

Bebauungsplan der Gemeinde Walschleben im Verfahren gemäß § 13 a BauGB

"Wohngebiet Reiterplatz / Gottmannsgasse"



Begründung zum Entwurf

Stand 14.09.2022

Planverfasser



DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 2111 310 ■ Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de

1.	Allgemeine Begründung
1.1.	Planerfordernis
1.2.	Verfahrensablauf
1.2.1	Gewähltes Planverfahren
1.2.2	Verfahrensablauf
1.2.3	Grünordnungsplan
1.3.	Geltungsbereich
1.4.	Übergeordnete Planungen
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung
1.4.2	Flächennutzungsplan
1.4.3	Landschaftsplan
1.4.4	Wohnungsbedarfsprognose
1.5.	Bestandsdarstellung
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes
1.5.2	Eigentumsverhältnisse
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen
1.5.4	Erschließung
1.5.5	Umweltsituation
1.5.6	Ortsbild und Erholungsnutzung
1.6.	Allgemeine Planungsziele
1.7.	Planungsalternativen
2.	Begründung der Festsetzungen
2.1.	Art der baulichen Nutzung
2.2.	Maß der baulichen Nutzung
2.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
2.5.	Private Grünflächen
2.6.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließluich Schäden durch Starkregen getroffen werden müssen
2.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur und Landschaft
2.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
2.9.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
3.2	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen
3.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
3.4	Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter
4.	Erschließung des Plangebiets
4.1	Verkehrerschließung
4.2	Ruhender Verkehr
4.3	Ver- und Entsorgung
5.	Flächenbilanz
6.	Folgekosten für die Gemeinde
6.1	Investitions- und Unterhaltungskosten
6.2	Bodenordnung
7.	Hinweise zum Planvollzug
7.1.	Archäologische Bodenfunde

- 7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
- 7.3. Einsichtnahme von Vorschriften
- 7.4. Bodenaufschlüsse
- 7.5. Abfalllagerung und Beseitigung.....
- 7.6. Immissionsschutz.....
- 7.7. Munitionsgefährdung.....
- 7.8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Das Bebauungsplangebiet befindet sich als unbebaute Fläche in Form einer Insellage innerhalb einer umfassend aufgesiedelten dörflichen Wohnbebauung. Das Gebiet ist defacto über die nördlich angrenzenden Straßen „Gottmannsgasse“ und „Reiterplatz“ an das öffentliche Straßen- und Fußwegenetz der Gemeinde Walschleben angebunden.

Die Gemeinde Walschleben hat einen nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen aus der Eigenentwicklung heraus. Die Fläche des Plangebietes bietet sich durch ihre Lage und die sehr günstigen Erschließungsbedingungen zur Ausweisung von dörflicher Wohnbebauung an. Die Gemeinde befindet sich jedoch nicht im Besitz der dazu erforderlichen Grundstücksflächen. Der Grundstückseigentümer der zur Entwicklung notwendigen Flächen hat als Bauträger die Absicht, auf seinen Grundstücksflächen insgesamt 9 Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern einschließlich zugeordneten Garagen zu errichten. Ergänzend ist geplant, dass der Bauträger die zur Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser erforderlichen Straßenverkehrsflächen einschließlich aller medialen Anschlussleitungen zur inneren Erschließung errichtet und der Gemeinde kostenfrei überträgt.

Die Realisierung der vorbeschriebenen Wohnbebauung ist im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB nicht möglich. Dem entsprechend sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden. Die dazu erforderlichen rechtlichen Regelungen im Angebotsbebauungsverfahren nach § 8 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Bauträger erfolgen mit städtebaulichem Vertrag und darauf aufbauendem Erschließungsdurchführungsvertrag.

1.2. Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplans „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ ist die Bebauung einer derzeit brachliegenden innerörtlichen Grünfläche als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerörtlicher Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.000 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

Mit dem Gemeinderatsbeschluss 179-22/05-2022 GR der Gemeinde Walschleben vom 10.05.2022 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 8 BauGB BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für ein "Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse" nach pflichtgemäßem Ermessen beschlossen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

1.2.3 Grünordnungsplan

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 a BauGB ist kein Grünordnungsplan (GOP) erforderlich.

1.3. Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.117 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Walschleben, Flur 13, 295/121	Teilfläche
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 295/124	Teilfläche
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 482/3	Teilfläche
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/10	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/11	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/12	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/13	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/14	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/15	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/16	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/17	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/18	
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/19	

Das Plangebiet umfasst eine eigenständig zu betrachtende derzeit brachliegende Fläche einschließlich Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächengrundstücke.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografi-

schen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des entwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll unter anderem die Förderung im Bereich selbst genutzten Eigentums sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Diesen Forderungen kommt der Bebauungsplan „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ durch die Neuordnung und Revitalisierung nicht aufgesiedelter Flächen im Innenbereich der Ortslage von Walschleben in vollem Umfang nach.

Die Gemeinde Walschleben besitzt keine zentrale Bedeutung. Damit ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf die Eigenentwicklung beschränkt. Gemäß den Ergebnissen der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 ergibt sich für die nächsten 10 Jahre eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von ca. 45 Einwohnern gegenüber der Erhebungsgrundlage 2020. Demgegenüber muss festgestellt werden, dass in der Ortslage Walschleben aktuell keine nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind. Die Nachfrage vor allem aus dem Bereich der jungen Generation von Einwohnern der Gemeinde nach Bauland für Einfamilienhäuser ist sehr hoch. Es besteht ein erheblicher Druck, Siedlungsentwicklung auf Basis des Eigenbedarfs zu ermöglichen.

Mit der Ausweisung von 9 Einfamilienhausstandorten im Innenbereich wird dem aufgezeigten Eigenbedarf entsprochen.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Walschleben besitzt keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der gemäß Beschluss des Gemeinderates in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ist daher im Rahmen der nachweislichen „dringenden Gründe“ (siehe 1.4.1.) gemäß § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan zu werten, zumal die mit der Planung vorgesehene Innenentwicklung als Nachverdichtung der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes von Walschleben nicht entgegensteht.

Die das Plangebiet umgebende vorhandene Bebauung entspricht grundsätzlich dem Gebietscharakter einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Reiterplatz/Gottmannsgasse“ entspricht daher dem urbanen Umfeld und widerspiegelt die nutzungsseitige Qualität des betroffenen urbanen Raumes. Eine nachgelagerte Flächennutzungsplanung wird daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Reiterplatz/Gottmannsgasse“ für den betroffenen Bereich der Ortslage Walschleben keine Konfliktsituation

planungsrechtlich auf Ebenen der vorbereitenden Bauleitplanung vorfinden. Auch aus dieser Sicht ist die angestrebte Bebauungsplanung rechtlich vertretbar.

Zusammengefasst sind negative Auswirkungen durch den vorzeitigen Bebauungsplan nicht zu erwarten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewahrt.

1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Gerau-Aue/Gebesee/SÖM-3“ von 1997 wird die Fläche des Plangebietes als bebautes Dorfgebiet ausgewiesen. Das Leitbild sieht eine dörfliche Wohnbebauung mit mittlerer Begrünung sowie die Schaffung wohnungsnaher Grünflächen vor. Diesem Leitbild wird mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ entsprochen.

1.4.5 Wohnungsbedarfsprognose

Im Rahmen einer gemeindeinternen Prognose zum Wohnungsbedarf und zur Anzahl der Haushalte der Gemeinde Walschleben kann folgender Sachstand festgestellt werden:

Die Gemeinde Walschleben besitzt keine zentrale Bedeutung. Damit ist die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf die Eigenentwicklung beschränkt. Gemäß den Ergebnissen der 1. Gemeindebevölkerungsvorberechnung des Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2021 ergibt sich für die nächsten 10 Jahre eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem Zuwachs von ca. 45 Einwohnern gegenüber der Erhebungsgrundlage 2020. Demgegenüber muss festgestellt werden, dass in der Ortslage Walschleben aktuell keine nach § 34 BauGB bebaubaren Grundstücksflächen vorhanden sind. Die Nachfrage vor allem aus dem Bereich der jungen Generation von Einwohnern der Gemeinde nach Bauland für Einfamilienhäuser ist sehr hoch. Damit erhöht sich automatisch die Anzahl der Haushalte, die sich im Rahmen der Entwicklung aus dem Eigenbedarf durch Nachkommen von Einwohner durch die Gründung neuer Familien ergibt.

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Gottmannsgasse/Reitzerplatz“ kann an geeigneter Stelle im Ortskörper ein Teil des o.g. Wohnungsbedarfes gedeckt werden.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet im Süd-Osten der Gemeinde Walschleben. Das Plangebiet ist in allen Himmelsrichtungen umgeben von ein- bis zwei-geschossigen dörflichen Wohngebäuden. Das Plangebiet beinhaltet bereits den öffentlichen Straßenraum „Gottmannsgasse“ im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese de-facto öffentliche Straßenverkehrsfläche bindet wiederum über die Straßenräume „Reiterplatz“ an das innerörtliche Straßennetz von Walschleben an.

Das Umfeld stellt einen beliebten gewachsenen Wohnstandort in zentraler Lage dar.

Die Fläche des Plangebiets ist in sich eben und befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 157,10 m ü. NHN.

Die Größe des Plangebiets beträgt 5.117 m².

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs

Gemarkung Walschleben, Flur 13, 295/121	Teilfläche
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 295/124	Teilfläche
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 482/3	Teilfläche

befinden sich im Eigentum der Gemeinde Walschleben.

Die Flurstücke des Geltungsbereichs

Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/10
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/11
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/12
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/13
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/14
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/15
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/16
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/17
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/18
Gemarkung Walschleben, Flur 13, 306/19

befinden sich im Eigentum des vorbeschriebenen Bauträgers.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut. Es stellt eine Brachfläche mit Ruderalbewuchs dar.

1.5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung ist grundsätzlich vorhanden. Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzenden Straßen Gottmannsgasse und Reiterplatz an das öffentliche Straßenverkehrs- und Fusswegnetz angeschlossen.

Der zentrale Bereich von Walschleben ist in nördlicher Richtung fußläufig erreichbar. Hier ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus) gegeben.

Alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in der Gottmannsgasse an. Dies betrifft einen Schmutzwasserkanal, einen Regenwasserkanal und die Medien Erdgas; Elektroenergie, Frischwasser und Telekommunikation.

1.5.5 Umweltsituation

Klima

Die Flächen des Geltungsbereichs haben nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf andere Siedlungsflächen. Sie besitzen selbst keine klimatischen Defizite. Die Flächen besitzen eine geringe Schutzbedürftigkeit. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z.B. durch Bebauung) sowie Versiegelungen kann vorgenommen werden. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich.

Auf den Flächen des Geltungsbereiches ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne ortsklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist.

Aus Sicht des Mikroklimas sind Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche als Aufenthaltsanlagen, Minimierung von Versiegelungen sowie der Erhalt von großen Laubbäumen und geboten.

Grundwasser

Grundwasser wurde bei einer Baugrunderkundung ab einer Tiefe von ca. 1,50 unter Oberkante Gelände angetroffen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächengewässer

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich im Abstand von ca. 50 m zur östlichen Grenze der Lauf der Mahlgera. Der Lauf der Gera befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Gemäß dem Thüringer Landesplan Hochwasserschutz 2016-2021 wurden durch die Reaktivierung von Flutungs- und Retentionsflächen der Gera umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, die die Ortslage Walschleben und damit auch das Planungsgebiet außerhalb der hochwassergefährdeten Überschwemmungsgebiete einordnen.

Fauna

Avifauna

Durch den vorhandenen Grünbewuchs ist zu erwarten, dass Brutvögel vorkommen. Vom Artenspektrum her wurde eine charakteristische Vogelwelt für den ländlichen Raum vorgefunden.

Kriechtiere (Reptilia)

Aufgrund der isolierten Lage in der Gemeinde Walschleben, umgeben von Bebauungen und Straßen, sowie fehlender Biotopverbundlinien ist hier auch zukünftig keine Ansiedlung von Kriechtieren zu erwarten.

Auf eine weitere Erfassung von Artendaten wurde verzichtet, da am Standort auf Grund der Rahmenbedingungen (Lage innerorts, randliche Beeinträchtigungen, kleinflächig) nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential zur Verfügung steht.

Flora

Im Zuge der Bebauung der umgebenden Bereiche wurden die Flächen des Geltungsbereiches der natürlichen Sukzession überlassen. Dominierend ist die Ruderalflur (Gräser und krautige Pflanzen/Hochstauden) auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 3 Bäume erfasst, die für die Erstellung des Bebauungsplanes relevant sind. Alle vorhandenen 3 Bäume haben sich in den letzten 20 Jahren am Standort entwickelt und befinden sich im Jugend- oder beginnendem Reifestadium. Baumhöhlungen oder Mulmbereiche als potentielle Lebensräume geschützter Tierarten werden für diese Bäume ausgeschlossen.

Geologie und Boden

Walschleben befindet sich im nördlichen Teil des Thüringer Beckens. Dieses wird von einer weitspannigen Keupermulde gebildet. Die Keuperschichten (Unterer Gipskeuper) werden im Geltungsbereich durch weichselzeitliche Löße, Lößlehme und Lößderivate überdeckt. Der Boden des Geltungsbereiches ist eine Löß – Schwarzerde.

Kontaminationen des Bodens wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen. Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Sollten kontaminationsverdächtige Bereiche festgestellt werden, sind zusätzlich die Untere Bodenschutzbehörde zu konsultieren und der weitere Handlungsbedarf abzustimmen.

Lärm

Bedingt durch die Lage in einem das Gebiet komplett umschließenden Bereich ausschließlicher Wohnnutzung in Form von defacto Einfamilienhäusern liegen keine störenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet vor. Demgemäß sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des komplexen Gemeindegebietes von Walschleben und ist anthropogen überprägt.

Das aktuelle Landschafts-/ Ortsbild wird von der Ruderalflur geprägt. Durch die sehr wenigen Bäume im Randbereich vermittelt die Fläche noch stärker den Eindruck einer offenen unbegrünten Fläche.

Die Fläche ist nicht eingezäunt, jedoch auf Grund Ruderalflur nicht für die Erholungsnutzung geeignet.

Weiträumig sind der Geltungsbereich und die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der umgebenden Bebauung nicht sichtbar.

1.6. Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht des nachweislichen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen in Walschleben ist es erforderlich, entsprechende Angebote zu schaffen. Die angestrebte Entwicklung des Wohnbestandes entspricht daher dem Bedarf nach nachgefragten Wohnformen im ländlichen Raum.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planziele verfolgt:

- städtebauliche Neuordnung der Grundstücke des Geltungsbereiches
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen / Carports

1.7. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ konzentriert die bauliche Entwicklung in Walschleben auf einen bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Mit diesem Bebauungsplan werden damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der bebauten Ortslage von Walschleben mit ihren negativen Folgen vermieden.

Andere Flächen in der Ortslage scheiden auf Grund fehlender Flächen aus.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1 bis Nr. 1.2: Nutzungseinschränkung

Um das neue Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen zu schützen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen hat das Ziel, die Schutzwür-

digkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Unter dem gleichen Gesichtspunkt, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden, werden Anlagen zur Nutzertierhaltung als unzulässig erklärt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 2.1.: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Zahl der Vollgeschosse

bestimmt. Mit diesen eingeschränkten Festsetzungen soll eine Flexibilität der angestrebten Bebauung im Kontext der umgebenden dörflichen Bebauung gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GZR) entspricht mit einer GRZ von 0,4 den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,4 wird dabei als Höchstmaß festgesetzt, um eine Flexibilität der Bebauung im ländlichen Umfeld entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Bauherren zuzulassen.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Dadurch sind maximal 2 Vollgeschosse möglich. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Umfeld und der dort vorhandenen dorftypischen Bebauung. Diese wird durch einen Mix aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden geprägt.

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1.: Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser

Die festgesetzte offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand wahlweise als Einzel- oder Doppelhäuser entspricht dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld der Ortslage von Walschleben und der Typik der dörflichen Bebauung.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.2.: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die dabei im westlichen Teil des Geltungsbereiches engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3: Überschreitung von Baugrenzen

Um über die festgesetzten Baugrenzen hinaus dennoch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume, insbesondere für Freisitze (Balkone und Terrassen) und Vordächer im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualität zu ermöglichen, sind entsprechende Überschreitungen von Baugrenzen über das in § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Maß hinaus zulässig.

Die Größenordnung der Überschreitungsmöglichkeiten wird für den Nutzungszweck als bedarfs- und funktionsgerecht sowie für die Raumstruktur als angemessen erachtet. Weiterhin wird für Nachbarn eine klare Dispositionsgrundlage vorgegeben.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzungen Nr. 4.1.: Hochbauliche Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet. Die Einschränkung auf maximal 2 Garagen oder Carports pro Grundstück entspricht dabei der üblichen Dimensionierung in Wohngebieten im ländlichen Raum.

Eine willkürlich sporadische Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb gebäudenah innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Spielanlagen, Regenwasserzisternen, Versickerungsanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradstellplätze, da diese Anlagen zur Umsetzung eines Wohngebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig sind und nur bedingt im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden können.

Zeichnerische Festsetzung: Garagen/Carports

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität werden Flächen für Garagen/Carports im westlichen Teil des Planungsgebietes sowie im östlichen Bereich konkret zeichnerisch festgesetzt. Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb dieser raumstrukturell wichtigen Bereiche gesichert werden.

Die getroffene Festsetzung dienen damit sowohl dem Schutz des Bodens, der städtebaulichen Ordnung als auch der Gestaltung des Wohngebietes. Die Beeinträchtigung und Störung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert.

Zeichnerische Festsetzung: Ein- und Ausfahrtsbereiche

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden grundstückbezogene konkrete Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung gewährt die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange. Durch Bündelung der Zufahrten soll eine zielgerichtete und geordnete Verteilung des An- und Abfahrtweges gesichert werden, um die Störwirkung zu minimieren und eine klare Dispositionsgrundlage hinsichtlich der Lage der Garagen bzw. Carports zu gewährleisten.

2.5. Private Grünflächen

Textliche Festsetzung 5.1.: Anpflanzgebot / Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1

Mit dieser Festsetzung soll eine Mindestausstattung mit Sträuchern pro Wohngrundstück und die Ausführung der Flächen mit dem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht GFL 1 im privaten Grundstücksbereich im Sinne der Gesamtgestaltung und der Funktionssicherung (GFL 1) realisiert werden.

2.6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen getroffen werden müssen

Textliche Festsetzung 6.1. und 6.2.: Vermeidung von Hochwasserschäden und Starkregenereignisse

Mit den Festsetzungen zur Ausführung privater Grünflächen sowie von sonstigen befestigten Freiflächen soll den Folgen möglicher Starkregenereignisse dahingehend Rechnung getragen werden, dass zum einen

zusätzliche Retentionsflächen im privaten Grundstücksbereich vorgehalten werden und zum anderen alle befestigten Freiflächen mit einer effizienten Versickerungsfähigkeit ausgeführt werden.

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

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1: Dachbegrünung

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen zum Teil von den angrenzenden Bestandsgebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Die Ausführung als Gründach steht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.2.: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.3.: Unbelastete Regenwässer

Die Festsetzungen erfolgen aus ökologischen Gründen. Die Versickerung von unbelasteten Oberflächenwässern aller privaten Anfallflächen mindert die Eingriffsschwere, dient der natürlichen Rückführung von Regenwasser in den Boden und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion. Ausnahme davon bildet die Verwendung dieser Wässer als Brauchwasser, was wiederum die ökologische Nutzung natürlicher Ressourcen unterstützt.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.4.: Herstellung der Freiflächen

Die Reduzierung von Materialschüttungen als Gestaltungselement der privaten Freiflächen und die Verwendung von Vegetationsblockern oder Geotextil auf Flächen kleiner 3 m² mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabflusses und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion. Des Weiteren wird damit eine zusätzliche Aufheizung von Freiflächen verhindert und das Mikroklima verbessert.

2.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.1.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Privatgrundstücken dient zur Sicherung der Herstellung, dem Betreiben und Unterhalten privater Anlagen zur Ableitung von auf den Privatgrundstücken anfallendem Regenwasser bzw. unverschmutzten Oberflächenwässern und deren Versickerung in dort anzuordnenden Rigolen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 8.2.: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Privatgrundstücken dient zur Sicherung der Herstellung, dem Betreiben und Unterhalten von Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung der Gemeinde Walschleben.

2.9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist insgesamt ein durchgrüntes Wohngebiet vorgesehen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

Textliche Festsetzungen Nr. 9.1.: Bepflanzung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität der bepflanzbaren Freianlagen der geplanten Wohngrundstücke. Dabei wird durch die Festsetzung der Anwendung und dem dauerhaften Erhalt von standortgerechten Gehölzen, Stauden und Rasenflächen die regionale Typik bei gleichzeitiger Flexibilität der Gestaltung der Einzelgrundstücke gesichert. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Gehölzpflanzungen festgesetzt. Weiterhin werden Mindestqualitäten und ein Artenspektrum festgesetzt, um sowohl die Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen als auch gute Entwicklungschancen zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 9.2.: Pflanzgebot

Die Festsetzung dient der Sicherung des Mindestmaßes an Baumpflanzungen bezogen auf die jeweiligen Grundstücksgrößen als Hochstämme in Form von Obstbäumen bzw. hitzerelevanten Laubbäumen. Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Baumbepflanzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung 10.1.: Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen bewusst nur ortstypische Materialien wie Putz und Holzbekleidungen zur Anwendung kommen, die maximal 2-farbig ausgeführt werden dürfen. Damit soll ein harmonisches Bild der Fassaden erreicht werden und eine untypische Material- und Farbenvielfalt vermieden werden. Fassadenfarben in Neonfarben sind unzulässig, weil sie dem historisch gewachsenen Ortsbild von Walschleben nicht entsprechen. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen des Schutzes des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung Nr. 10.2.: Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien

Glänzende, reflektierende und spiegelnde Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten, schlichten und klaren Erscheinungsbild und der überwiegenden Wohnfunktion des Plangebietes. Sie sind untypisch für das dörfliche Erscheinungsbild in Walschleben und damit unzulässig.

Zeichnerische Festsetzung: Dachform

Im gesamten Plangebiet sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer zulässig. Die damit beabsichtigte homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Wohngebietes wird durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft aus einem Mix aus Flach- und Satteldächern erreicht. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung des Umfeldes und dem Gesamtortsbild von Walschleben als dörfliche Bebauungsstruktur im ländlichen Raum.

Die Möglichkeit der Ausbildung von Flachdächern ermöglicht darüber hinaus eine Dachbegrünung mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen.

Textliche Festsetzung 11.1.: Dachneigung von Satteldächern

Mit der Festsetzung einer maximalen Dachneigung bei Ausführung als Satteldächer von 38° wird die maximale Höhe von zulässigen 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach als auch 1-geschossigen Gebäuden mit Satteldach limitiert. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des Einfügungsgebotes in den vorhandenen umgebenden Gebäudebestand bei Wahrung der Dachlandschaft und des Ortsbildes von Walschleben.

Textliche Festsetzung 11.2.: Dacheindeckung Nebengebäude

Im Sinne der Aufwertung der Ökobilanz des Wohngebietes, der Verbesserung des Mikroklimas am Standort, dem Verbleib von Regenwässern auf den Grundstücken und der einheitlichen Gesamtgestaltung sind als Dacheindeckung der zulässigen Nebengebäude nur Gründächer zulässig. Die Ausnahmsweise Zulässigkeit der Randbereiche der Gründächer als Kiesstreifen ergibt sich aus der technischen Konstruktion dieser Anlagen.

3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1. bis 12.3.:

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Gemeinde Walschleben.

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an bestimmten Fassadenabschnitten und in einer bestimmten Größe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

3.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 13.1.: Böschungen

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die entstehenden Baugrundstücke im Prinzip in ihrer nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen vorhandenen Geländeausbildung zu erhalten. Aus diesem Grund wird auch die Ausformung vorgesehener Böschungen generell eingeschränkt. Der Schutz vor Bodenerosion dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, wie Fruchtbarkeit und der Möglichkeit, Regenwasser zu speichern und wieder abzugeben. Der festgesetzte Mindestabstand des Böschungsfußes zum Nachbargrundstück soll Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. 13.2.: Grundstückseinfriedungen

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass bei einer Einfriedung der Grundstücksbereiche diese nur in ortsbildtypischer Form als Bepflanzung oder bauliche Anlage mit einer verträglichen Höhenentwicklung zum Straßenraum und zu den sonstigen angrenzenden Flächen vorgenommen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 13.3.: Vorgartenflächen

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität der Vorgartenflächen der geplanten Wohngrundstücke bei einem größtmöglichen Verbleib von Oberflächenwässern auf den Grundstücken im Sinne des Klimaschutzes.

3.4 Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 14.1:

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Ortsbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen.

Zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes sollen die privaten Abfallbehälterstandplätze so ausgeführt werden, dass sie entweder in die Gebäude integriert werden oder eine direkte Einsichtnahme aus dem öffentlichen Raum, durch geeignete Maßnahmen, nicht möglich ist.

4. Erschließung des Plangebiets

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird direkt über 2 vorhandene Straßenstiche der Straße „Reiterplatz“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Straßenverkehrsfläche vorgesehen, die an die 2 vorgenannten Anbindepunkte der Straße „Reiterplatz“ anschließt und damit eine Ringverbindung im Plangebiet straßenseitig herstellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die vorgenannte Straßenverkehrsfläche im süd-westlichen Bereich mit einer integrierten Stichstraße mit abschließendem Wendehammer ergänzt. Die Fußgänger erreichen die Wohngebäude über die angrenzenden Straßen „Reiterplatz“ und die gebietsinterne Straßenverkehrsfläche mit der Möglichkeit der darin integrierter Einordnung von fußläufigen Zuwegungen. Desgleichen ist der zentrale Bereich von Walschleben über die Anbindung an die Straße „Reiterplatz“ erreichbar.

Zusätzlich zu vorbeschriebener fußläufigen Anbindung an den Ortskern wird mit Festsetzung einer Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung als Fussweg westlich an die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in der Gottmannsgasse die fußläufige Anbindung in den westlichen Bereich der Gottmannsgasse gesichert.

Über das innerörtliche Straßensystem kann die Ortsverbindungsstraße Elxleben–Walschleben–Andisleben auf kurzem Wege fahrverkehrlich erreicht werden. Damit ist die Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße B4 und die Bundesautobahn A71 gegeben.

Östlich der Ortslage verläuft der Gera-Radweg mit Anbindung nach Norden und Richtung Erfurt.

Walschleben besitzt einen Bahnhofspunkt der Strecke Wolframshausen-Erfurt östlich der Ortslage im dort vorhandenen Gewerbegebiet. Damit ist die Anbindung an das überregionale Bahnstreckennetz über den Hauptbahnhof Erfurt gegeben.

4.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich werden für jedes Wohngrundstück (1 WE) mindestens 2 PKW-Stellplätze vorgesehen. Dabei ist in der Regel 1 Pkw-Stellplatz in einer Garage oder einem Carport und ein weitere Stellplatz als Freiaufstellung vor den Garagen-/Carportbereichen geplant. Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken nehmen dabei darauf Bezug.

Private Fahrradstellplätze sind gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowohl in den Gebäuden als auch der Freifläche möglich. Der jeweils verbindliche Nachweis erfolgt im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

In der festgesetzten Straßenverkehrsfläche können zusätzlich öffentlich nutzbare Pkw-Stellplätze eingeordnet werden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Reiterplatz“ und „Gottmannsgasse“ vorhanden, so dass das Plangebiet über die vorhandenen Netze erschlossen werden kann.

Wasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz im Plangebiet wird mit Anbindungen an die Anlagen des Verbandswasserwerkes Bad Langensalza so hergestellt, dass eine Versorgung des Gebietes sowohl mit Trink- als auch mit Löschwasser gewährleistet ist.

Zur Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann das Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden vorhalten. Innerhalb des Gebietes sind Hydranten mit einem Abstand von max. 150 m vorzusehen, der Laufweg zwischen Objektzugang und Hydrant ist mit max. 75 m abzusichern.

Entwässerung

Walschleben ist Mitglied im Abwasserzweckverband „Mittlere Unstrut“. Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Dabei kann der vorhandene Regenwasserkanal nur die Oberflächenwässer der geplanten Straßenverkehrsfläche aufnehmen. Ausnahme davon bildet ein Grundstück am nordöstlichen Rand der geplanten Stichstraße. Die hierauf anfallenden Oberflächenwässer müssen durch fehlende Möglichkeit der Einordnung einer Rigole zu großen Teilen in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die unverschmutzten Oberflächenwässer der restlichen Wohngrundstücke sind so weit möglich auf den Grundstücken zu belassen. Im Rahmen dessen sind Garagen oder Carports zwingend mit Gründächern zu versehen. Für die Wohngebäude besteht die Möglichkeit der Ausbildung der Dächer ebenfalls als Gründächer. Weitergehende Oberflächenwässer der Grundstücke sind im Grundstücksbereich zu sammeln und auf dem Grundstück zu verbrauchen. Ggf. anfallende Oberflächenwassermengen der Grundstücke, die nicht genutzt werden können, sind im Bereich der jeweiligen Grundstücke zu versickern. Für den Worstcase-Fall kann das im Extremfall nicht versickerbare unverschmutzte Oberflächenwasser der Grundstücke über das geplante Rigolensystem mit Überlaufmöglichkeit in das Grabensystem Richtung Gera abgeleitet werden. Im Rahmen dessen wird umlaufend an der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Ableitung dieser Wässer mit der gleichzeitigen Möglichkeit der Ausbildung dieses Bereiches als Versickerungsrigolen festgesetzt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in westlicher Richtung in den dort vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Gottmannsgasse eingeleitet.

Gasversorgung

Da das Plangebiet wird im Bedarfsfall über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Reiterplatz“ an das örtliche Gasversorgungsnetz angebunden.

Elektrische Versorgung

Das Stromnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen in der Straße „Reiterplatz“ angebunden.

Telekommunikation, Leitungen

Das Telekommunikationsnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen der Straße „Reiterplatz“ angebunden. Die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse auf privaten Grundstücken ist vorzusehen, welche kostenfrei dinglich zu sichern sind.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen soll ausschließlich energiesparende LED Technik und insekten- und fledermausschützendes Leuchtdesign mit warmweißer Lichtfarbe unter 3000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen verwendet werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, um den negativen Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren.

Abfallentsorgung

Die abfallseitige Entsorgung erfolgt über die Anbindung an die Straße „Reiterplatz“. Dabei erfolgt eine direkte Abholung von den einzelnen Wohngrundstücken.

5. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes	ca. 0,5117 ha
<u>Art der Fläche</u>	<u>Flächengröße in ha</u>
WA	ca. 0,3970 ha
davon überbaubare Grundstücksfläche WA	ca. 0,1338 ha
davon Flächen für Nebenanlagen	ca. 0,0214 ha
davon Flächen GFZ 1	ca. 0,0556 ha
davon Flächen GFZ 2	ca. 0,0010 ha
 Straßenverkehrsfläche	 ca. 0,0984 ha
Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung:	
Zweckbestimmung: Fussweg	ca. 0,0117 ha
Öffentliche Grünfläche / Zweckbestimmung Entwässerungsgraben	ca. 0,0046 ha

Summe	ca. 0,5117 ha
=====	

6. Folgekosten für die Gemeinde

6.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Der im Eigentum der Privatgrundstücke befindliche Bauträger verpflichtet sich mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag zur Durchführung aller Erschließungsmaßnahmen einschließlich Bauleitplanung ganz auf seine Kosten. Die dabei zu errichtenden öffentlichen Erschließungsanlagen sind vertragsgemäß der Gemeinde kostenfrei zu übertragen. Es entstehen damit der Gemeinde Walschleben durch den Bebauungsplan keine investiven Kosten.

Die Straßen und Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben nach Übertragung im Eigentum und Unterhaltung der Gemeinde. Damit entstehen der Gemeinde Walschleben perspektivisch Unterhaltungskosten an diesen Anlagen.

6.2 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Reiterplatz/Gottmannsgasse“ der Gemeinde Walschleben ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Hinweise zum Planvollzug

7.1. Archäologische Bodenfunde

Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

7.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Unabhängig davon ist bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet das anfallende Aushubmaterial entsprechend der Technischen Regel (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Sömmerda zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.3. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

7.4. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

7.5. Abfalllagerung und Beseitigung

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 KrWG). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

7.6. Immissionsschutz

Es wird darüber informiert, dass in Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden sind.

7.7. Munitionsgefährdung

Derzeit ist das Plangebiet nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist der zuständige Kampfmittelräumdienst zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit u.a., vermieden.