverteidigungsweg der Gera

Lage: Gemarkung Walschleben, Flur 7, Flurstücke 68/1, 70/2 (anteilig), 405/268, 268/19
Flächengröße: ca. 2.100 m²
Beschreibung: Ökologische Aufwertung von Flächen an der Gera, hierzu Anpflanzung von 25 Bäumen entlang der Langen Straße (Laubbäume 2.Ordnung einer Art oder Obstbäume), Anpflanzung von 12 Obstbäumen (Hochstamm, 3xv. mit Drahtballierung, STU >= 12 cm) auf Grünflächen östlich der Gartenanlage an der Gera, Ergänzung von Randflächen durch durch punktuelle bzw. abschnittsweise Blühstreifen auf einer Gesamtfläche von 400 m² unter Verwendung einer Saatgutmischung für Streuobstwiese mit 30% Kräutern und 70 % Gräsern, Saatstärke: 4 g/m², RegioZert® (zertifiziertes Saatgut des Bundesverbands Deutscher Pflanzenzüchter e. V.,

Verwendung einheimischer Gehölze regionaler Herkunft, dauerhafte Unterhaltung nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, jährlich einmalige Mahd des Blühstreifens (s. a Umweltbericht, externe Ausgleichsmaßnahmen)

Verfügbarkeit: Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walschleben und stehen für die Maßnahme zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahme A 6: Rückbau Straße und Neuordnung diverser Grünflächen zu Streuobstwiese mit punktuellen Feldgehölzen

Lage: Gemarkung Walschleben, Flur 8, Flurstücke 91/37, 209/1, 211/1, 227/1, 228/3 und 228/7

Flächengröße: ca. 2.650 m²

Beschreibung: Ökologische Aufwertung von Flächen am nördlichen Siedlungsrand, hierzu Rückbau des nicht mehr genutzten Abschnittes der ehemaligen Kreisstraße auf einer Fläche von 165 m² (Pflasterbelag, Unterbau, Einbauteile), Herstellung von Oberboden als Vegetationsgrundlage, Entsorgung von sonstigen Ablagerungen (Schnittgut und Gartenabfälle) auf der angrenzenden Grünfläche, Rodung von Fichten und Koniferen, Ergänzung des verbleibenden Baum- und Strauchbestand durch Nachpflanzungen auf einer Fläche von 825 m², Anpflanzung von 18 Obstbäumen (Hochstamm, 3xv. mit Drahtballierung, STU \geq 12 cm) und Ansaat einer Saatgutmischung für Streuobstwiese mit 30% Kräutern und 70 % Gräsern, Saatstärke: 4 g/m², RegioZert® (zertifiziertes Saatgut des Bundesverbands Deutscher Pflanzzüchter e. V.) auf der Fläche zwischen Wohngebiet und Feldflur, Verwendung einheimischer Gehölze regionaler Herkunft, dauerhafte Unterhaltung nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, jährlich zweimalige Mahd (s. a Umweltbericht, externe Ausgleichsmaßnahmen)

Verfügbarkeit: Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walschleben und stehen für die Maßnahme zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahme A 7: Baumpflanzungen, Hecken- und Wiesenflächen entlang eines geplanten Naturlehrpfades am Sportplatz

Lage: Gemarkung Walschleben, Flur 14, Flurstücke 57/10, 114/7 und Flur 15, Flurstück 322/1

Flächengröße: 5.200 m²

Beschreibung: Entwicklung von naturnahen Gehölz- und Wiesenflächen im Zusammenhang mit der Herstellung eines Naturlehrpfades am Rande des Sportplatzgrundstückes, hierzu Anpflanzung von 9 Obstbäumen (Hochstamm, 3xv. mit Drahtballierung, STU \geq 12 cm) und 9 uferbegleitenden Bäumen, Entwicklung von Hecke auf einer Fläche von 930 m², Entwicklung von Blühstreifen und Wiese/Hochstauden auf einer Gesamtfläche von 1.440 m² durch Ansaat mit einer Saatgutmischung für Streuobstwiese mit 30% Kräutern und 70 % Gräsern, Saatstärke: 4 g/m², RegioZert® (zertifiziertes Saatgut des Bundesverbands Deutscher Pflanzzüchter e. V.), Verwendung einheimischer Gehölze regionaler Herkunft, dauerhafte Unterhaltung nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, jährlich ein- bis zweimalige Mahd (s. a Umweltbericht, externe Ausgleichsmaßnahmen)

Folgende Mindestqualität ist bei Anpflanzungen einzuhalten:
Bäume als Hochstamm bzw. Stammbüsche, 3 x verpflanzt, STU = 12-14 cm
Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, H = 125-150 cm
Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

Verfügbarkeit: Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walschleben und stehen für die Maßnahme zur Verfügung.

Ausgleichsmaßnahme A 8: Aufwertung des Gewässerrandstreifens beidseitig des Kalkgrabens südlich vom Plangebiet

Lage: Gemarkung Walschleben, Flur 13, Flurstücke 503/3, 445/3

Flächengröße: 1.250 m²

Beschreibung: Aufwertung und Entwicklung des Kalkgrabens als Biotop durch regelmäßige Rückschnitte der Kopfweiden entlang des östlichen Ufers und Verbreiterung und

naturnahe Gestaltung des westlichen Uferbereiches durch Anpflanzung standorttypischer Bäume und Sträucher, Beseitigung von Ablagerungen im Graben und am Ufer unter Berücksichtigung der natürlichen Ufervegetation, dauerhafte Unterhaltung nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (s. a Umweltbericht, externe Ausgleichsmaßnahmen)

Verfügbarkeit: Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walschleben und stehen für die Maßnahme zur Verfügung.

H 3 Subrosion

Die Gemeinde Walschleben liegt im Ausstrichbereich von Schichtenfolgen des Unteren Gipskeupers. Im oberflächennahen Bereich weisen diese Gesteine eine unterschiedlich tief reichende Zersetzungszone auf, in der Gipseinlagerungen abgelautet und die Tonmergelsteine zu plastischen Tonen umgewandelt sein können. Obwohl zu erwarten ist, dass gipsführende Schichten des Unteren Gipskeupers innerhalb des Geltungsbereiches „Am Teich“ zumindest teilweise erosiv ausgeräumt bzw. abgelautet worden sind, kann die Existenz einzelner lokaler Restvorkommen von Gips sowie die Existenz älterer, durch jüngere Ablagerung verfüllter und somit nicht mehr erkennbarer Erdfälle nicht ausgeschlossen werden.

Gering mineralisierte Oberflächenwässer sind in den Abwasseranlagen sicher abzuleiten, um Auslaugungsprozesse durch punktuelle Versickerung nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren.

H 4 Baugrund

Auf das hydrologisch-hydraulische Gutachten für den Bebauungsplan „Am Teich“ in der Gemeinde Walschleben des Büros Björnson Beratende Ingenieure vom Dezember 2019 wird verwiesen.

Aufgrund möglicher Gefahren von Subrosionserscheinungen und des erhöhten Grundwasserstandes werden zur Gründung von Einfamilienhäusern grundsätzlich für jeden Einzelfall Baugrunderkundungen mit geotechnischem Bericht und Gründungsempfehlungen und überschlägige Grundbruch- und Setzungsberechnungen empfohlen. Dabei ist besonders auf das Vorhandensein von Residualbildungen sowie auf Anzeichen für fossile Erdfälle zu achten.

Die geplante Bebauung ist an die potenzielle Subrosionsgefährdung, Baugrundtragfähigkeit, hohe Betonaggressivität und den niedrigen Flurabstand des Grundwassers konstruktiv anzupassen. Auf einen Keller sollte verzichtet werden. Ist der Bau eines Kellers vorgesehen, so ist dieser grundsätzlich wasserundurchlässig oder druckwasserdicht auszuführen.

H 5 Erdaufschlüsse und größeren Baugruben

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tluq.de) gemäß Lagerstättengesetz (in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. 1, 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. 1, Nr. 58, S. 2992 ff.), 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme 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.

H 6 Auftreten temporärer landwirtschaftlicher Immissionen

Auf Grund der Nähe des geplanten Vorhabens zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen durch Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte nicht auszuschließen. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen (Ackerlandfeldblock AL49312W07) sind gemäß §46 ThürNRG einzuhalten.

H 7 Grundwasserentnahme- und Grundwasserhaltungsmaßnahmen

Gemäß § 49 ThürWG sind Wasserbenutzungsanlagen für das Entnehmen, Zutagefördern oder Ableiten von Grundwasser in geringen Mengen für Zwecke des nicht gewerbsmäßigen Gartenbaus bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Alle Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

H 8 Meldung von Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Umweltamt des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

H 9 Leitungsbestand: Telekommunikationsanlagen

Innerhalb des Flurstückes 449 befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten (abzurufen unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschutzanweisung.pdf>).

H 10 Leitungsbestand: Stromanlagen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 449, 50, 49 und 48/1 Stromanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Bei Erdarbeiten ist vor Bauausführung eine Auskunft durch das ausführende Bauunternehmen zum Verlauf von Versorgungsleitungen bei der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG einzuholen. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen (u.a. Handschachtung im 2 m Bereich) selbst zu ermitteln. Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,65 m bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erdreich verbleiben.

Die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3, DGUV Vorschrift 38, DGUV Regel 100-500 2.12 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung sind zu gewährleisten. Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 sind Mindestabstände von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) zu berücksichtigen. Maßgebend ist der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein. Weiterhin sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 zu beachten.

H 11 Gasanlagen

Im nahen Umfeld außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen Gasanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich von Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

H 12 Löschwasser/ Katastrophenschutz

Zur Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 800 l/ min (48 m³/ h) für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

H 13 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung inklusive der Fällung von Bäumen, die Rodung von Gehölzbeständen und das Abräumen von Vegetationsbeständen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Sollte die Bauzeitbeschränkung nicht eingehalten werden können, ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung durchzuführen.

H 14 Pflanzliste

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten empfohlen:

Empfehlungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A1

1. Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
2. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
3. Ligustrum vulgare (Liguster)
4. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
5. Prunus spinosa (Schlehe)
6. Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpenjohannisbeere)
7. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
8. Salix aurita (Ohr-Weide)
9. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
10. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Empfehlungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A3, A7, A8

Bäume:

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Acer platanoides (Spitzahorn)
3. Carpinus betulus (Hainbuche)
4. Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
5. Juglans regia (Walnuss)
6. Prunus avium (Vogelkirsche)
7. Prunus padus (Traubenkirsche)
8. Salix alba (Silberweide, Kopfweide)
9. Tilia cordata (Winterlinde)
10. Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher:

1. Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
2. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
3. Ligustrum vulgare (Liguster)
4. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
5. Philadelphus coronarius (Europäischer Pfeifenstrauch)
6. Prunus spinosa (Schlehe)
7. Ribes alpinum „Schmidt“ (Alpenjohannisbeere)
8. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
9. Rosa rugosa (Apfel-Rose)
10. Salix aurita (Ohr-Weide)
11. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
12. Symphoricarpos albus var. laevigatus (Schneebeere)
13. Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
14. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Empfehlungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 4

1. Stauden und Gräser für Schilfzone:
2. Phalaris (Glanzgras)
3. Phragmites australis (Gemeines Schilf)
4. Schoenoplectus spp.(Teichsimsen-Arten)
5. Sparganium spp.(Igelkolben-Arten)
6. Typha spp. (Rohrkolben-Arten)

Empfehlungen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A 5, 6, 7

Obstbäume:

1. Malus domestica in Sorten (Apfel)
2. Pyrus communis in Sorten (Birne)
3. Prunus avium in Sorten (Süßkirsche)
4. Prunus cerasus in Sorten (Sauerkirsche)
5. Prunus domestica in Sorten (Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden)