

Begründung

zum Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet

”Die sieben Hügel”

und

zum Bebauungsplan für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

” Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III”

der Gemeinde Schöngleina

Satzung

Stand :12.November 2001

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung

Allgemeines Wohngebiet „Die sieben Hügel“

1. Veranlassung zur Wiederaufnahme des Verfahrens
2. Bauplanungs- und sonstige rechtliche Vorhaben
 - 2.1 Landschafts- und Naturschutz
 - 2.2 Verkehrsrechtliche Erfordernisse
 - 2.3 Wasserrechtliche Situation
 - 2.4 Immissionsschutz
 - 2.4.1 Fluglärm
 - 2.4.2 Immissionswirkung aus Tierhaltungsanlagen
 - 2.4.3 Verkehrslärm
3. Planungsabsichten
4. Erschließung des Plangebietes
 - 4.2 Lage
 - 4.3 Angrenzende Bebauung
 - 4.4 Verkehrserschließung
 - 4.5 Elektroversorgung
 - 4.6 Wasserversorgung
 - 4.7 Gasversorgung
 - 4.8 Löschwasserversorgung
 - 4.9 Abwasserentsorgung
 - 4.10 Abfallentsorgung
5. Umweltverträglichkeit der Planung
 - 5.1 Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 BnatSchG
 - 5.2 Grünordnungsplan
 - 5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach Änderung der Planung
6. Baugrund

II. Begründung „Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III“

Textliche Festsetzungen „Die sieben Hügel“

Textliche Festsetzungen „Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III“

I. Begründung

Allgemeines Wohngebiet "Die sieben Hügel"

1. Veranlassung zur Wiederaufnahme des Verfahrens

Der Gemeinderat der Gemeinde Schöngleina hat am 17. 02. 1997 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Die sieben Hügel" gefasst. Die Beantragung der Genehmigung wurde mit Schreiben vom 08.05.1998 zurückgezogen, da die Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung u.a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht gegeben war. Die Satzung wurde mit Beschluss vom 13.07.1998 aufgehoben. Zwischenzeitlich konnten die immissionsschutzrechtlichen Bedenken jedoch ausgeräumt werden.

In der Gemeinde besteht weiterhin der Bedarf an Baugrundstücken für das freistehende Einfamilienhaus. Die Entwicklung eines anderen Wohngebietes wurde bislang nicht vorgenommen. Der Entwicklungsträger LEG Thüringen hat die Grundstücksverfügbarkeit des Plangebietes bereits hergestellt. Mit der LEG Thüringen wurde eine dem Bedarf entsprechende Entwicklung des Wohngebietes vereinbart.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen. Auf Grund der veralteten Stellungnahmen werden der Bauleitplan erneut offengelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die durch das Wohngebiet verursachten Eingriffe sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt zusätzlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III". Die Bauleitplanverfahren zu den Bebauungsplänen "Die sieben Hügel" und "Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III" werden gleichzeitig betrieben.

Die Bebauungspläne finden im Entwurf des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung.

2. Bauplanungs- und sonstige rechtliche Vorhaben

2.1. Landschafts- und Naturschutz

Das Verfahren zur Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes "Mittleres Saaletal" für den Bereich des Plangebietes ist abgeschlossen. Die Entlassung aus dem Schutzgebiet wurde im Thüringer Staatsanzeiger vom 11. Mai 1998 veröffentlicht. Demzufolge steht dem Wohngebiet kein höherrangiges Recht entgegen.

2.2. Verkehrsrechtliche Erfordernisse

Das Plangebiet wird an die Landstraße I. Ordnung Nr. 75 (LIO 75) angebunden. Die Zuständigkeit lag ursprünglich beim Thüringer Straßenbauamt in Köllda. Der Ausbau der Straßenanbindung des Wohngebietes an die LIO 75 wurde laut Stellungnahme durch das Straßenbauamt Köllda nicht weiter vorbereitet.

Seit dem 01.07.2001 liegt die Verantwortung beim SBA Gera. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorplanung zur Anbindung an die LIO 75 werden die weiteren Abstimmungen durch den Erschließungsträger mit dem Straßenbauamt Gera erfolgen.

2.3 Wasserrechtliche Situation

Das Entwicklungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone WSZ III. Es gilt somit als Wasserschutzgebiet im Sinne des Thüringer Wassergesetzes. Damit sind die in den geltenden Bestimmungen zum Grundwasserschutz ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote zu beachten.

Die zur Entsorgung des Wohngebietes erforderliche Kläranlage innerhalb der Schutzzone kann nur über eine Ausnahmegenehmigung gem. § 130 Abs. 4 ThürWG errichtet werden. Das dazu gesondert erforderliche Verfahren wurde betrieben und die Ausnahmegenehmigung durch das LRA, Untere Wasserbehörde, mit Schreiben vom 12. November 2001 erteilt.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 Fluglärm

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina.

Im Planfeststellungsbeschluss zum Sicherheitsausbau Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina (560.1-3821-1/99 vom 07.02.200) heißt es:

" Durch die Thüringer Landgesellschaft wird eingewandt, dass der Ausbau des Verkehrslandeplatzes nicht mit dem Baugebiet "Die sieben Hügel" in Schöngleina vereinbar ist. Im regionalen Raumordnungsplan Ost – Teil A – wird die Gemeinde Schöngleina als Ort mit Wohnfunktion ausgewiesen. Die Gemeinde Schöngleina hat den Bebauungsplan "Die sieben Hügel" für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan liegt vor.

Der Einwand wird berücksichtigt.

Eine Erweiterung der Betriebszeiten ist nicht vorgesehen, eine Erhöhung der Zahl der Flugbewegungen zeichnet sich nicht ab. Das Bauplanungsgebiet "Die sieben Hügel" befindet sich gemäß der prognostischen Rasterlärnkarte im Pegelbereich 50 – 55 dB(A)tags. Damit werden die zulässigen Grenzwerte nicht überschritten.

Im Regionalen Raumordnungsplan – Teil B – wurde festgelegt, dass der Verkehrslandeplatz in Abhängigkeit von künftigen Entwicklungen angemessen ausgebaut und im technischen Standard verbessert werden soll. **Die raumordnerische Verträglichkeit von Wohngebiet und Verkehrslandeplatz wird durch die obere Raumordnungsbehörde bestätigt.** Durch die geplante Erweiterung der Start- und Landebahn verlagert sich der geräuschintensive Abschnitt der Starts in Richtung NW, was eher zu einer Entlastung des Wohngebietes führt."

2.4.2 Immissionswirkung aus Tierhaltungsanlagen

Der Abstand des geplanten WA zur Schweinemastanlage Schöngleina (16.000 Tierplätze) beträgt ca. 1.000 m. Durch die nordöstlich gelegene Tierhaltungsanlage wird es aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu keinen Nutzungskonflikten kommen. Das Wohngebiet liegt zudem nicht in der Hauptwindrichtung der vorhandenen Schweinemastanlage.

Südlich am Ortsausgang von Schöngleina Richtung Jena befindet sich eine Rinderstallanlage, die noch genutzt wird. Für diese Rinderstallanlage wurde eine Kapazitätsreduzierung auf 80 Stallplätze vorgenommen und die Tiere verlagert. Damit beträgt der Abstand zwischen Wohngebiet und Geruchsimmissionsschwerpunkt ca. 200 m.

Mit der Kapazitätsreduzierung und der Tierverlagerung wurden durch das LRA weitere Maßnahmen beauftragt (z.B. zeitliche Einschränkung lärmintensiver Arbeiten), die insgesamt dazu führen, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange für das Wohngebiet eingehalten werden.

2.4.3 Verkehrslärm

Die Immissionswerte der Landstraße I. Ordnung 75 (LIO 75), die unmittelbar an das geplante Entwicklungsgebiet anschließt, werden durch die bauliche Konzeption eingedämmt. Die Anordnung und die festgeschriebene Gestaltung der baulichen Anlagen (2 geschossige Bebauung) bilden einen natürlichen Lärmschutz. Hierzu kommt die direkte Anordnung eines Grünstreifens zur Minderung der Staub- und Rußübertragung auf das Wohngebiet. Weitere Verkehrslärmauswirkungen auf das Wohngebiet sind aufgrund der Lage auszuschließen. Im Wohngebiet entwickelt sich lediglich Quell- und Zielverkehr.

3. Planungsabsichten

Die Fläche des Bebauungsplanentwurfes wird zur Zeit überwiegend großflächig langwirtschaftlich genutzt. Entlang der bestehenden Ortsstraße liegen Teilflächen brach. Das vorhandene Mehrfamilienhaus (im Plan als Bestand gekennzeichnet) im südöstlichen Bereich ist saniert und Ende des Jahres 1997 fertiggestellt worden.

Der zur Bebauung anstehende Bereich weist eine Größe von ca. 5,0 ha auf.

Die vorliegende Planung dient weiterhin dem Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

In der Überarbeitung wurden die Festsetzungen dahingehend überprüft, dass bei Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität möglichst flexibel auf die Wünsche der Bauwilligen reagiert werden kann. Somit werden nunmehr eine offene Bauweise festgesetzt sowie durchgehende Baufelder. Außer in den Baufeldern, welche an die LIO 75 grenzen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Lage der Baufelder entlang der Verkehrsflächen führt zur Bildung von Raumkanten. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird in dem vorrangig mit dem freistehenden Einzelhaus zu bebauenden Gebiet verzichtet. Die Dachneigung wird mit 30 – 45° festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahl sowie Geschossigkeit werden beibehalten.

4. Erschließung des Plangebietes

4.2 Lage

Die ausgewiesene Entwicklungsfläche befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage von Schöngleina. Ausgehend von der LIO 75 entwickelt sich das Allgemeine Wohngebiet bis zu einer Höhenbegrenzungslinie von 290 m üNN.

Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch grünordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung des Wanderweges zur Mennewe, der sich derzeit als ortbildprägenden Hohlweg darstellt. Die natürliche Entwicklung des Sträucherbestandes darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Die Baugebietsgrenze in nördlicher Richtung wird die mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmten Höhenlinie 290 m üNN bilden. Dabei ist zu beachten, daß die Höhenlinie 300 m üNN künftig Grenze des Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saale-tal“ sein wird.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet sich aus LIO 75 in Richtung Jena sowie durch die Bebauung an der Landstraße.

Die Gemeinde Schöngleina befindet sich im Saale-Holzland-Kreis, Kreisverwaltungssitz Eisenberg.

4.3 Angrenzende Bebauung

An das Wohngebiet grenzt im südöstlichen Bereich die vorhandene Bebauung im typischen dörflichen Mischgebiets-Charakter. In den Geltungsbereich wurde das sich im Umbau befindliche Mehrfamilienhaus (Bestand) mit einbezogen. Art und Maß der baulichen Nutzung wurde festgelegt (siehe Einschriebe im Plan).

Im nordöstlichen Bereich grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet. Diese Anlage befindet sich harmonisch mit der geplanten Grünzäsur in unmittelbarem Bereich des Teiches.

Im nordwestlichen Teil, Baugebietszone und neue Grenze des LSG, ist ein leichter natürlicher Übergang in die Hangbepflanzung zum Flugplatzgelände. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche im nordöstlichen Anschluß an das Wohngebiet bis hin zur Flugplatzstraße wäre geeignet für die Anlage einer Streuobstwiese. Diese Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanschließung erfolgt über die Haupterschließungsstraße, die an die LIO 75 Jena – Bad Klosterlausnitz anbindet. Der Ausbau des Knotenpunktes ist gemäß Stellungnahme des Thüringer Straßenbauamtes in Köllda planungstechnisch vor-

bereitet (Stand Vorplanung). Die mögliche Anbindung des Wohngebietes ist im Bebauungsplan ersichtlich.

Das Erschließungssystem wird vorrangig durch Ringstraßen gebildet. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der Zweckbestimmung –Verkehrsberuhigter Bereich bzw.- Fußgängerbereich ausgebildet.

4.5 Elektroversorgung

In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen TEAG ist für die Versorgung des Wohngebietes die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort der Trafostation "Die sieben Hügel" wird auf der Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Damit erfolgt eine Bündelung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dieser Fläche.

4.6 Wasserversorgung

Im Bereich Schöngleina werden durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Thüringer Holzland“, Sitz Hermsdorf, umfangreiche Rekonstruktionsmaßnahmen vorbereitet. Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist die Einbindung an die vorhandene Leitung Richtung Schlöben vorgesehen. Zur Ausbildung eines Ring-systems ist eine zusätzliche Einbindung im Bereich LIO 75 konzipiert. Ein weitere Zuführung zum rekonstruierten Ortsversorgungssystem ist im Bereich Verlängerung Konsumstraße bis zur Flugplatzstraße vorgesehen. Der Zweckverband Wasser und Abwasser „Thüringer Holzland“ prüft die Versorgung des Gebietes unter Berücksichtigung der Situation, daß der Feuerlöschbedarf zu 100 % aus dem vorhandenen rekonstruierten Teich entnommen werden kann und somit eine umfangreiche Rekonstruktion des äußeren Erschließungssystems Trinkwasser nicht vorrangig zum Abschluß gebracht werden muß.

4.7 Gasversorgung

Die Ostthüringer Gasgesellschaft mbH, Sitz Jena, hat im Zusammenhang mit den Planungsabsichten der Gemeinde Schöngleina die Versorgung des Dorfes mit Erdgas grundsätzlich geprüft. Mit der Entwicklung des Dorfes, getragen durch das vorliegende Wohngebiet, wäre eine wirtschaftliche Erschließung und Versorgung des Dorfgebietes gegeben.

Die Planung des Gasversorgungsunternehmens wird gegenwärtig erarbeitet.

4.8 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wurde mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Saale-Holzland-Kreises besprochen. Danach wird der Löschwasserbedarf aus der im Zuge der Erschließung des Wohngebietes errichteten Löschwasserentnahmestelle aus dem Schöngleinaer Teich erfolgen. Die Fläche des Teiches beträgt ca. 5.100 m² bei einer durchschnittlichen Tiefe von 1,50 m, was eine Wassermenge von ca. 7.650 m³ bedeutet. Die Anschlußstelle befindet sich im Bereich des Teiches in einer Tiefe von ca. 2,50 m.

4.9 Abwasserentsorgung

Das Wohngebiet wird über ein Trennsystem entsorgt. Die Regenwasserableitung über ein Mulden-Rinnen-System wird nicht vorgenommen. Somit entfallen die festgesetzten Leitungsrechte zur Ableitung des Regenwassers, da nunmehr jedes Grundstück über das Trennsystem entsorgt werden kann.

Zur Entsorgung des Gebietes wird eine Kläranlage errichtet sowie ein Regenrückhaltebecken als Zwischenstau.

Die Festsetzung der offenen Mulde zur Ableitung des Regenwassers am nördlichen Rand des Wohngebietes wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstückes 695/11 ist verpflichtet, Gefahren, die von seinem Grundstück ausgehen, zu verhindern. Demzufolge ist er verpflichtet, Oberflächenwasser auf seinem eigenen Grundstück zurückzuhalten. Die LEG Thüringen ist bereit, im Rahmen der Erschließung eine Mulde auf dem Grundstück 695/11 zu errichten.

4.10 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Gebietes vom anfallenden Abfall ist durch 3-achsige Müllfahrzeuge gesichert (Fahrbahnbreite 3,50 m).

5. Umweltverträglichkeit der Planung

5.1 Ausgleichsmaßnahmen nach § 8BnatSchG

Der Grünordnungsplan zum B-Plan hat die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen.

Das bedeutet, dass für die Flächeninanspruchnahme und deren Versiegelung erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgewiesen und realisiert werden.

Rechtsgrundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 12.2.1990.

§ 8 (1) BnatSchG: „Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“

Die erforderlichen Maßnahmen bei einem Eingriff in Natur und Landschaft sind im landschaftspflegerischen Bestand- und Maßnahmenplan zeichnerisch und textliche dargestellt.

Eine ökologische Aufwertung der Landschaft um das künftige WA „Die sieben Hügel“ wird durch die Renaturierungsmaßnahmen der vorhandenen Bachläufe erreicht. Die Bachläufe und an das Plangebiet angrenzenden Wassergräben sind mit der Zeit



umgelenkt worden oder verdolt, somit war der, durch ABM-Initiative renaturierte, Dorfteich in seinem Bestand insgesamt gefährdet.

Die gute Einpassung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Die sieben Hügel“ verändert die naturräumlichen und historischen Eigenarten des Landschaftsbildes unwesentlich. Als natürlich Begrenzung des Bebauungsgebietes wird eine Grünzug (siehe Grünordnungsplan) vorgesehen.

5.2 Grünordnungsplan

Vor 1 ThürNatG § 5 (2) „Für Teilflächennutzungspläne und vorzeitige Bebauungspläne (...) sind Landschaftspläne und Grünordnungsplan spätestens innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung aufzustellen.“

Der Grünordnungsplan wurde bereits erstellt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Zeitraum für die Umsetzung der Maßnahmen ist auf 2 Jahre nach Erschließung des Wohngebietes festgesetzt.

Die Begrünung muß, um die Beeinträchtigungen im Naturhaushalt ausgleichen zu können, intensiv sein. Somit ist die Bodenfruchtbarkeit und der Abtrag des verbleibenden unversiegelten Bodens gewährleistet.

Die Bepflanzung ermöglicht eine gute Aufnahme von Niederschlag sowie dessen Versickerung und gewährleistet gutes Wasserhaltevermögen im Boden.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird möglichst gering gehalten. Um dies zu erreichen, wurden die Verkehrsflächen auf ein technisch erforderliches Maß reduziert. Um eine gute Vernetzung mit den natürlichen Gegebenheiten außerhalb des Bebauungsgebietes herzustellen, wird dem Einsatz von einheimischen Gehölzarten Vorrang geboten.

5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Änderung der Planung

Die benötigten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Die sieben Hügel“ nicht vollständig nachgewiesen werden. Deshalb erfolgt der vollständige Ausgleich im Bebauungsplan "Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III" außerhalb des Bebauungsplanes „Die sieben Hügel“.

Damit wird sowohl den Forderungen des Natur- und Landschaftsschutzes als auch städtebaulichen Aspekten bei der Entwicklung des Wohngebietes "Die sieben Hügel" der Gemeinde Schöngleina entsprochen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Bereich sowie die Straßenbaumpflanzungen werden vom Erschließungsträger hergestellt und auf den Grundstückspreis umgelegt.

6. Baugrund

Bei dem vorliegenden Planbereich handelt es sich um ein erdfallgefährdetes Gebiet. Begründet ist dies durch das Vorhandensein subrosionsempfindlicher Basisgipse des Oberen Buntsandstein.

Die Thüringer Landesanstalt für Geologie empfiehlt:

Beim Bauen im erdfallgefährdeten Gebiet sind besondere Sicherungsmaßnahmen zu empfehlen, die vom Bauherrn getragen werden müssen. In erster Linie ist dafür zu sorgen, dass konzentrierte oder punktförmig über einen längeren Zeitraum erfolgende Wasserzuläufe in den Untergrund vermieden werden. Es dürfen keine Versickerungen erfolgen. Wasserzu- und ableitungen müssen dicht sein und turnusmäßig auf Dichtheit überprüft werden. Drainage- und Traufwasser sowie Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen muss gefasst und verlustfrei in eine Vorflut abgeleitet werden. Das Anlegen von Kleinteichen auf den Grundstücken ist problematisch. Eine gute Drainage des Bauwerks ist erforderlich. Die Gründung muss mittels bewehrter Balkenrost- oder Plattenfundamente erfolgen, die in der Lage sind, Spannungen, die durch eventuell entstehende Hohlräume der erwähnten Dimension entstehen, zu überbrücken. Gegebenenfalls sind die Decken mit Ringankern zu sichern. Dies schließt nicht aus, dass bei ungünstiger Position des Erdfalls oder nach einer Erdfallerweiterung trotzdem Setzungsschäden auftreten. Es ist daher auch möglich, den Keller in Stahlbeton auszuführen und über den tragenden Wänden Ringbalken anzubringen. Am sichersten wäre eine Gründung Pfählen, die auf dem festen, gipsfreien Untergrund stehen (Chirotheriensandstein, ca. 8 – 10 m tief im unteren Teil des Baugeländes).

7. Statistische Daten

Nr.	Bereich	Bemerkung	Teilfläche in m ²	Gesamt in m ²	Proz. Anteil (%)		
1	Geltungsbereich	Bruttofläche		51.000	100,00		
2	Bebaubare Fläche	Nettofläche		40.400	79,11		
	Grundfläche für Doppelhäuser		4.340				
	Grundfläche für Einzelhäuser		36.000				
	Anteil privates Grün	innerhalb der Grundflächen für Einzel- und Doppelhäuser	2.800				
3	Verkehrsflächen			6.800	13,33		
	Umring 2spurig	5,50 m breit	3.200				
	1spurige Straßen	3,50 m verkehrsberuhigt	2.600				
	Flächen für Gehweg	1,25 m breit	1.000				
4	öffentliches Grün	mit Spielplatz		1.500	2,94		
5	Bestand	unfertiges Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches		ca.1.500	2,94		
6	vorgesehene Fläche für KKA und RRB im Geltungsbereich			860	1,68		
7	Hohlweg (Flur 1, Flurstück 261/1)	im sonstigen Geltungsbe- reich als Ersatzmaßnahme I	600				
8	Pflanzungen von Hecken am „Großen Hätterteich“ (Flur 1, Flurstück 696/7)	im sonstigen Geltungsbe- reich als Ersatzmaßnahme II	auf ca. 100 m Länge				
9	Neupflanzung von Obstbäumen (Flur 5, Flurstück 709)	im sonstigen Geltungsbe- reich als Ersatzmaßnahme III	auf ca. 200 m Länge				

II. Begründung "Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III"

Mit den im Grünordnungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der durch das Wohngebiet verursachte Eingriff ausgeglichen werden. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch nicht innerhalb des Planbereiches möglich, weitere Maßnahmen wurden außerhalb des Geltungsbereiches für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan "Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III".

Die in diesen Teilbereichen festgesetzten Ersatzmaßnahmen obliegen der Herstellung des Erschließungsträgers LEG Thüringen.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet "Die sieben Hügel"

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgelegt.

I.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.2 Satz 1 Nr.1 bis 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grund- und Geschossflächenzahl.

Siehe Planeintrag

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

I.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen für eine mit ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern zulässigen Bebauung wird die höchst zulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und Grundstück festgesetzt.

I.4. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Außer in den an die LIO 75 grenzenden Baufeldern sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

I.5. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

I.6. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und deren Zufahrten sind so auszuführen, dass Regenwasser versickern kann. Der Mindestabstand zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung der Garage dient, muss mindestens 5,00 m betragen.

I.7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung mit der besonderen Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich bzw. - Fußgängerbereich auszubilden. Der private Stellplatznachweis erfolgt auf dem Grundstück.

1.8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Anlage einer freiwachsenden Hecke mit vorgelagertem Krautsaum (HK)

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden um das Wohngebiet, in einer Breite von ca. 4-5 m, freiwachsende Hecken in Baum- und Strauchschichtung angelegt. Die Hecken sind abgestuft und artenreich, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, zu gestalten. Dabei erfolgen die Pflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzenliste (siehe Punkt 1.8.5 der textlichen Festsetzungen). Nicht in der Pflanzenliste aufgeführte Arten dürfen nicht verwendet werden. Bäume sind in einer Dichte von 1 St./50 m², Sträucher von 1 St./2 m² zu pflanzen.

1.8.1 Straßenbaumpflanzungen

Die Baumpflanzungen sind alleearartig entlang der Straße vorzunehmen. Dabei erfolgen die Baumpflanzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baumpflanzungen sind jedoch Bestandteil der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Pflanzabstände sollen 20 m betragen. Geringfügige Verschiebungen aufgrund von Ein- und Ausfahrten sind zulässig. Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen.

Straßenbäume auf nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im Abstand von 2,00 m vom Bordstein der öffentlichen Straßen zu pflanzen. Zu verwenden sind die angegebenen Arten:

- Arten:	Acer campestre	– Feld-Ahorn
	Acer platanoides	– Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
	Carpinus betulus	– Hainbuche
	Quercus robur	– Stiel-Eiche
	Tilia cordata	– Winter-Linde
	Ulmus glabra	– Berg-Ulme
	Sorbus intermedia	– Schwedische Mehlbeere

Pflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm
Baumverankerung:	Pfahldreibock mit Lattenrahmen, Bindegut Gurtband
Pflege:	Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für mindestens zwei Vegetationsperioden

1.8.2 Einzelbaumpflanzungen

Zur weiteren Eingrünung des Wohngebietes wird je Baugrundstück die Pflanzung eines solitär stehenden Laubbaumes festgesetzt. Die Baumpflanzung wird dem Grundstücksbesitzer zugeordnet. Zu verwenden ist eine Art entsprechend der Pflanzenliste.

1.8.3 Grundlagen der Ausführungsplanung

Als Grundlagen für die Ausführungsplanung der Ausgleichsflächen wird folgendes festgesetzt, soweit nicht bereits andere Festlegungen getroffen sind:

Pflanzqualität:	Bäume, Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14–16 cm Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm Solitärsträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 – 150 cm
Saatgut:	Ansaat von Landschaftsrasenmischungen mit Kräutern, ca. 25 g/m ²

Pflege: extensive Bewirtschaftung der Rasenflächen, Mahd 1-2 mal jährlich, Abtransport des Schnittgutes, keine Düngung
Entwicklungs- und Unterhaltungspflege über mindestens zwei Vegetationsperioden

1.8.5 Liste der Einheimischen, standortgerechten Laubgehölze

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Sträucher:

Cornus mas	– Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Haselnuß
Crataegus laevigata	– Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	– Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	– Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	– Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	– Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Ribes nigrum	– Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	– Wilde Stachelbeere
Rhamnus catharticus	– Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	– Hundsrose
Rosa corymbifera	– Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	– Weinrose
Rubus fruticosus	– Brombeere
Rubus idaeus	– Himbeere
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Symphoricarpos alba	– Schneebeere
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	– Gemeiner Schneeball

Arten, Bäume I. Ordnung, 20 – 40 m Höhe:

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Alnus glutinosa	– Schwarzerle (für feuchten Standort)
Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus petraea	– Traubeneiche
Quercus robur	– Stieleiche
Salix alba	– Silberweide
Tilia cordata	– Winterlinde
Tilia platyphyllos	– Sommerlinde
Ulmus glabra	– Berg-Ulme
Ulmus minor	– Feldulme

Arten, Bäume II. Ordnung, 15 – 20 m Höhe:

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Prunus avium	– Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	– Holzbirne
Sorbus domestica	– Speierling

Arten, Bäume III. Ordnung, 7 – 12 m Höhe:

Cornus mas	– Kornelkirsche
Crataegus laevigata "Paul'sScarlet"	– Rotdorn
Crataegus monogyna	– Eingriffliger Weißdorn

Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium "Plena"	- Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche (für feuchten Standort)
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

- **Arten, Obstgehölze**
alle Arten und Sorten

1.9. Pflanzgebot nach § 178 BauGB

Die Anpflanzung der Gehölze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen. Die Anpflanzung der öffentlichen Grünflächen und die Straßenbaumpflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 83 ThürBO)

II.1 Dächer

Siehe Planeintrag

II.1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude im Plangebiet sind als Sattel- oder Walmdächer auszuführen.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung im Plangebiet ist mit 30- 45 ° festgesetzt.

II.2 Einfriedungen

Feste Einbauten sind als Einfriedungen straßenseitig nicht zugelassen. Zur Geländesicherung erforderliche Stützmauern sind zulässig. Sie sind auf ½ der notwendigen Böschungshöhe zu beschränken.

II.3 Stellung der Hauptbaukörper

Die Hauptbaukörper sind nur parallel oder rechtwinklig zur angrenzenden Erschließungsstraße zu errichten.

II.4 Öffentlichen Grünfläche – Spielplatz (SP)

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet hat nach folgendem Flächenverteilungsschema für die Vegetationsstrukturen zu erfolgen:

10 – 20 %	Baumpflanzungen
40 – 50 %	Strauchpflanzungen
50 – 30 %	Landschaftsrassen mit Kräutern

Für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze ist die Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze (Punkt 1.8.5) maßgebend. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig der Einfriedung des Kinderspielplatzes.

II.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

Für die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze ist die Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze (Punkt 1.8.5) maßgebend.

In Repräsentationsbereichen, wie Eingängen etc., sind auch Ziergehölze zugelassen, bei einem Koniferenanteil von max. 10 %.

Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hat nach folgendem Flächenverteilungsschema für die Vegetationsstrukturen zu erfolgen:

- 10 – 20 % Baumpflanzungen
- 40 – 50 % Heckenpflanzungen
- 50 – 30 % Landschaftsrassen mit Kräutern

II.6 Außenwände

Fensterlose Außenwände der Gebäude sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

- **Arten, z.B., Selbstklimmer:**

- | | |
|----------------------------------------|----------------|
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | - Jungfernrebe |
| Hedera helix | - Efeu |

- **Arten, z.B., Schlinger:**

- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| Clematis montana | - Bergrebe |
| Clematis vitalba | - Gemeine Waldrebe |
| Polygonum aubertii | - Knöterich |
| Parthenocissus quimquefolia | - Wilder Wein |

III. Hinweise

III.1 Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.Januar 1992 zu berücksichtigen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalschutzbehörde bereitzuhalten.

III.2 Immission

Die Forderungen des Thüringer Abstandserlasses vom 05.01.1993 bezüglich Geruchsimmissionen sind eingehalten. Jedoch kann es zu geringer Geruchsbelästigung aufgrund der sich in der Nähe befindlichen Tierhaltungsanlagen kommen.

III.3 Geologie

Die Thüringer Landesanstalt für Geologie und Umwelt weist auf ein bestehendes Auslaugungsrisiko im Plangebiet hin. Es werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- ingenieurgeologische Erkundung des Baugrundes durch ein fachkompetentes Baugrundbüro
- vorbeugende konstruktive Maßnahmen insbesondere im Fundamentbereich des Bauwerkes
- Vermeidung jeglicher Art konzentrierter Versickerungen
- Prüfung und Garantie der Dichtheit der abwassertechnischen Anlagen, Verwendung von elastischen und wenig bruchempfindlichen Materialien.

III.4 Flugplatz

Das Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flugplatz Jena-Schöngleina GmbH. Es liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes.

Bebauungsplan „Sonstiger Geltungsbereich Teil I, II und III“

Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Teil I Wiederherstellung eines Hohlweges (HO)

Der z.T. zerstörte Hohlweg befindet sich am östlichen Ortsrand (Flur 1, Flurstück 261/1), beginnend am Gemeindeamt, und hat eine Länge von 200 m. Die Wiederherrichtung, zur Schaffung einer fußläufigen Verbindung, ist wie folgt durchzuführen:

- Beräumung der Aufschüttungen und Ablagerungen im oberen Bereich des Hohlweges
- Zurücknehmen der Hecken an der Sohle
- An der Sohle – Freilegen eines ca. 2 m breiten Weges (Mahd bzw. Freischieben) im Bereich der ehemaligen, noch schwach erkennbaren Wegeführung
- Erhaltung des, neben dem Weg verlaufenden, Grabens
- Durchführungszeitpunkt der Arbeiten: Mahd im Spätsommer/Herbst, Schnitt der Gehölze und Erdarbeiten im Winter

Teil II Pflanzung von Hecken am „Großen Hälterteich“ und dessen Zulauf (HP)

Auf der Brachfläche am nordwestlichen Rand des Großen Hälterteiches und am Zulauf des Teiches auf ca. 100 m Länge (Flur 1, Flurstück 696/11) werden Hecken gepflanzt. Die Röhrichtzone des Teiches ist von Bepflanzungen auszusparen. Die Bepflanzung ist durch struktur- und artenreiche Hecken in Baum- und Strauchschichtung am Rand des Zulaufes und an der Grenze Acker/Brache zu realisieren. Die Gehölzpflanzungen sind mittels eines Wildschutzaunes vor Verbiß zu schützen. Die Brachfläche ist ansonsten der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Artenauswahl für die Pflanzungen orientiert sich am vorhandenen Bestand:

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Salix caprea	- Sal-Weide
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Salix viminalis	- Korb-Weide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Salix purpurea	- Pappur-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel

Teil III Neupflanzung von Obstbäumen bzw. Schnittmaßnahmen an Obstbäumen (OB)

Am südwestlichen Anschluss an das Plangebiet sind entlang des Weges (Flur 5, Flurstück 709) die Obstbaumreihen durch Neupflanzungen zu ergänzen. Am überalterten Obstbaumbestand sind Erhaltungsschnitte durchzuführen.