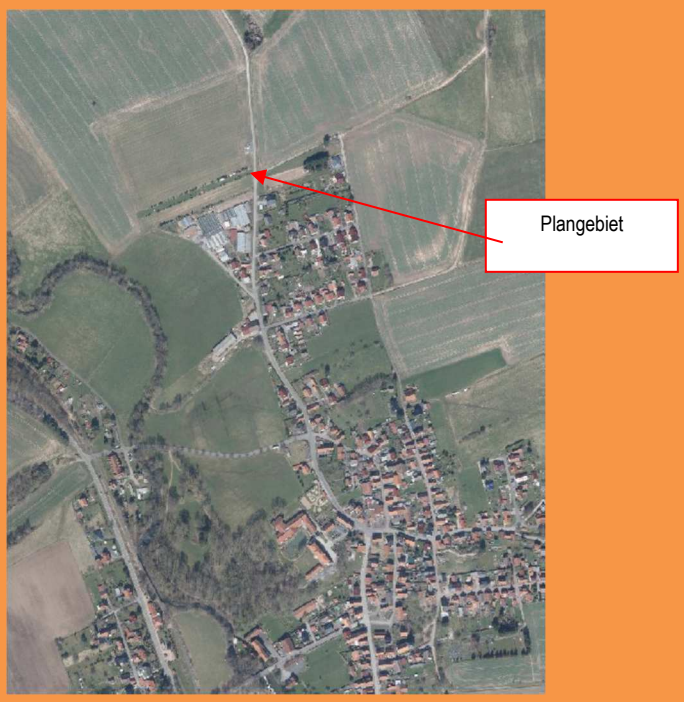
Begründung
zum
Entwurf über den

Bebauungsplan

„Hopfengarten“



Gemeinde Weilar

Schulstr. 13, 36457 Weilar

Telefon 03 69 65/ 6 41 32

17.11.2020

PLANUNGSBÜRO -PBB- BAD SALZUNGEN GMBH
BERATENDE UND
BAUVORLAGEBERECHTIGTE
INGENIEURE

Michaelisstraße 23 in 36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/ 69290

Gemeinde Weilar

INHALT

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG 3
1.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES 3
1.2. PLANUNGSGEGENSTAND 3
1.3. PLANGEBIET 3
1.4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 4
1.5. REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES 4
1.6. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 4
1.7. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN 6
1.8. INTENTION DES PLANES 8
1.9. ZIELE DER PLANUNG 8
2. WESENTLICHER PLANINHALT 8
2.1. RECHTSGRUNDLAGEN 8
2.2. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN 9
2.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
2.2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
2.2.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 10
2.2.4. HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE 11
2.2.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE 11
2.2.6. VERKEHRSFLÄCHE 11
2.2.7. DENKMALSCHUTZ 12
2.3. VERKEHR 12
2.3.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ 12
2.4. VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG 12
2.4.1. ABWASSERBESEITIGUNG 12
2.4.2. WASSERVERSORGUNG 12
2.4.3. ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN 12
2.4.4. GASVERSORGUNG 13
2.4.5. TELEKOMMUNIKATION 13
2.4.6. ABFALLWIRTSCHAFT 13
2.5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN 13
2.6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 14
2.6.1. SCHUTZGEBIETE 14
2.6.2. ARCHÄOLOGIE 14
2.6.3. GEOLOGIE 15
3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 15
3.1. UMWELT 15
3.2. BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB 16

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

1.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES ORTES

Weilar liegt am nordöstlichen Rand der Thüringer Rhön und wird von der Felda durchflossen.

Die Landesstraße 1022 verläuft am Ortsrand durch das Gemeindegebiet.

Nördlich grenzt Stadtlengsfeld an die Gemarkung, im Osten das Stadtgebiet von Bad Salzungen, im Süden Dermbach und im Südwesten die Gemeinde Oechsen. Sie hat derzeitig ca. 880 Einwohner.

*Abbildung 1 -**Übersichtskarte***

1.2. PLANUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortes Weilar. Das Grundstück ist über die Straße „Hopfengarten“ und Gartenstraße oder „Feldstraße“ erreichbar.

Gebietsprägend ist die Ortsbebauung als Umfeld des Plangebietes.

Die vorhandene Topographie wird durch die geplante Bebauung nicht verändert. Die geplante Baufläche grenzt unmittelbar an eine vorhandene Bebauung an.

Mit dem Wohngebiet, das eine Fläche von ca. 0,7 ha (Brutto) umfasst, soll den regionalplanerischen Entwicklungszielen entsprochen werden.

*Abbildung 2 **- Luftbild***

1.3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt festgesetzt:

Gemarkung Weilar, Flur 8:

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

Grundstücke Nr. *803/7, 803/8, 803/10, 803/12, 803/14, 803/15, 670*

Das Plangebiet umfasst ca. 7.000 m² Wohnbauflächen und ca. 900 m² Erschließungsfläche. Es wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch Grünflächen
- im Westen durch Wohnbebauung
- im Süden durch Wohnbebauung

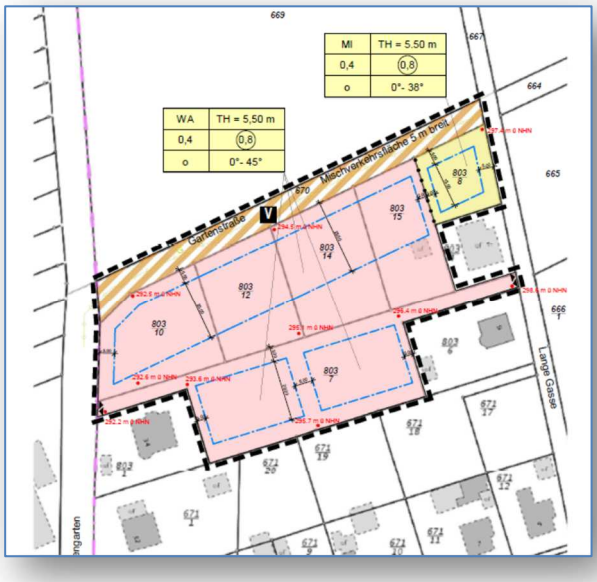


Abbildung 3- ***Geltungsbereich des Bebauungsplans***

1.4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Baugrundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Die Gartenstraße ist im Eigentum der Gemeinde Weilar.

1.5. REALNUTZUNG DES PLANGEBIETES

Bauliche Nutzung

Die Grundstücke sind unbebaut. Sie werden derzeit als Gartenland genutzt.

Das Gebiet gehört zu den wenigen Bereichen in der Gemeinde, die auch ohne umfassende Neuordnung Potenziale für die Nutzung als Wohnbebauung aufweisen. Die Grundstücke weisen eine Parzellierung auf, die ohne bodenordnerische Maßnahmen im Zuschnitt verbleiben können.

Die Nutzung vorhandener Baulücken und Brachflächen sowie Gebäudeleerstand wurden vor Beginn der Planung geprüft. Dies führte jedoch zu keinem positiven Ergebnis. Damit fiel die Entscheidung zur Beplanung und Erschließung des Baugebietes „Hopfengarten“

1.6. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Grundlage für das Planverfahren

Entsprechend dem Regionalplan für Südwestthüringen wird Weilar dem Grundversorgungsbereich – Dermbach (Grundzentrum) zugeordnet. Gemäß Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP, GVBl 6/2014) soll sich die Entwicklung der Orte in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

„[…] Wartburgkreis

- *Grundversorgungsbereich Dermbach (Grundzentrum) – Gemeinde Dermbach sowie die Gemeinden Brunnhartshausen, Neidhartshausen, Oechsen, Urnshausen, Weilar, Wiesenthal, Zella/Rhön […]“*[1]

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wurden innerörtliche Potentiale und die Verfügbarkeit von rechtskräftigen Bebauungsplänen geprüft.

Die Gemeinde Weilar verfügt gegenwärtig über keinen rechtskräftigen Bebauungsplan der freie Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen kann.

Die Gemeinde Weilar ist bestrebt die Wohnbedingungen in der Gemeinde zu verbessern. In einer Entwicklungsplanung wurden Analysen zur Baulandentwicklung der Gemeinde geführt. Die Nutzung von bebauten und unbebauten Grundstücken im Ortskern soll dabei der Vorzug gegeben werden.

Um die Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung einzudämmen entschloss sich die Gemeinde die Wohnbauflächen gemäß Geltungsbereich neu auszuweisen. In der Gemeinde Weilar ist diese Fläche vorhanden, die durch eine geordnete städtebauliche Planung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann.

Weilar verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche ausgewiesen.

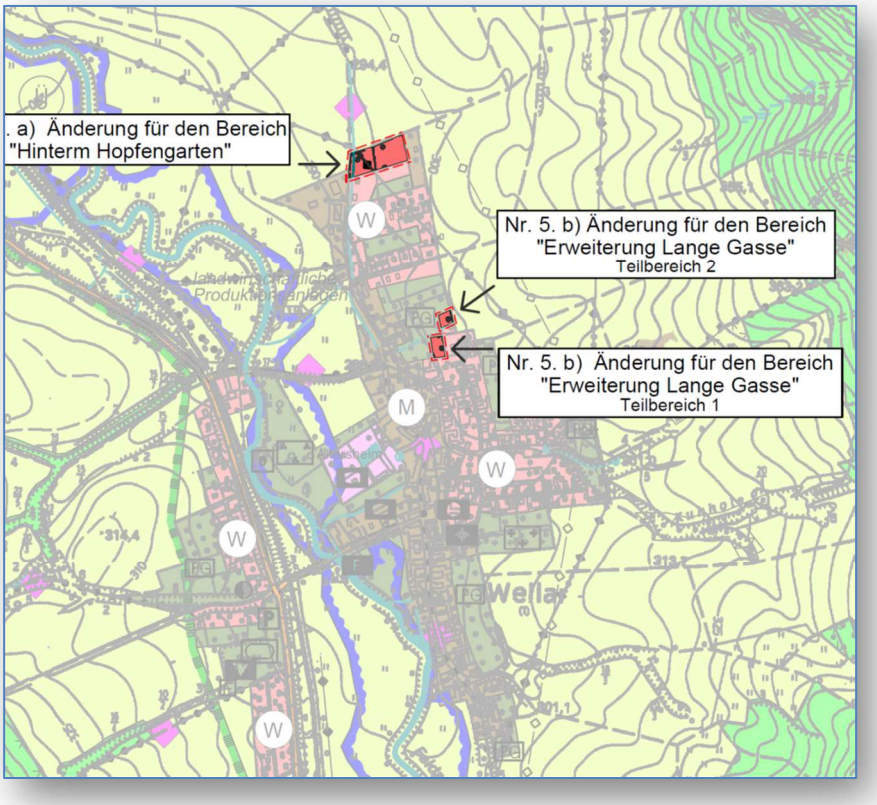


Abbildung 4 - Ausschnitt aus der 4. Änderung des FNP

[1] Regionalplan Südwestthüringen, Bekanntgabe der Genehmigungen 2011 und 2012

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert sich das Entwicklungsziel für das Plangebiet so, wie im FNP vorgesehen, dass der Planbereich zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden soll.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 BauGB (Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung) liegen vor. Der Bebauungsplan ist mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

„[...] Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln [...]“

Die Entwicklung des Plangebietes soll bedarfsorientiert erfolgen. Das heißt, die Bauflächen dienen der Deckung des Wohnbedarfes der Gemeinde Weilar. Ein Ausbau der Flächen erfolgt stufenweise nach Bedarf.

1.7. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

In der Gemeinde Weilar sind derzeit keine ausgewiesenen Wohnbauflächen verfügbar. Eine Bebauung kann nur über einzelne, schwer verfügbare Baulücken im Ort erfolgen.

Die Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen kann derzeit nicht realisiert werden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes (ca. 6-7 Baugrundstücke) soll auf den Wohnflächenbedarf in der Gemeinde Weilar reagiert werden.

Die räumliche Struktur soll so entwickelt werden, dass sie der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft förderlich ist. Um eine Zersiedlung der Landschaft zu verhindern, schließt sich das neu ausgewiesene Baugebiet an die vorhandene Siedlungseinheit mit bestehender Erschließungsanlage an.

Die Planung ist darauf ausgelegt, eine möglichst optimale Ausnutzung des Plangebietes zu gewährleisten, ohne dabei die Belange des Umweltschutzes zu vernachlässigen. Dazu ist die Schaffung attraktiver Einzelhäuser geplant.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

Der Gemeinderat hat am 28. 11. 2019 per Beschluss, für das Plangebiet, wie folgt bezeichnet, „Hopfengarten“ in Weilar die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Das beschleunigte Verfahren erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren kann folgende Vereinfachungen Anwendung finden:

- Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Der Entscheidung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13b ging eine Vorprüfung der Randbedingungen voraus.

- Der Geltungsbereich schließt sich unmittelbar an den beplanten Innenbereich an
- Das Plangebiet ist im FNP dargestellt, damit entspricht das Vorhaben der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.
- Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet und eine Teilfläche als Mischgebiet (siehe FNP) festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige bebaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche BauNVO von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt.

  Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst eine Fläche von ca. 7.900 m². Unter zugrunde legen der Grundflächenzahl von 0,4 entspricht das einer Grundfläche nach § 19 BauNVO von 2.800 m². Damit liegt die mögliche Grundfläche weit unter der zulässigen Grundfläche von 10.000 m².

  Bereits aus der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist ersichtlich, dass die 10.000 m² Grundfläche nicht erreicht werden.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde im November 2019 gefasst.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

Es wurden eine frühzeitige Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung des Standortes.
Mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Wartburgkreis vom 14. September 2020 wurde die dargelegte Verfahrensweise bestätigt.

1.8. INTENTION DES PLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

1.9. ZIELE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit planerisch möglich und sinnvoll, langfristig zu sichern und konfliktfrei zu kombinieren.

2. WESENTLICHER PLANINHALT

2.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 S.58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Nr.25 S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014, (GVBl. S. 49), geändert durch Gesetz vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)
- Thüringer Stadt – u. Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung –ThürKO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2020 (GVBl. S.277, 278).

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

2.2. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

2.2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche wird als Wohnstandort festgeschrieben. Der Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung kann als Wohngebiet definiert werden.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

Mischgebiet

Gemäß Flächennutzungsplan ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser wir in die Bauleitplanung übernommen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

2.2.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung und die daraus resultierende städtebauliche Dichte bestimmt nicht nur das räumliche Erscheinungsbild, sondern hat auch Auswirkung auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung.

In der Bauleitplanung wurde die Grundflächenzahl der baulichen Anlage festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Bebauungsdichte geringgehalten wird.

Auf die zulässige Grundflächenzahl ist nicht nur die Fläche des Hauptbaukörpers auf dem Baugrundstück anzurechnen, sondern auch die Flächen aller oberirdischen Bauwerke (Nebenanlagen) sowie befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten).

Die zulässige Geschossflächenzahl ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Die Grundflächen solcher Geschosse die nicht zu den Vollgeschossen zählen werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Für das Bebauungsplangebiet erfolgen im Sinn einer ortsüblichen Bauweise folgende Festsetzungen der Grundflächenzahl und Geschossigkeit für die Errichtung der Gebäude im Plangebietsbereich:

- Eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- Eine maximale zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

Die Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO spiegelt die bauliche Dichte der Grundstücke wider und berechnet sich aus der Summe der Geschossfläche geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes. Angerechnet auf die Geschossfläche werden aber Geschosse die als Vollgeschoss nach ThürBO gelten.

2.2.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufeld geregelt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig, welches durch eine Baugrenze begrenzt wird.

Die Baugrenze steuert die Platzierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

2.2.4. HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

Würde auf eine Regelung der baulichen Höhenentwicklung verzichtet, wären zusätzliche Beeinträchtigungen der Freiraum- und Wohnqualität nicht ausgeschlossen. Daher wird folgende Höhenbeschränkung festgesetzt:

Die talseitige Traufhöhe der baulichen Anlagen beträgt 5,50 m.

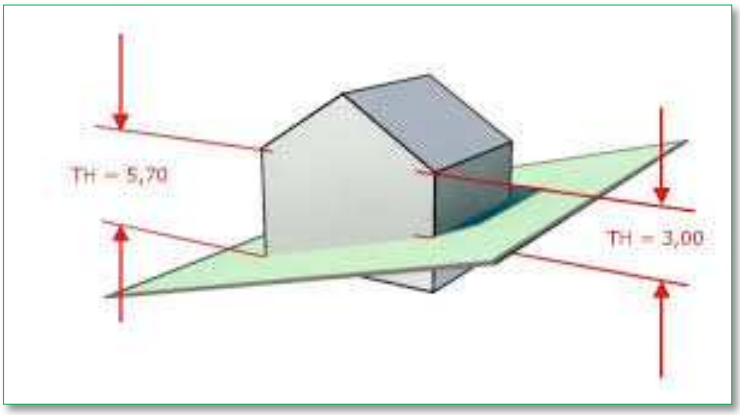
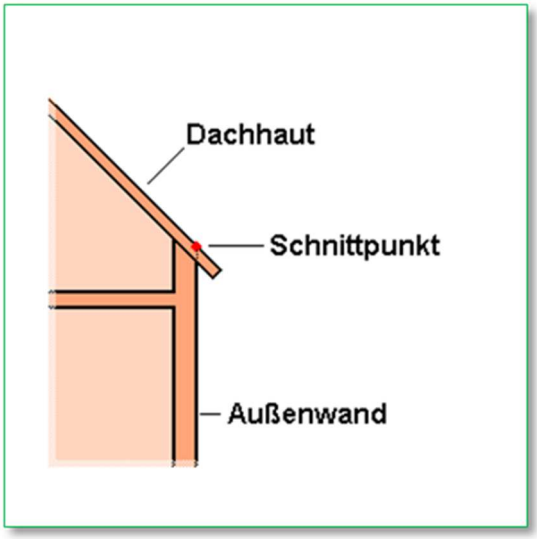


*Abbildung 5 – **Darstellung Traufhöhe** - Beispiel*

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene natürliche Geländeoberfläche gemäß Höhenpunkt am eingetragenen Baufeld.



2.2.5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. (z.B. wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine oder wasserdurchlässige Betonsteine).

2.2.6. VERKEHRSFLÄCHE

Art der Ausführung der Verkehrsfläche soll wie nachfolgend dargestellt erfolgen.

- Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche erschlossen.
- Es werden keine Gehwege angeordnet.
- Die Zu- und Abfahrt erfolgen über die Straßen Hopfengarten, Gartenstraße und Lange Gasse.

Beidseitig entlang der Fahrbahn werden Rundborde angeordnet, diese dienen gleichsam zur Wasserführung.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

2.2.7. DENKMALSCHUTZ

In dem Planbereich sind keine Bodenfunde / Bodendenkmale bekannt.

2.3. VERKEHR

2.3.1. ÜBERGEORDNETES VERKEHRSNETZ

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße „Hopfengarten“ oder „Lange Gasse“ und „Gartenstraße“.

2.4. VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

2.4.1. ABWASSERBESEITIGUNG

Der Standort befindet sich außerhalb von wasserwirtschaftlichen Schutz- bzw. Vorhaltsgebieten.

Das Plangebiet ist trink – und abwasserseitig nicht erschlossen. Es ist eine Erschließungsplanung zu erstellen. Anschlusspunkte für die Erschließung befinden sich, in Abhängigkeit der Erschließungsplanung, in der Anliegerstraße „Hopfengarten“ und „Lange Gasse“. Die Planung und die Anschlusspunkte sind mit dem WVS abzustimmen. Die Erschließung obliegt der Gemeinde

Bei der Erschließungsplanung ist das anfallende Außengebietswasser zu bedenken. Details sind in der Erschließungsplanung und den Durchführungsvertrag zu benennen.

2.4.2. WASSERVERSORGUNG

Es gelten die gleichen Angaben wie in Punkt 5.4.1 Abwasserbeseitigung genannt.

Zur Löschwasserversorgung für das Bauvorhaben muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von mind. 2. Std. zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 nicht unterschreiten.

2.4.3. ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

In angrenzenden Grundstücken verlaufen Niederspannungskabel der Überlandwerk Rhön.

Im Planbereich befinden sich keine Anlagen des Überlandwerk Rhön.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

2.4.4. GASVERSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Werraenergie. Eine Erschließung ist im Bedarfsfalle möglich. Der Leitungsbestand befindet sich in der nicht ausgebauten Gartenstraße.

2.4.5. TELEKOMMUNIKATION

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

2.4.6. ABFALLWIRTSCHAFT

Gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG werden altlastverdächtige Flächen in einer bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt geführten Verdachtsflächendatei erfasst.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Planungsgebiet keine Objekte in der Verdachtsflächendatei der TLU geführt. Vorliegende Erkenntnisse über Altablagerungen und Altstandorte sind gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG der Thüringer Landesanstalt für Umwelt, in 07745 Jena, Prüssingstraße 25 mitzuteilen.

Während der Baudurchführung ist der Mutterboden zu sichern.

2.5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan beinhaltet gestalterische Festsetzungen.

Dachform und Dachneigung:

Für die Dächer von Hauptgebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von 0°-45° und im Mischgebiet 0° bis 38° zulässig.

Auf die Festsetzung der Dachformen wird verzichtet.

Grünordnerische Maßnahmen

Für jedes Baugrundstück ist ein Laubbaum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.

Arten Bäume I. Ordnung

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

Ulmus minor	Feldulme

Arten Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraste	Wildbirne

Arten Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus	Weißdorn
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Rotdorn

Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.

Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen hat durch die Grundstückseigentümer spätestens 1 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen.

2.6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.6.1. SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

2.6.2. ARCHÄOLOGIE

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege. Aus dem Plangebiet liegen bisher keine archäologischen Funde vor, es sind keine ortsfesten, sichtbaren Bodendenkmale bekannt.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

2.6.3. GEOLOGIE

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.[2]

Das Planungsgebiet befindet sich östlich der Felda innerhalb der von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Urnshäuser Störungszone, in deren Einflussbereichen de Lagerung der anstehenden Gesteinsschichten stark gestört sein kann. Unterhalb von verlehmten Fließerden aus Sandstein streichen die Planungsgebiete festgelagerte sandige Tonsteine und Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen der Bernburg-Folge des Unteren Buntsandstein aus. Grundwasserflurabstände von ca. 5 m Tiefe sind zu erwarten.

Um die Baugrundeigenschaften des Standortes lokal bewerten zu können, werden problemorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.[3]

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. UMWELT

„[…] Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 und Ras – LP4 zu beachten. Baumfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar zulässig. … Laut Luftbild, sind einzelne Großgehölze zu erkennen, die auch als Brutplatz für Vogelarten dienen können, daher empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde den Erhalt der Bäume. […]“[4]

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in die Abwägung der beachtlichen Belange eingestellt.

Umweltbericht

Gemäß § 13b BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geführt und gemäß § 13b auf die Umweltprüfung und den daraus folgenden Umweltbericht verzichtet.

[2] Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten
[3] Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 02.10.2020
[4] Stellungnahme Landratsamt Wartburgkreis vom 14.09.2020

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23,
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/69 29 15

3.2. BODENORDNUNG UND GRUNDERWERB

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht notwendig.

Planungsbüro –PBB- Bad Salzungen GmbH
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Tel.: 03695/6929-0

Bad Salzungen, 17. November 2020

Nr. 5. a) Änderung für den Bereich
"Hinterm Hopfengarten"

Nr. 5. b) Änderung für den Bereich
"Erweiterung Lange Gasse"
Teilbereich 2

Nr. 5. b) Änderung für den Bereich
"Erweiterung Lange Gasse"
Teilbereich 1

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
"VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT DERMBACH"
(-in Abwicklung-)

4. Änderung in Teilbereichen

GEMEINDE WEILAR

- Ausschnitt -

M 1 : 10.000

-ENTWURF ZUR AUSLEGUNG- Stand: März 2019

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Platz der Deutschen Einheit 4, 98527 Suhl
Tel. 03681/35272-0, Fax. 03681/35272-34