

Landgemeinde Georgenthal

BEGRÜNDUNG (2. Entwurf)

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße“

für den Ortsteil Petriroda der Landgemeinde Georgenthal

INHALT	Seite
1. Anlass und Ziele der 1. Änderung	2
2. Verfahren und Verfahrensablauf	2
3. Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung	5
4. Inhalte der 1. Änderung	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen	6
4.4 Stellplätze	6
4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.6 Erschließung und Versorgungsanlagen	7
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
6. Hinweise zum Plangebiet	10
7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	11

Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 05.08.2024 sind in „blau“ hervorgehoben

1. Anlass und Ziele der 1. Änderung

Der mit Aktenzeichen 210-4621.20-GTH-054-WS genehmigte und mit Bekanntmachung im Amtsblatt 10/2018 am 25.05.2018 in Kraft getretene Bebauungsplan „Kleinsiedlungsgebiet Waldstraße“, OT Petriroda soll geändert werden.

Durch die 1. Änderung soll eine flexiblere, zeitgemäße Bebauung mit besserer Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, die **Verschiebung der Baugrenze**, die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse und den Wegfall der Vorgaben zur Dachneigung und Dachform wird eine zweigeschossige Bebauung möglich. Flachdächer werden möglich, welche gleichzeitig die Voraussetzungen zur maximalen Nutzung der Sonnenenergie sowie die Anlage von Gründächern schafft.

Die Art der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Stellung der baulichen Anlagen, die Hausformen, die Baulinie sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfahren keine Änderung.

Durch die beschriebenen Änderungen der Festsetzungen wird auf aktuelle Anfragen reagiert. Die zum Teil bereits parzellierten Grundstücke können so moderner, zeitgemäßer bebaut werden. Dies entspricht einer für einen Ortsrand typischen, aufgelockerten Bebauung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur die Flächen des Kleinsiedlungsgebiets. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen liegen nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Eine vollständige Überlagerung des alten Rechts erfolgt nicht. Die Festsetzungen des Ursprungsplans, sofern sie nicht durch die 1. Änderung überlagert wurden, gelten unverändert fort.

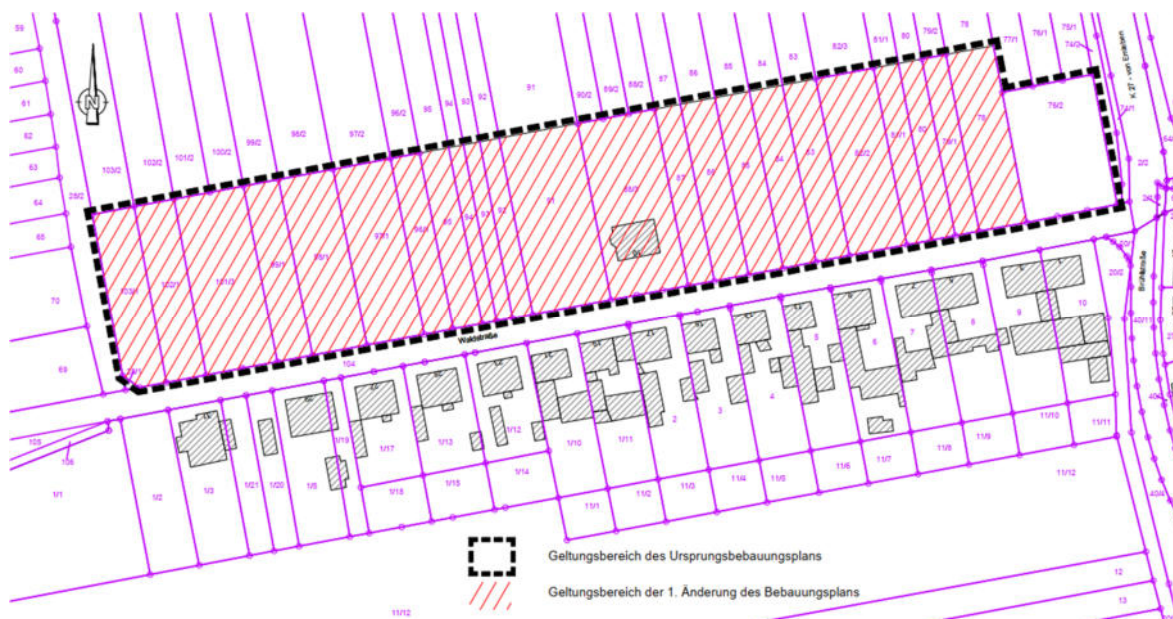


Abb. 1: Gegenüberstellung Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan und 1. Änderung (Quelle: GDI-Th)

2. Verfahren und Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 (4) BauGB, da weder Petriroda einen älteren Flächennutzungsplan noch die Landgemeinde Georgenthal einen neueren für das gesamte Gemeindegebiet besitzt.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe ihn erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

Die Änderung ist dringend erforderlich, um dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden zu entsprechen und mehr Wohnfläche auf gleicher Grundfläche zu erhalten. Ferner soll die Möglichkeit eingeräumt werden, Flachdächer zu errichten, welche vollflächig zur Solarenergiegewinnung genutzt werden und/oder als Gründach hergestellt werden können, um die Möglichkeit zu haben, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung durchzuführen.

Hinsichtlich der zunehmend größer werdenden Herausforderungen beim Finden und Halten von Fachkräften, insbesondere im ländlichen Raum, sind attraktive Wohnbauflächen ein achtenswerter Standortfaktor. Der Gemeinde liegen für das Gebiet zwei konkrete Bauanfragen vor, die innerhalb des Gemeindegebietes durch andere Bauflächen nicht bedient werden können. Ein Abwandern soll vermieden werden. Auch aus diesem Grund ist die Änderung dringend erforderlich.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird geringfügig geändert, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, und die städtebauliche Konzeption der Gemeinde bleibt unberührt. Auch die Verschiebung der Baugrenze ändert den Grundzug der Planung nicht, da hierdurch lediglich die Grundstücksausnutzbarkeit leicht erhöht wird. Da die Grundflächenzahl nicht geändert wird, bleibt der Versiegelungsumfang gleich. Damit ist die Voraussetzung, dass der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen darf, erfüllt. Derzeit verfolgt die Landgemeinde Georgenthal keine Planungskonzeption, die der Änderung des Bebauungsplans entgegenstünde. Ein Zuwarten auf den Flächennutzungsplan ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Die 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Gemeinde sieht in den beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zahl der Vollgeschosse wird um eins erhöht und anstatt der Traufhöhe, wird die maximale Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Mit dem Wegfall der Dachneigung und des Dachbelags entfallen bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstückfläche sowie zur Bauweise, Baulinie und Baugrenze bleiben unverändert. Der planerische Grundgedanke und das zugrunde liegende Leitbild und somit der Grundzug der Planung, bleiben erhalten.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt. Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Beibehaltung der Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet werden derartige Vorhaben nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Gemäß § 13 (2) und (3) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat fasste am 06.06.2023 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans. Der Beschluss wurde am 23.06.2023 im Amtsblatt der Landgemeinde Georgenthal ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung wurde vom Gemeinderat am 05.11.2024 beschlossen. Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet wurde am 13.12.2024 bekanntgemacht.

Die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet fand im Zeitraum vom 16.12.2024 bis 24.01.2025 statt. Mit E-Mail vom 15.12.2024 erfolgte die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung erfolgte lediglich digital und nicht, wie nach BauGB und Hauptsatzung erforderlich, ortsüblich im Amtsblatt der Landgemeinde Georgenthal. Da eine fehlerhafte Öffentlichkeitsbeteiligung einen beachtlichen Fehler darstellt, ist die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

Aufgrund der Stellungnahmen zum Entwurf und den daraus folgenden Anpassungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise, sowie dem Entschluss die Baugrenze zu verschieben, um damit größere Baufenster zuzulassen, wurde der 2. Entwurf erstellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf wird nicht verkürzt und auch nicht nur auf die im 2. Entwurf geänderten Teile beschränkt, um so die fehlerbehaftete Öffentlichkeitsbeteiligung vom Dezember 2024 zu heilen.

Der 2. Entwurf der Änderung wurde vom Gemeinderat am ____ gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt. Die Veröffentlichung des 2. Entwurfs wurde am ____ im Amtsblatt der Landgemeinde Georgenthal ortsüblich bekanntgemacht. Die Veröffentlichung des 2. Entwurfs im Internet fand im Zeitraum vom ____ bis ____ statt. Mit Schreiben vom ____ erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.

Veröffentlichung und Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit gingen während der Veröffentlichung des Entwurfs keine Stellungnahmen ein.

21 der 31 Institutionen, Versorgungsunternehmen und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen der IHK, der Handwerkskammer, der Polizei, der Stadtwirtschaft Gotha GmbH und der Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Gotha mbH sowie die der Nachbargemeinden Emleben, Friedrichroda, Gotha, Schwabhausen und Tambach-Dietharz bleiben bislang aus.

Seitens des Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) erfolgte der Hinweis, dass die getroffene Festsetzung zur Stellplatzlage sowohl im Ursprungsbebauungsplan als auch in der 1. Änderung obsolet ist, da es sich nicht um Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB oder § 12 Abs. 4 bis 6 BauNVO handelt. Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze regelt bereits § 52 ThürBO. Die Festsetzung erfolgt im 2. Entwurf. Auf § 52 ThürBO wird hingewiesen.

Aufgrund von Hinweisen der Unteren Wasserbehörde zur Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung, der Unteren Bodenschutzbehörde zu Erdarbeiten und der Brandschutzdienststelle zur Löschwasserversorgung wurden Ergänzungen in Planzeichnung und/oder der Begründung vorgenommen.

Seitens des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum wurde darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen saisonbedingte, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen ausgehen können. Bezüglich der Pflanzflächen in Grenznähe erfolgte der Hinweis, dass das Thüringer Nachbarschaftsgesetz zu berücksichtigen ist. Beide Hinweise werden zur Information der künftigen Bauherren als Hinweis in der Begründung aufgenommen.

Diverse Hinweise, die seitens der Ver- und Entsorgungsträger (TEN, Ohra Energie GmbH, WAZ und Telekom) für die spätere Umsetzungsphase gemacht wurden, wurden in der Begründung ergänzt.

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Abwägungsprozess

- wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Satzungsbeschluss zur 1. Änderung

Von der Landgemeinde Georgenthal wurde am _____.____ der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

3. Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist noch nicht vollständig umgesetzt. Innerhalb des Kleinsiedlungsgebiets wurde bislang nur ein Wohnhaus errichtet, aber die Gemeinbedarfsfläche wurde samt festgesetzter Eingrünung umgesetzt.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Kleinsiedlungsgebiets wurden noch nicht umgesetzt, da diese von den künftigen Bauherren zu erbringen sind.

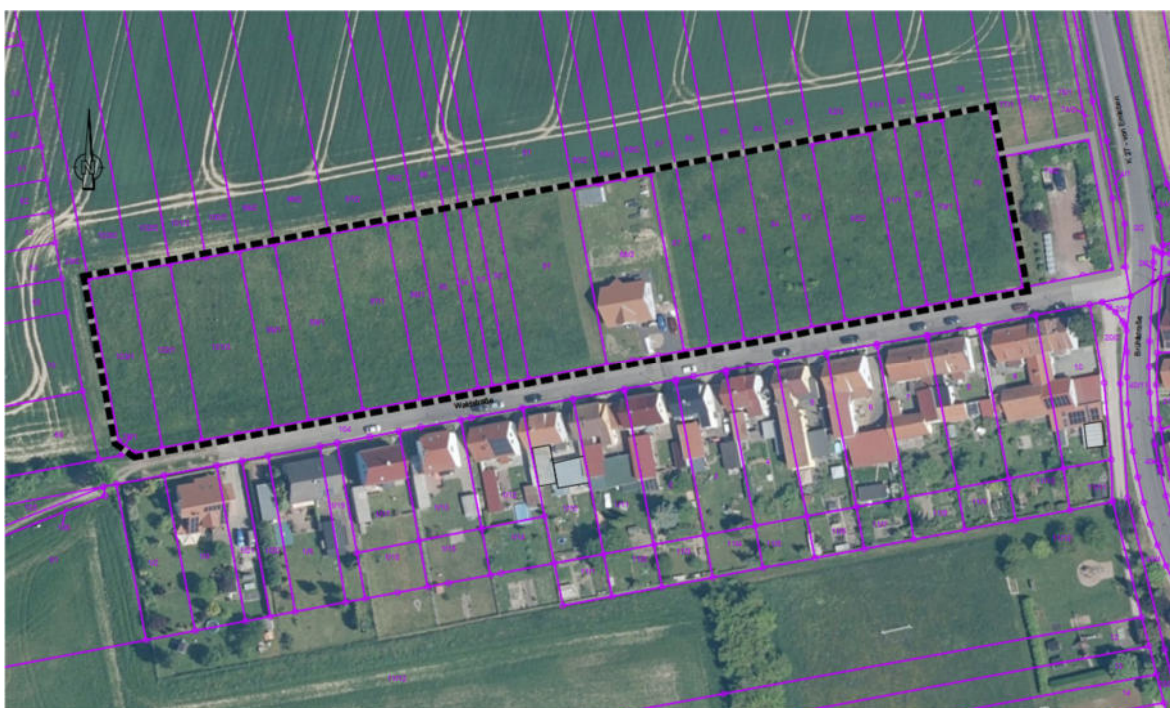


Abb. 2: Orthophoto mit Darstellung des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans und der 1. Änderung
(Quelle: GDI-Th)

Die Erschließungsmedien befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenfläche (Waldstraße), was auch auf die vollständige Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite zurückzuführen ist.

Einige der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke wurden bereits geteilt. Manche sind für eine Bebauung noch zu teilen und ggf. anschließend zu verschmelzen.

4. Inhalte der 1. Änderung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf das gesamte Kleinsiedlungsgebiet (vergleiche dazu Abb. 1 und Abb. 2).

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen folgende Flurstücke vollständig: 79/1, 82/2, 88/3, 96/1, 97/1, 98/1, 99/1, 101/3, 102/1 und 103/1

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen folgende Flurstücke teilweise: 78, 80, 81/1, 83, 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, 94 und 95

Die Grundstücksliste unterscheidet sich teilweise zum Ursprungsbebauungsplan, da zwischenzeitlich manche Grundstücke gemäß Geltungsbereichsgrenze geteilt wurden.

Insgesamt ist eine Fläche von 12.254 m² von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffen (Größe Ursprungsbebauungsplan = 13.159 m²).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von einem auf zwei erhöht. Die zwei Vollgeschosse werden als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist sowohl ein Vollgeschoss als auch zwei Vollgeschosse möglich. Durch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse kann unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksfläche mehr Wohnfläche erzielt werden. Dies entspricht dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Boden.

Anstelle der Traufhöhe wird in der 1. Änderung die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Kleinsiedlungsgebiet mit maximal 377,00 m ü. NHN festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist nahezu eben und hat eine durchschnittliche Geländehöhe von 369,35 m über NHN. Mit den festgesetzten 377,00 m ü. NHN wären sowohl zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach als auch eingeschossige Gebäude mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss realisierbar. Die dadurch zulässigen Wohngebäude werden damit nicht höher, als die gegenüberliegende, vorhandene Wohnbebauung.

4.3 Baugrenze und Stellung der baulichen Anlagen

„Die dominierende Firstlinie hat parallel zur eingetragenen Mittellinie zu verlaufen“ wird geändert in: „Die dominierende Firstlinie bzw. die längste Gebäudeachse der baulichen Anlage hat parallel zur eingetragenen Mittellinie zu verlaufen“.

Da aufgrund der Änderungen unter 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“ und dem Wegfall der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Errichtung eines Satteldaches nunmehr auch andere Dachformen zulässig werden, wurde der Firstlinie die längste Gebäudeachse der baulichen Anlage hinzugefügt. Damit wird sichergestellt, dass egal welche Dachform zur Anwendung kommt, sich das Gebäude mit der dominierenden Firstlinie bzw. der längsten Gebäudeachse entlang der Straße orientiert, und so die Stellung der baulichen Anlagen der gegenüberliegenden Straßenseite reflektiert.

Die Baugrenze, als hintere Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, wurde 4 m nach Norden verschoben. Dadurch wird die überbaubare Grundstücksfläche erhöht. Da die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch deutlich tiefer in die jeweiligen Grundstücke ragt, wurde dies auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung übertragen. Durch die Verschiebung wird auch einer ebenerdigen, eingeschossigen Bauweise, ausreichend Fläche für Nebenräume/-anlagen vor bzw. hinter dem Haus bereitgestellt. Da die Grundflächenzahl nicht geändert wird, bleibt der zulässige Versiegelungsumfang im Kleinsiedlungsgebiet, trotz Verschiebung der Baugrenze, gleich.

4.4 Stellplätze

Die Festsetzung: „Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich für jedes Grundstück außerhalb des Straßenraumes anzulegen, private Zufahrt - Tiefe mindestens 5 m von der Straßenkante; nicht eingezäunt“ **entfällt**.

Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze ergibt sich aus § 52 ThürBO, wonach die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Benutzung für diesen Zweck durch Baulast gesichert wird, herzustellen oder abzulösen sind. Ein zusätzlicher Regelungsgehalt ergibt sich aus der Festsetzung „Pkw-Stellplätze sind grundsätzlich für jedes Grundstück außerhalb des Straßenraumes anzulegen, private Zufahrt - Tiefe mindestens 5 m von der Straßenkante“ nicht. Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis auf § 52 ThürBO in Bezug auf die Stellplätze.

Flächen für Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) werden nicht festgesetzt.

Im Weiteren soll die Möglichkeit der kompletten Einfriedung des Grundstückes nicht durch Unterbrechung im Zufahrtsbereich verhindert werden. Eine Behinderungsgefahr des fließenden Verkehrs, die gegebenenfalls durch das Halten zum Öffnen der Tore im Zufahrtsbereich entstehen könnte, wird hier nicht gesehen, da es sich bei der Waldstraße um eine reine Anliegerstraße mit wenigen Anliegern handelt.

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume wurden geringfügig verschoben. Dies wurde erforderlich, da für das bisher bebaute Grundstück, abweichend von den im Ursprungsbebauungsplan geplanten Grundstücksgrenzen, parzelliert wurde und damit die Baumzuordnung angepasst werden musste. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume wurde nicht verändert.

Durch die 1. Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff generiert, da die Grundflächenzahl im Kleinsiedlungsgebiet nicht verändert wird und sich damit die überbaubare Grundstücksfläche nicht erhöht. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen werden nicht verändert. Der zum Ursprungsbebauungsplan erstellte Grünordnungsplan gilt weiter fort.

Hinweis:

Bei der Pflanzung der Bäume sowie auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Vorgaben des Thüringer Nachbarrechtsge-
setz hinsichtlich der Abstände und der zukünftigen Pflege an der Seite zum Ackerland zu beachten.

4.6 Erschließung und Versorgungsanlagen

Trinkwasser

Versorgungspflichtiger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAG). Mit der in der Waldstraße befindlichen Trinkwasserleitung DN 100 AZ ist die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser grundsätzlich gegeben.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Entsorgungspflichtiger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landkreismunicipalitäten (WAG).

Mit dem in der Waldstraße befindlichen Mischwasserkanal DN 400 B / DN 200 PP ist die Entsorgung des im Geltungsbereich anfallenden häuslichen **Schmutzwassers** möglich.

Das Entwässerungssystem des Geltungsbereichs ist als Mischsystem ohne Vorkläreinrichtung zu planen, wobei die Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal derzeit nur bedingt, erfolgen kann.

Die Generalentwässerungsplanung des Ortsteils Petriroda sieht diesbezüglich vor, zunächst einen Mischwasserkanal in der Straße „Dunse“ zu erneuern bzw. zu erweitern, um anschließend den in der Waldstraße befindlichen Mischwasserkanal an selbigen anzuschließen. Erst nach Umsetzung dieses Vorhabens (ursprünglich 2025/2026 geplant, aber

seitens der Landgemeinde Georgenthal verschoben), kann eine Einleitung der innerhalb des Geltungsbereichs anfallenden Niederschlagswässer erfolgen. Dies wäre dann bis zu einem Befestigungsgrad von 40 % möglich. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 werden die 40 % wesentlich unterschritten.

Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die folgende Übergangslösung:

- Die häuslichen Schmutzwässer können sicher in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- Das Niederschlagswasser ist zu verwerten und/oder auf dem eigenen Grundstück, ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, zu versickern. Die Versickerung in den Untergrund ist breit- bzw. großflächig vorzunehmen. Die Möglichkeiten einer Versickerung sind durch ein Bodengutachten abzusichern.

Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung:

- Dachflächenentwässerung und versiegelte Flächenentwässerung durch Rigolen, Rohr-Rigolen, Rigolenblöcke oder Mulden bzw. Mulden-Rigolen Lösungen.
- Errichtung von Gründächern zur Minimierung des Oberflächenabflusses von Flachdächern.
- Stellplätze und Zufahrten sickerfähig herstellen.
- Angrenzende Grünflächen sollten oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser aufnehmen können.

Hinweise zur Versickerung:

- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß §§ 1 und 2 ThürVersVO (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung) darf Niederschlagswasser am Ort des Anfalls erlaubnisfrei versickert werden, wenn es nicht von Dachflächen von Gebäuden in Industrie- und Gewerbegebieten, Sondergebieten nach § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sowie von kupfer-, blei- oder zinkgedeckten Dachflächen oder von Grundstücken in Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten nach § 11 BauNVO sowie von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen, Jauche, Gülle oder Silosickersaft umgegangen wird, abfließt.
- Gemäß § 3 Abs. 1 ThürversVO ist Niederschlagswasser in geeigneten Versickerungsanlagen flächenhaft über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Der Ober- und Unterboden muss eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit aufweisen und die Anlage so bemessen sein, dass durch ihre Versickerungsleistung das anfallende Niederschlagswasser auch bei starken Niederschlägen vollständig versickern kann und nicht oberflächlich oder seitlich abfließt. Weiterhin muss durch die Art der technischen Konstruktion der Versickerungsanlage gewährleistet sein, dass das versickernde Niederschlagswasser zu keinen Bodenabträgen (Erosionen) oder Verschlammungen führt.

Gas

Versorgungsträger ist die Ohra Energie GmbH. In der Waldstraße befindet sich eine Erdgas-Mitteldruckversorgungsleitung (DN 50 PE) nebst der dazugehörigen Hausanschlussleitungen. Weitere Hausanschlussleitungen sind möglich.

Stromversorgungsanlagen

Zuständiger Versorgungsträger ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. In der Waldstraße befindet sich ein Niederspannungskabel nebst der dazugehörigen Hausanschlussleitungen. Weitere Hausanschlussleitungen sind möglich.

Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Über folgenden Link: https://www.thueringer-energienetze.com/Service_und_Lösungen/Portale/Planauskunftsportal ist dafür das Planauskunftsportal zu nutzen.

Hinweise:

Die notwendigen Schutzabstände, entsprechend der Unfallverhütungsvorschriften DGUV VORSCHRIFT 3, DGUV VORSCHRIFT 38, DGUV REGEL 100-500 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung, müssen gewährleistet werden. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276.

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,55 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt, im vorhandenen Sandbett/Erdreich, verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 ist ein Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume) einzuhalten. Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Niveauveränderungen der Überdeckung von Stromleitungen sind ohne Zustimmung der TEN nicht zulässig. Die vorhandene Leitungsüberdeckung muss im Endausbauzustand der Baumaßnahme gewährleistet sein. Ein Absenken der Oberfläche ist nur in Abstimmung mit der TEN durchzuführen. Hierfür sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen in Abstimmung mit der TEN festzulegen. Sollte eine höhere Überdeckung erforderlich werden, so ist dies ebenfalls im Vorfeld mit der TEN abzustimmen.

Telekommunikation

In der Waldstraße sind Telekommunikationsanlagen der Telekom nebst Hausanschlüssen vorhanden. Das Kabel befindet sich im südlichen Bereich der Waldstraße. Weitere Hausanschlüsse sind möglich.

Im Zuge der weiteren Planung, Vorbereitung und beabsichtigten Realisierung des B-Plans ist insbesondere darauf zu achten, dass der Bestandsschutz der Anlagen gewährleistet bleibt, diese nicht beschädigt, überbaut und in ihrer Lage verändert werden. Bei Bedarf sind hierzu gesonderte Absprachen zu treffen.

Werden im Rahmen der weiteren Planung und Vorbereitung der vorgesehenen Maßnahmen bauliche Veränderungen an den Telekommunikationsanlagen erforderlich, sind diese mindestens 10 Wochen vor Baubeginn dem PTI 22, Postfach 90 01 02, 99104 Erfurt, schriftlich und hinreichend begründet mitzuteilen.

Löschwasser

Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich am Flössgraben, welcher östlich des Geltungsbereichs liegt. Unterhalb der Brücke an der „Dunse“ gibt es eine Staustelle zur Entnahme.

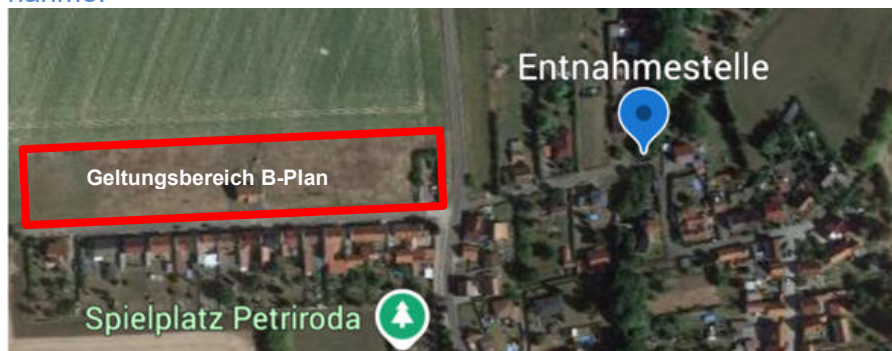


Abb. 3: Lage Löschwasserentnahmestelle (Quelle: Google Maps)

Hinweise:

Die Löschwasserversorgung muss entsprechend den Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 gewährleistet sein. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Art und die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. In Anlehnung an Punkt 2 der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ muss die Breite der Zufahrt bei geradliniger Führung mindestens 3,50 m betragen.

Der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr darf durch Kurven nicht behindert werden. In Kurven ist eine größere Breite erforderlich. Hierzu ist Punkt 3 der o.g. Richtlinien zu beachten. Sämtliche für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen (Zufahrt, Bewegungsflächen) sind gemäß Punkt 1 der o.g. Richtlinie so zu befestigen, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die vorzusehenden Bewegungsflächen dienen der Fahrzeugaufstellung, der Entnahme und Bereitstellung von Geräten und der Entwicklung von Rettungs- und Löscheinsätzen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachneigung, zur Dachform und zum Dachdeckungsmaterial entfällt komplett. In Verbindung mit der Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage, kann eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen, indem Dachgeschosse als Vollgeschoss ausgebaut werden oder die Dachformen „Flach- und Pultdächer“ für die optimale Solarenergieerzeugung errichtet werden können. Im weitesten Sinne dient die Änderung der Festsetzung neben dem sparsamen Umgang mit Boden auch der Nutzung regenerativer Energien und der Klimaverbesserung durch die Anlagemöglichkeit von Gründächern.

Die Vorgabe der Dacheindeckungsmaterialien entfällt komplett. Die Festsetzung zu den Farben der Dacheindeckung wird auf rot, braun, anthrazit und schwarz geändert bzw. erweitert. All diese Farben sind im Umfeld des Geltungsbereichs vorhanden und werden als typisch für diesen Bereich angesehen.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen entfallen generell. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite und in der näheren Ortslage sind die verschiedensten Einfriedungen zu finden, sodass „ortstypisch“ nicht klar definiert werden kann. Auch die Festsetzung der Einfriedung im nördlichen Bereich mittels Holzlattenzaun wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da die in diesem Bereich festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung nicht zwangsläufig eine zusätzliche Einfriedung erfordert.

6. Hinweise zum Plangebiet

Bodenfunde/Zufallsfunde

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden. Gemäß § 16 ThürDSchG sind diese Zufallsfunde dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Baufirmen und Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche Funde hinzuweisen.

Geologische Untersuchungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen, sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt,

Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Auf diese Pflicht soll auch in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen hingewiesen werden. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Baulärm/Lärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr. [Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.](#)

Erdarbeiten

Werden im Zuge der Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten von Schutzgütern (Boden, Bodenluft, Wasser) oder sichtbare Kontaminationen festgestellt, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gotha gemäß § 2 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Sicherungsmaßnahmen von eigentumsrechtlicher Bedeutung:

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008, geändert am 18.08.2012 wird verwiesen. Nach ThürVermGeoG können widerrechtlich veränderte oder entfernte Grenz- und Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

Landwirtschaft

Es können landwirtschaftliche Immissionen nach § 3 Abs. 1 und 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in Form von Lärm, Geruch und Staub durch landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen entstehen. Diese sind unvermeidbar und durch die zukünftigen Anwohner im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften, auch an den Wochenenden und Feiertagen, hinzunehmen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln erfolgt durch den Landwirtschaftsbetrieb weiterhin nach den gesetzlichen Vorschriften.

7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

- Grundstücksteilung und Grundstücksverschmelzung zur Parzellierung der Baugrundstücke
- Umsetzung des Generalentwässerungsplans für Petriroda zur Ableitung des Mischwassers, einschließlich des ggf. vollständig abzuleitenden Niederschlagswassers

Datum: März 2025

Erarbeitung der Satzung und Textteile

FREIE INGENIEURIN FÜR STADT-, REGIONAL- UND RAUMPLANUNG

Dipl.-Ing. (FH) Nicole Horlbeck
Heiligengrabenstraße 12
95028 Hof / Saale



Tel.: 09281 / 144 1203 Fax: 09281 / 144 1259
E-Mail: info@nh-projekt.de

Anlagenverzeichnis

1. Sicherheitshinweise Gas – Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen (Ohra Energie GmbH)

Sicherheitshinweise Gas – Hinweise zum Schutz unserer Versorgungsanlagen

1.) Allgemeines

Bei allen Erdarbeiten im öffentlichen Bereich, aber auch auf Privatgrund, ist immer mit dem Vorhandensein von unterirdischen Versorgungsanlagen zu rechnen. Die Tiefbauarbeiten sind stets mit der entsprechenden Sorgfalt auszuführen.

Durch Beschädigungen wird immer ein Teil der Anlagen und damit auch das öffentliche Interesse an einer ungestörten Anlagenfunktion in Mitleidenschaft gezogen. Beschädigungen an Anlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, können zivilrechtliche Schadenersatzansprüche sowie die strafrechtliche Verfolgung der Schädiger auslösen und zwar auch dann, wenn diese Delikte fahrlässig begangen werden.

2.) Lage der Versorgungsanlagen

In der Regel liegen Versorgungsanlagen in einer Tiefe von 0,60 bis 1,20 m unterhalb der Oberkante des vorhandenen Geländes. Eine abweichende, insbesondere geringere Tiefenlage, ist wegen Kreuzung anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenbaumaßnahmen sowie aus anderen Gründen möglich.

Dies gilt insbesondere für Versorgungsanlagen, die die Straßen kreuzen. Die Versorgungsanlagen können in Rohren oder Formsteinen eingezogen im Erdreich mit oder ohne Warnband verlegt sein. Rohre, Abdeckungen usw. schützen diese jedoch nur bedingt gegen mechanische Beschädigungen.

Sie sollen lediglich durch ihre Warn- und Schutzfunktion den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Versorgungsanlagen aufmerksam machen. Versorgungsanlagen werden nicht nur in öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen, sondern auch durch private Grundstücke, Felder, Wiesen und Waldstücke geführt.

3.) Schutzmaßnahmen

3.1. Folgende Maßnahmen und Hinweise sind bei Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungsanlagen (im Schutzstreifen beidseits der Rohrachse im Niederdruck- / Mitteldruck-Bereich 1,00 m und im Hochdruck-Bereich 3,00 m) zu beachten:

1. Erdarbeiten im Schutzstreifen bedürfen unserer vorherigen Zustimmung und sind in Handschachtung gegebenenfalls unter Aufsicht der Ohra Energie GmbH und / oder eines Beauftragten der Ohra Energie GmbH auszuführen.
2. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume und tiefwurzelnden Gehölze angepflanzt werden.
3. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.
4. Veränderungen des Geländeniveaus im Schutzstreifen der Versorgungsanlagen (Leitungsüberdeckung) bedürfen einer gesonderten schriftlichen Vereinbarung mit der Ohra Energie GmbH.
5. Eine zwischenzeitliche Ablagerung von Erdmassen innerhalb des Schutzstreifens ist nur mit Zustimmung der Ohra Energie GmbH gestattet. Der Antragsteller hat im Bedarfsfall für die umgehende Beräumung Sorge zu tragen.
6. Lageveränderungen der freigelegten Versorgungsanlagen sind nicht gestattet. Freigelegte Versorgungsanlagen dürfen in Baugruben nicht frei hängen, sondern müssen durch Hilfskonstruktionen gegen Durchbiegen ausreichend gesichert werden. Freigelegte Versorgungsanlagen sind zu schützen.
7. Versorgungsanlagen sind einzusanden. Nach Beendigung der Montagearbeiten sind das Erdreich, insbesondere das Sandbett sowie alle Einrichtungen zur Kennzeichnung und zum Schutz der Versorgungsanlagen im ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Entfernte Trassenwarnbänder sind neu einzubringen. Der Boden unterhalb freigelegter Versorgungsanlagen ist sorgfältig zu verdichten.
8. Die Zugänglichkeit von Armaturen und Anlagen z. B. Gasdruckregelanlagen, Armaturen und Straßenkappen, ist während der Baumaßnahme ständig sicherzustellen.
9. Bei der Parallelverlegung von Versorgungsanlagen muss der Mindestabstand zu unseren Rohrleitungen 0,40 m betragen. Sollte bei den Tiefbauarbeiten für den Rohr- bzw. Kanalbau ein Verbau zum Einsatz kommen, so sind die o. g. Mindestabstände zwischen der Versorgungsanlage und der Außenwand des Verbaus einzuhalten. Bei Hochdruckleitungen ist eine Parallelverlegung von Medien Dritter grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Versorgungsanlagen vorzusehen.

10. Bei der Errichtung von Bauwerken (z. B. Stützwände, Brücken u. dgl.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Sollte dieser nicht gewährleistet sein, bedarf es einer gesonderten Abstimmung.
11. Bei kreuzenden Leitungen oder Kabeln ist ein lichter Mindestabstand zu unseren Versorgungsanlagen von min. 0,40 m im Niederdruck- bzw. Mitteldruckbereich und 0,50 m im Hochdruckbereich im kraftschlüssigen Schutzrohr im gesamten Schutzstreifen einzuhalten. Ein geringerer Abstand bedarf unserer gesonderten Zustimmung. Kabel sind im Schutzrohr zu verlegen. Aus Gründen des kathodischen Korrosionsschutzes ist für kreuzende Stahlleitungen eine doppelte Außenisolierung vorzusehen. Diese Schutzmaßnahmen sollten mind. 1,0 m über den Kreuzungsbereich hinausragen. Sollte die kreuzende Leitung ebenfalls kathodisch geschützt sein, so ist vom Auskunftsersuchenden der Nachweis zu führen, ob auf jeder Leitung Potentialmessstellen anzubringen sind. Die VDE 0150 ist dabei zu beachten. Alle Kreuzungen sollen möglichst rechtwinklig erfolgen.
12. Bei Errichtung von Hochspannungsfreileitungen sind die AfK- / SfB-Empfehlung sowie die einschlägigen VDE-Bestimmungen zu beachten.
13. Bohrarbeiten für Bodenuntersuchungen, Bodendurchpressungen, Ramm- und Pfahlgründungsarbeiten dürfen ohne Zustimmung der Ohra Energie GmbH nicht näher als 20 m, Sprengarbeiten nicht näher als 50 m, an die Versorgungsanlagen herangeführt werden.
14. Die Versorgungsanlagen sind u. a. mit gelben Markierungspfählen, z.T. mit Messeinrichtung kenntlich gemacht. Die Pfähle sind vor Beschädigung zu schützen.

4.) Sicherungsmaßnahmen bei Beschädigung von Versorgungsanlagen

Im Fall von Gasgeruch oder Störungen steht Ihnen unser Entstörungsdienst mit einer durchgängigen Erreichbarkeit **(24/7 – Bereitschaft)** zur Verfügung.

Bitte zögern Sie nicht, sich bei Gasgeruch oder anderen Störungen direkt bei uns zu melden. Sie erreichen unseren **Entstörungsdienst unter der Tel.-Nr. (0 3622) 621 – 6.**

Telefonieren Sie außerhalb der Gefahrenzone!

- Vermeiden Sie Funkenbildung! Rauchen Sie nicht!
- Sofort alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen.
- Gefahrenbereich verlassen und weiträumig absichern.
- Schadstelle absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern.
- Unverzüglich die Ohra Energie GmbH benachrichtigen.
- Falls erforderlich, Polizei und Feuerwehr benachrichtigen.
- Weitere Maßnahmen möglichst sofort bei der telefonischen Meldung des Schadens von der Ohra Energie GmbH, der Polizei oder der Feuerwehr erfragen.
- Gefahrenbereich mit Personal überwachen.
- Die bauausführende Firma hat bis zum Eintreffen des Beauftragten der Ohra Energie GmbH an der Baustelle zu verbleiben.