

Landgemeinde Unstrut-Hainich

Unstrut-Hainich-Kreis



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Kleinsiedlungsgebiet
„Alte Schlossgärtnerei“
in Altengottern**

mit integrierter Landschaftsplanung

- Vorentwurf -

Bad Langensalza, am 29. August 2025

Ingenieurbüro Matischok
Niederhöfer Straße 18
99947 Bad Langensalza
Telefon: 03603/816484
Fax: 03603/816486

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	3
1. Rechtsgrundlage	3
2. Geltungsbereich / Verfahren	3
3. Situationsanalyse / Planungsziele	6
4. Landschaftsanalyse und landschaftsplanerische Ziele	6
5. Landschaftsplanung	7
5.1 Landschaftsplanerisches Konzept	7
5.2 Eingriffe, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	11
6. Festsetzungen des Bebauungsplans	16
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.2. Verkehrstechnische Erschließung	16
6.3. Ver- und Entsorgung	16
II. Planzeichenerklärung	18
III. Textliche Festsetzungen	19
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
2. Grünordnerische Maßnahmen	20
 Pläne und Abbildungen	
Plan 1: Übersichtsplan	1 : 10.000 5
Plan 2: Lageplan Bestandskartierung	1 : 750 10
Plan 3: Bebauungsplan	1 : 1.000 22

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Zur Sicherung der Belange und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde gemäß § 1a BauGB, auf der Grundlage des § 11 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 / Nr. 323) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet, dessen Empfehlungen als Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 und 1a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

2. Geltungsbereich / Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,73 ha große Fläche am westlichen Ortsrand der Ortschaft Altengottern in der Landgemeinde Unstrut-Hainich. Der Geltungsbereich wird von folgenden Flächen begrenzt:

- im Westen von der Wegeparzelle in Verlängerung des Weges „Alte Schlossgärtnerei“ (Grundstücksgrenze zum Flurstück 3),

- im Süden durch den Rasenweg entlang des Unstrut Dammes (Grundstücksgrenze zum Flurstück 61/2).
- im Osten durch die Einfriedungen der Hausgärten der Grundstücke Mühlgasse 3 und Eichsfeld 16, 17, 18 und 19 (Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 5/9, 1099, 1100/2, 1101 und 1102) und zur Straße „Eichsfeld“ (Grundstücksgrenze zum Flurstück 1122/3),
- im Norden die Einfriedung des Hausgartens Alte Schlossgärtnerei 1, (Grundstücksgrenze zum Flurstück 1120/2).

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich erfasst:

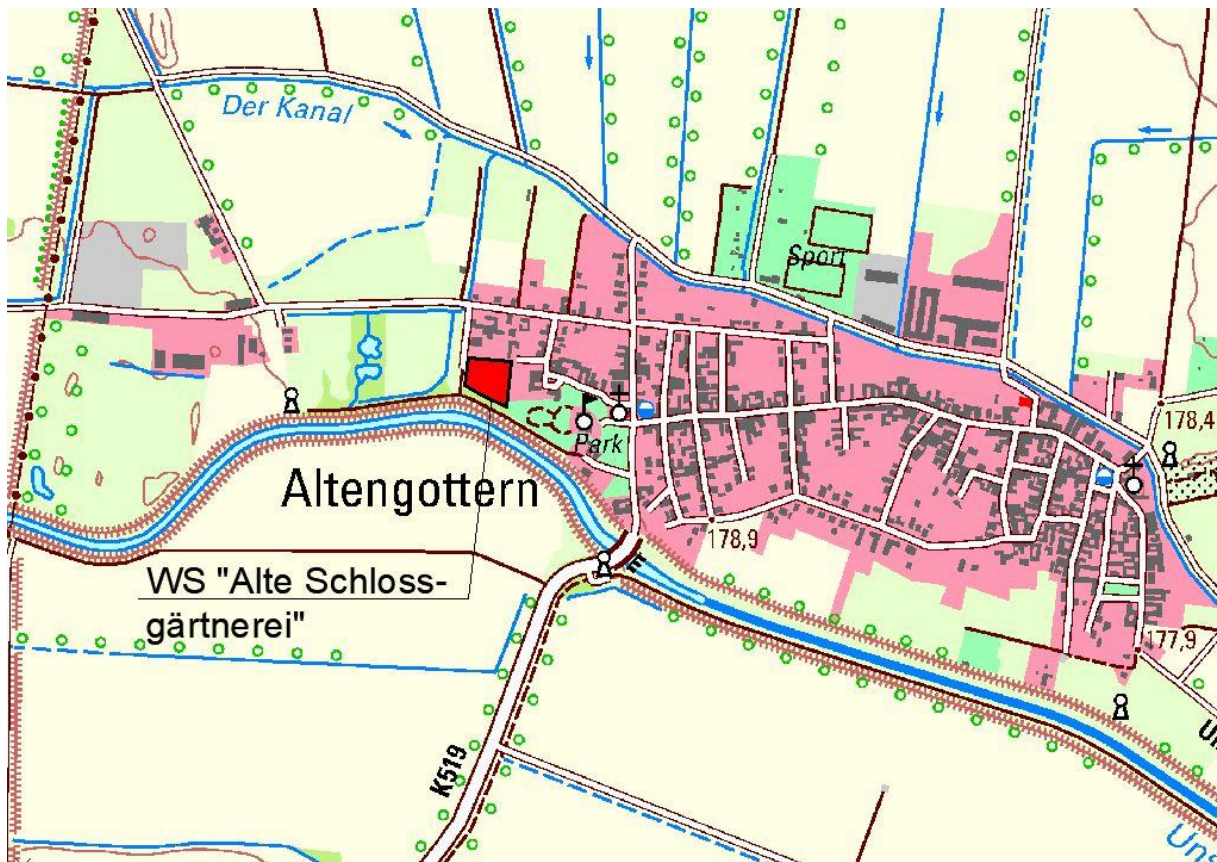
Gemeinde:	Unstrut-Hainich
Gemarkung:	Altengottern
Flur :	10
Flurstück:	1121/3

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Pläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Kleinsiedlungsgebiet „Alte Schlossgärtnerei“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung einer eingegrünten Eigenheimbebauung in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle.
- Belebung der ursprünglichen jahrhundertelangen Nutzung es Standortes als Landwirtschaftsbetrieb
- Abrundung der bebauten Ortslage von Altengottern

Plan 1: **ÜBERSICHTSPLAN**
M 1: 10.000



Übersichtsplan mit Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan WS „Alte Schlossgärtnerei“ (roter Ausschnitt) Auszug aus der digitalen topografischen Karte TK10 4829-NW, (Quelle: Geoportal Thüringen, offene Geodaten, Maßstab 1:10.000)

3. Situationsanalyse / Planungsziele

Altengottern ist seit 2024 nördlichster Ortsteil der Landgemeinde Unstrut-Hainich. Die Dorfstrukturen sind gut erhalten und in den letzten Jahrzehnten weiter ausgebaut worden. Der historische Kern des Dorfes liegt nördlich der Unstrut und begleitet diese auf einer Länge von etwa 1km.

Innerhalb der Ortslage sind Umstrukturierungen und Lückenschließungen möglich. Die bauplanerische Entwicklung des Ortes nach außen ist weitestgehend abgeschlossen. Nur an wenigen Stellen sind noch Abrundungen möglich. Die Fläche für eine solche Abrundung ist im Südwesten, zwischen Eichsfeld und Alte Schlossgärtnerei, vorhanden. Hier will der Planungsträger, auf einem Teil des eigenen Grundstückes, ein Einfamilienhaus mit Wirtschaftsgebäuden für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb errichten. Der Grundstücksteil wird derzeit als Weide für die Pferde der Familie genutzt. Das soll auch zum Teil so bleiben, aber ergänzt durch die angesprochenen baulichen Anlagen.

Das gesamte Grundstück 1121/3 hat eine Größe von 10.922 m². Das Plangebiet umschließt den südlichen Teil davon und hat eine Größe von 7.300 m², davon sind 1.360 m² reine Brutto-Zuwachsflächen an Bauland zuzüglich der Straßenverkehrs- und Stellflächen.

4. Landschaftsanalyse und landschaftsplanerische Ziele

Altengottern liegt im westlichen Teil des Thüringer Keuperbeckens.

Diese Keupergebiete Innerthüringens sind große gesteinsbedingte Ausräume. Auf Grund der geringen Festigkeit der Schichten des Unteren und Mittleren Keupers konnte sich in den Teilmulden jeweils auch ein muldenförmiges Großrelief entwickeln. Aus diesen Keupermulden steigt das Gelände im Allgemeinen sehr flach zu den umrahmenden Muschelkalkplatten an, von welchen es schroff nach außen zu den Buntsandsteingebieten abfällt. Diese Großformen bestimmen im westlichen die ausgedehnten Talniederungen und flachen Höhenrücken des Thüringer Beckens. Ein weiteres reliefbildendes Element stellen die während des Pleistozäns gebildeten breiten Schotterfelder dar. Begünstigt wurde deren Entwicklung durch die im Mittleren Keuper vorherrschenden Tonmergelsteine, welche die mit der kaltzeitlichen Akkumulation einhergehende seitliche Erosion der Flüsse verstärkten. In den seit neolithischer Zeit besiedelten Keupermulden dehnt sich heute weithin die Ackerkultursteppe.

Die Landschaft ist weitgehend an Landschaftselementen ausgeräumt. Die Ursache ist die schon in historischer Zeit intensiv betriebene Landwirtschaft auf den fruchtbaren Lößböden.

Das durch Strukturarmut gekennzeichnete Landschaftsbild wird im Westen der Ortschaft Altengottern durch den „Schilfteich“, im Nordwesten durch die „Drei Teiche“ und im Norden durch den „Roter Berg“ unterbrochen. Prägendstes Element ist jedoch die Unstrut, die südlich an der Ortslage vorbeifließt. Seit ihrer letztmaligen intensiven Begradigung in den 1860er Jahren erinnert sie zwischen Altengottern und Thamsbrück mehr an einen Kanal als an einen Fluss. Intensive Anpflanzungen auf dem Vorland in den 1980er Jahren, haben den Zustand etwas aufgewertet.

Das zur Entwicklung vorgesehene Gebiet liegt direkt an der südwestlichen Ortskante Altengottern und wird von einem bepflanzten Rasenweg vor dem Unstrutdamm im Süden und Weiden bzw. Wiesen sowie einem Entwässerungsgraben im Westen begrenzt. Daran schließt sich der „Schilfteich“ an, der durch eine Rohrleitung mit der Unstrut verbunden ist und von dort gespeist wird. Es handelt sich wahrscheinlich um die Reste eines Mäanders der Unstrut. Davon existieren zwischen Bollstedt und Altengottern mehrere, in denen kleine Teiche vorhanden sind.

Das Plangebiet gehörte seit Jahrhunderten zur Schlossgärtnerei. Von ca. 1955 bis 1990 wurde sie durch eine Genossenschaft betrieben und versorgte die Bevölkerung mit Jungpflanzen und frischem Gemüse. Danach wurden die Grundstücke den ehemaligen Eigentümern zurück übertragen und privat genutzt. Ein Teil der Gewächshäuser wurde abgerissen und der zu entwickelnde Grundstücksteil als Weide genutzt.

Durch die Planung soll ein Teil des Grundstückes zu Bauland qualifiziert, die sich entwickelnden Gehölze geschützt und die weitere Vernetzung der Bepflanzungen entlang der Unstrut ausgebaut werden.

5. Landschaftsplanung

5.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Beitrages wurde für den Geltungsbereich ein grünordnerisches Konzept erarbeitet, das in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Grundsätzlich sollen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben. Eine Bestandskartierung hat stattgefunden. Die Baumart und der Stammumfang in 1m Höhe wurden erfasst. Ihr Erhalt wird im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurde eine Buschgruppe auf der Wegeparzelle (Flurstück 61/2) angepflanzt um eine Vernetzung des Biotops „Schilfteich“ mit dem „Schlosspark“ zu erreichen. Um diese Vernetzung aufzuwerten, soll die Hecke an der Grenze zum Schlosspark (Flurstück 5/9), um ca. 27m erweitert werden. Die dann von den Strauchreihen auf 2 Seiten begrenzte Fläche wird auf 1440 m² mit Pflanzfestsetzungen durch Bäume und Sträucher ergänzt. Zusätzlich wird die Grundstücksgrenze im Osten, zu den Gärten Eichsfeld 16 bis 19 mit einer Hecke, auf etwa 75m bepflanzt. Für den südlichen Teil von 40m Länge werden Festsetzungen getroffen.

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen überschreiten rein rechnerisch das Soll für den vorgesehenen Eingriff. Auf Grund der angrenzenden naturnahen Auenwiesen und der sehr sensiblen Strukturen entlang der Unstrut, sind die Maßnahmen aber gerechtfertigt.

Um eine harmonische Anpassung an das Landschaftsbild zu erreichen und die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu gewährleisten, sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher zu verwenden.

Gehölzliste:

Empfohlene Bäume (Pflanzliste 1):

Salix	alle Weiden-Arten
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grau-Erle
Populus tremula	Zitter - Pappel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Acer campestre	Feld – Ahorn
Acer platanoides	Spitz - Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm

Empfohlene Sträucher (Pflanzliste 2):

Cornus mas

Cornus sanguinea

Euonymus europaea

Frangula alnus

Prunus padus

Prunus spinosa

Rhamnus catharticus

Sambucus

Viburnum opulus

Salix caprea

Acer campestre

Sträucher: 2x verpflanzt, 3-5 Triebe, Höhe 60-100 cm

Kornelkirsche

Blutroter Hartriegel

Pfaffenhütchen

Faulbaum

Gewöhnliche Traubenkirsche

Schlehe (Schwarzdorn)

Purgier – Kreuzdorn

Holunder

Gemeiner Schneeball

Sal – Weide

Feld – Ahorn

[illegible]

Nr.	Baumnummerierung zu erhaltender Bäume sh. Tabelle Bestandskartierung vom 27.08.2025
62,30 m	Absteckung zu erhaltender Bäume

Stand: 27.08.2025

Bestandskartierung

Kleinsiedlungsgebiet "Alte Schloßgärtnerei" in Altengottern

Gemarkung: Altengottern

Flur: 10

Flurstück: 1121/3

Baum Nr.	Baumgattung	Baumart	Botanischer Name	Umfang in cm
1	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	160
2	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	210
3	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	190
4	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	130
5	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	200
6	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior 2-fingrig	220
7	Esche	Laubbaum		220
8	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	140
9	Ahorn	Laubbaum	Acer campestre	55
10	Ahorn	Laubbaum	Acer campestre	40
11	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	Busch
12	Birken	Laubbaum	Baumgruppe 4 Stck.	20-60
13	Esche	Laubbaum	Fraxinus excelsior	40

5.2 Eingriffe, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der, durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Versiegelung und Nutzung ist mit nachhaltigen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, da bisher unversiegelte Vegetationsflächen befestigt werden und somit für den Naturhaushalt verloren gehen.

Das Gelände besitzt für den botanischen Artenschutz eine geringe bis mittlere Bedeutung. Die vorgefundenen Arten sind weit verbreitet, die Artenvielfalt besitzt eine mittlere Wertigkeit, geschützte und gefährdete Pflanzenarten oder-gesellschaften wurden nicht nachgewiesen.

Bei dem westlich angrenzenden Zufahrtsweg zum Unstrutdamm handelt sich um einen anthropogen überprägten Standort mit verschiedenen nitrophilen und ruderalen Krautfluren. Wertvoller sind hier die angrenzenden Hecken und Saumstrukturen, welche erhalten bleiben und entwickelt werden sollen.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 ThürNatG) oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die unmittelbar ans Baufeld angrenzenden baunahen Bäume sind während der Bauphase zu schützen. Im Bereich von Bäumen soll möglichst schonend gearbeitet werden. Angeschnittene Wurzeln werden fachgerecht geschnitten und mit Wurzelschutz behandelt. Eventuelle Wurzelanschnitte werden durch einen Fachmann während der Bauphase dokumentiert und die Umsetzung der Wurzelschutzmaßnahmen begleitet. Beim Anschnitt von Starkwurzeln hat ein adäquater Kronenschnitt zu erfolgen. (**Schutzmaßnahme S1**)

Für den zoologischen Artenschutz besitzt das Gelände ebenfalls eine geringe bis mittlere Bedeutung. Aus dem Plangebiet sind keine besonders geschützten Arten bekannt geworden. Die angrenzenden Hecken besitzen Relevanz für Brutvogelarten aus der Gruppe der Hecken- und Baumbrüter. Die Hecken gehen nicht verloren, sondern werden auf der Ost- und Südseite ergänzt. Notwendig werdende Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht während der Brutzeit der Vögel (gesetzlich festgelegten Sperrzeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres) erfolgen, um unmittelbare Brutverluste zu verhindern. (**Vermeidungsmaßnahme V1**)

Verschiedene Arten aus der Gruppe der Vögel und Fledermäuse nutzen das Gelände als Nahrungshabitat. Alle Nahrungsgäste aus der Gruppe der Vögel und Fledermäuse besitzen in der Regel große Einzugsgebiete und haben in der Umgebung des Plangebietes ausreichend Flächen als Ausweichhabitate zur Verfügung. Das Plangebiet geht auch nicht vollständig als Nahrungshabitat verloren. Während der Bauarbeiten wird es zu vorübergehenden Behinderungen und Störungen des Baubereiches als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse kommen. Als Vermeidungsmaßnahme wird eine zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten (nicht nachts, um die nächtliche Jagdaktivität nicht zu beeinträchtigen) festgelegt. Mit Beginn der Dämmerung (je nach jahreszeitlichem Verlauf) sind die Bauarbeiten einzustellen. (**Vermeidungsmaßnahme V2**)

Zusätzliche Einfriedungen durch Zäune sind zur Gewährleistung der ökologischen Durchgängigkeit so zu errichten, dass Niederwild und Kleinsäuger das Gelände weiterhin als Rückzugsgebiet nutzen können. Der Bodenabstand des Zaunes (Bodenoberkante - Zaununterkante) hat durchgängig mindestens 10-15 cm zu betragen. (**Vermeidungsmaßnahme V3**)

Weiterhin siedeln im Plangebiet verschiedenste wirbellose Tierarten, darunter auch besonders geschützte Arten wie Schmetterlinge, Wildbienen und Hummeln. Für diese Arten sollen mit den ausgewiesenen Maßnahmen ebenfalls Lebensräume gesichert werden.

Bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich oder nachhaltig eingeschätzt. Es sind keine nachteilige Veränderung der Populationen zu erwarten ist.

Quantitative Kompensationsberechnung entsprechend der Eingriffsregelung in Thüringen

Innerhalb des Plangebietes sind ca. 170 m² vollständig versiegelt. Es handelt sich dabei um die Zufahrt von der Straße Alte Schlossgärtnerei. Die Zufahrt bleibt erhalten und wird bis zur geplanten Hofstätte erweitert. Dabei werden auf der Nordseite eine Wendemöglichkeit und mehrere Stellplätze angeordnet. Während die Zufahrt und der Wendeplatz voll befestigt werden, sollen die Stellplätze eine Schotterdecke erhalten.

Die mögliche Bau- und Verkehrsfläche von 1450m² wird als kompletter Verlust für Natur und Landschaft bilanziert.

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Kleinsiedlungsgebiet "Alte Schlossgärtnerei" in Altengottern					
Flächen- bezeichnung	Biotopwert pro Flächeneinheit	Fläche vorh. (m²)	Fläche geplant (m²)	Biotopwert vorhanden	Biotopwert geplant
Intensivgrünland, Weideland (4250)	2	6.670	5.220	13340	10.440
vorhandene Ruderalfläche (4713)	4	10	10	40	40
Feldhecke Büsche (6110)	3	100	100	300	300
naturnahes Feldgehölz (6214)	4	50	50	200	200
Baumgruppe (6301)	4	300	300	1.200	1.200
Zufahrt asphaltiert (9213)	0	170	170	0	0
gepl. Bau- und Verkehrsflächen (9113)	0	-	1.400	-	0
geplante Parkplätze (9215)	0	-	50	-	0
Gesamt:		7.300	7.300	15.080	12.180
Ausgleichsbedarf					2.900
Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen					
Feldhecke Büsche (6110)	1	-	225		225
naturnahes Feldgehölz (6214)	2	-	1.440	-	2.880
Gesamt					3.105

Im „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“ des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung (1994) und der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) sind verbindliche Vorgaben zur Eingriffsregelung verankert, insbesondere im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgte über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen. Daraus wurde ein Kompensationsumfang ermittelt, welcher den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Dabei wurden die Bewertungen der Biotoptypen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur mit dem Biotopwertzuwachs in Anrechnung gebracht.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze, auf einer Breite von im Mittel 18m und auf einer Länge von 80m (1.440m²) Bäume und Sträucher als Ergänzung der Biotopvernetzung zwischen dem Schlosspark und dem Schilfteich gepflanzt.

Je angefangene 150m² Fläche werden 1 großkroniger Laubbaum und 4 Sträucher, entsprechend der Gehölzlisten, gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

Auf der Ostseite des Grundstückes wird auf einer Länge von ca. 75m eine Hecke mit einem Anteil von mindestens 30% Dornensträuchern gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Es wird eine Entwicklungsbreite von 3m bereitgehalten. Es sind je angefangene 10m Länge 3 Stück Sträucher neu zu pflanzen. Die Gehölze sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

Nach der Flächenbilanz stehen 15.580 Wertpunkte der Bestandsflächen 15.785 Wertpunkten der Planungsflächen gegenüber. Es ergibt sich eine Differenz von +205 Wertpunkten. Die Kompensation kann somit vollständig mit den vorgeschlagenen Maßnahmen im Geltungsbereich erzielt werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht dem Bestand östlich und nördlich und der geplanten Entwicklung des Grundstückes. Im Süden des Grundstückes wird ein Feldgehölz entwickelt, das die Vernetzung der Biotope entlang der Unstrut verbessern soll.

Die Abgrenzung nach Westen stellt der Wirtschaftsweg von der Straße Alte Schlossgärtnerei zum Unstrutdamm dar.

Es werden Grund- und Geschossflächenzahl für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die nach BauNVO §2 Abs. 2 zulässigen Nutzungen werden nicht beschränkt. Eine maximale Geschossigkeit wird festgesetzt.

6.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr wird ausschließlich über die Gemeindestraßen im Ort Altengottern realisiert. Es besteht nur eine Zufahrt über die Straße Alte Schlossgärtnerei von der Friedensstraße aus. Diese Zufahrtstraßen sind in der Belastungsklasse Bk0,3 und Bk1 gut ausgebaut.

Das Plangebietes ist davon bereits sehr gut erschlossen. Erweiterte Zufahrten sind nicht geplant. Der Zugang zum Grundstück aus Richtung Eichsfeld wird aufgewertet und im Rahmen der versorgungstechnischen Erschließung auf 1,5m Breite mit Pflastersteinen ausgebaut.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,0m. Drei Stellplätze werden nördlich davon angeordnet.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße Eichsfeld sind vor etwa 25 Jahren hergestellt bzw. erneuert worden. Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektroenergie sowie Telekommunikation erfolgt von den Leitungen und Kabeln die in der Straße Eichsfeld vorhanden sind. Das gleiche gilt für die Abwasserentsorgung. Auf Grund der Länge der Anschlussstrecke und des sehr geringen Gefälles müssen eine Hebeanlage und eine

Druckleitung gebaut werden. Die notwendigen Kapazitäten sind für die neue Bebauung ausreichend vorhanden. Die Verlegung sollte koordiniert in der öffentlichen Wegeparzelle erfolgen.

Die Verlegung der notwendigen Anlagen zum Plangebiet sollte der Erschließungsträger mit den Versorgungsunternehmen vertraglich absichern.

Auf der Oberfläche abfließendes Regenwasser soll im Gelände selbst versickert werden. Dazu können z.B. Rigolensysteme eingebaut werden, die Regenwasser speichern und zur Versickerung bringen. Wenn ein Speicherbehälter vorgeschaltet wird, kann das gesammelte Regenwasser zur Beregnung genutzt werden.

II. Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9(1) BauGB / § 4 Bau NVO

 WS	Kleinsiedlungsgebiet §2 BauNVO
--	-----------------------------------

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,20	Grundflächenzahl (GRZ)
 0,30	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

3. BAUWEISE

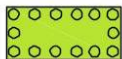
o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO

	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
---	------------------------------

4. VERKEHRSFLÄCHEN

	Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Zuwegung
	private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg

5. GRÜNFLÄCHEN

	private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1) Nr.25a BauGB) Zweckbestimmung: sh. Teil B Text
	private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§9(1) Nr.25b BauGB)
	Erhaltung von Bäumen

6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	---

1. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

	vorh. Flurstücksgrenzen
1121/3	Flurstücknummer (Beispiel)
	Flurgrenze
Flur 10	Flurbezeichnung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachdeckung sh. Text

III Teil - Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WS - Kleinsiedlungsgebiet (gemäß § 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

i. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,20

i.i. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 0,30

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Bau NVO)

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bezugsebene (BE) aller Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der senkrecht zur Gebäudemitte (Mitte der Außenwand, welche der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist) nächstliegenden Straßenverkehrsfläche (Eichsfeld, Alte Schlossgärtnerei).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der eingeschossigen Gebäude darf maximal 1,00m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

1.4.2 Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze nach §§ 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen, z.B. durch Dachüberstände, sind zulässig.

1.4.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4.4 Flächen mit Pflanzfestsetzungen sind grundsätzlich nicht zu bebauen.

1.4.5 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Ausnahmsweise können Photovoltaikfreiflächenanlagen auf den Grundstücken zugelassen werden, aber nur zur Eigennutzung.

2. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a; 9, Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

2.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt als Ausgleichsmaßnahmen:

2.1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen Abgrenzungen des Wohngebietes:

Zu den Hausgärten im Osten des Grundstückes wird auf einer Länge von ca. 75m eine Hecke mit einem Anteil von mindestens 30% Dornensträuchern gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Es wird eine Entwicklungsbreite von 3m bereitgehalten. Es sind je angefangene 10m Länge 3 Stück Sträucher neu zu pflanzen. Die Gehölze sind aus Pflanzliste 2 auszuwählen.

2.1.2 Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, auf einer Breite von im Mittel 18m und auf einer Länge von 80m (1.440m²), werden Bäume und Sträucher als Ergänzung der Biotopvernetzung zwischen dem Schlosspark und dem Schilfteich gepflanzt. Je angefangene 150m² Fläche werden 1 großkroniger Laubbaum und 4 Sträucher, entsprechend der Gehölzlisten gepflanzt, gepflegt und dauerhaft unterhalten.

2.1.3 Die bestehenden Bäume, die kartiert und bestimmt wurden, sind während der Bauarbeiten zu schützen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Begrünungsmaßnahmen der festgesetzten Pflanzstreifen sind zeitlich parallel zu den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 83 ThürBO)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.1.1 Dachdeckung:

Zulässig sind für Hauptgebäude geneigte Dächer ab 18°.

Für diese sind Tonziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zu verwenden.

Ausnahmsweise können für Nebengebäude Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 18° zugelassen werden. Diese sind zu begrünen.

3.1.2 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen:

Die Einfriedung der Grundstücke an der südlichen Kante des Kleinsiedlungsgebietes hat durch die entsprechende Pflanzfestsetzung zu erfolgen. Entlang der Grundstücksgrenze sind einreihige freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen. Ausnahmsweise kann eine Metalltür zugelassen werden, wenn die dadurch entfallene Pflanzfestsetzung auf den Grundstücken erfolgt.

Einfriedungen dürfen keine geschlossenen Wandflächen bilden und die Höhe von 1,50m nicht überschreiten. Ausgenommen sind lebende Einfriedungen. Einfriedungsmauern dürfen nur an straßenseitigen Grundstücksgrenzen und nur als Trocken- oder Natursteinmauern in einer max. Höhe von 1,50 m errichtet werden.

4. Hinweise

4.1 Archäologische Funde:

Archäologische Funde sind entsprechend §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend §13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit den Eingriffen in den Boden verbunden ist.