



Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 nach §2a BauGB)

zur

BEBAUUNGSPLAN Nr: 2 „FINKENBURG“ DER GEMEINDE NIEDERORSCHEL; OT GERTERODE

Vorentwurf

STAND: November 2024



**ARCHITEKTURBÜRO
THANHEISER**

Inh. Dipl.-Ing. (FH) Alexej Tornus

Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt
Tel. +49 36075 622 07
Fax +49 36075 613 01
tornus@architekt-thanheiser.de

- Planung
- Bauleitung
- Altbausanierung
- Bauleitplanung
- Projektentwicklung

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 2 „Finkenburg“ der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode**

Vorhabenträger: Sebastian Theiling
Auf der Bunte 8
27321 Thedinghausen

in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Niederorschel

Erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Niederorschel in seiner Sitzung am2024 (Beschluss-Nr.).

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	4
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	
1. Lage und Größe des Gebietes	4
2. Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung	5
3. Bauweise, Baugrenze	5
4. Ver- und Entsorgung	6
5. Verkehrserschließung	9
6. Landschaftspflege	9
7. Immissionsschutz	10
8. Bodenschutz/Altlasten	10
9. Brand- und Katastrophenschutz	12
10. Energieoptimierte Planung	12
C. ERLÄUTERUNGEN ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	
1. Dachausbildung	13
2. Gebäudehöhen	14
3. Nebenanlagen	14
D. SONSTIGES	14

Anhang: BILANZIERUNG GRÜNAUSGLEICH

A. Allgemeines

Durch den Antragsteller erfolgte am 01.10.2024 ein Antrag an die Gemeinde Niederorschel mit der Bitte um Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. In der Folge wurde ein Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am mit Nr.gefasst.

Der Antragsteller möchte das Grundstück am Baumgartenweg Ecke Finkenburg in Gerterode zum Bau von zwei Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen erschließen. Dazu hat er das Grundstück Flur 3, Flurstück 212/1 käuflich erworben.

Derzeit befindet sich das Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 als private Grünfläche/Garten ausgewiesen, grenzt jedoch unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an.

Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden und die Fläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

B. Städtebauliche und planungsrechtliche Erläuterungen

1. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Gerterode, unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung am Baumgartenweg und der Finkenburg. Die Fläche ist derzeit eine Wiese und wird als Weide genutzt. Die Fläche selbst ist außer zwei Bäumen ohne Strauch- und Baumbestand, allerdings allseitig von Grün (Bäumen- und Sträuchern) eingefasst.

Die Wiesenfläche im Planbereich außer im östlichen Randbereich relativ eben, allerdings befindet sich auf der Westseite ein begrünter Hang mit einem steilen Gefälle (ca. 40 Grad) zur Straße. Der maximale Höhenunterschied zum Niveau der Straße (Abzweig der Finkenburg zum Baumgartenweg) beträgt ca. 5m. Da Baumgartenweg als

auch die Finkenburg ansteigen, verringert sich der Höhenunterschied vom Straßenniveau zum Niveau der Wiese dann jeweils auf ca. 1 - 1,5 m Meter. Das Niveau des Grundstückes fällt leicht in östliche Richtung. Das mittlere Niveau der Oberkante des Geländes beträgt in der Grundstücksmitte 202,50 m ü NHN und wird als Bezugspunkt für die Angaben von Trauf- und Firsthöhen angesetzt.

Auf der Ostseite des Plangebietes befinden sich private Gärten mit einem relativ dichten Baumbestand. Somit ist ein begrünter Übergang zur angrenzenden Ackerfläche gewährleistet.

Das Plangebiet besteht aus dem Grundstück Gemarkung Gerterode, Flur 3, Flurstück 212/1 in der Größe von 2.120 m², davon sind ca. 310 m² Grünfläche mit Strauch- und Baumbestand und ca. 1.810 m² Wiesenfläche.

2. Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet und eine Bebauung ermöglicht werden.

Die Randbedingungen hierzu sind relativ günstig, da vor dem Grundstück befestigte Straßen (Baumgartenweg und Finkenburg) verlaufen und wichtige Erschließungsleitungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind. Jeweils vom Baumgartenweg als auch von der Finkenburg sind Zufahrten zum Grundstück geplant bzw. schon vorhanden.

Im Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 vorgesehen und unterschreitet damit die laut BauNVO zulässige GRZ in WA-Gebieten mit 0,4. Im Ergebnis könnten auf dem Grundstück demnach insgesamt 636 m² Fläche bebaut bzw. befestigt werden. Wenn man von zwei Baugrundstücken ausgeht dann könnte je Baugrundstück eine Fläche von je 318 m² bebaut und befestigt werden. Dieser Wert dürfte auf jeden Fall ausreichend sein.

Auf der Südseite ist im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet (Dorfgebiet) ausgewiesen. Diese Ausweisung wird weiterhin beibehalten und braucht nicht geändert zu werden.

Die geplante Bebauung soll mit 1 Vollgeschoss und ggf. mit Keller ausgeführt werden. Dadurch ist zum einen gewährleistet, dass die geplante Bebauung die benachbarte

Bebauung nicht wesentlich überragt und zum anderen sich gut in die vorhandene Begrünung einfügt.

3. Bauweise, Baugrenze

Die Bauweise ist entsprechend der zumeist im Umfeld vorhandenen Bebauung als offene Bauweise vorgesehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so groß bemessen, dass die geplanten Nutzungen ohne Überschreitung der Baugrenzen umgesetzt werden können.

Das Baufeld ist so groß, dass dort 2 Eigenheime errichtet werden können. Flächenmäßig könnten sogar mehr Häuser errichtet werden. Allerdings ist wegen der vorhandenen Topografie und den Zufahrtsmöglichkeiten die Bebaubarkeit eingeschränkt.

4. Ver- und Entsorgung

Im Umfeld bzw. in der Nähe des Plangebietes sind alle erforderlichen Erschließungsanlagen bzw. -leitungen vorhanden.

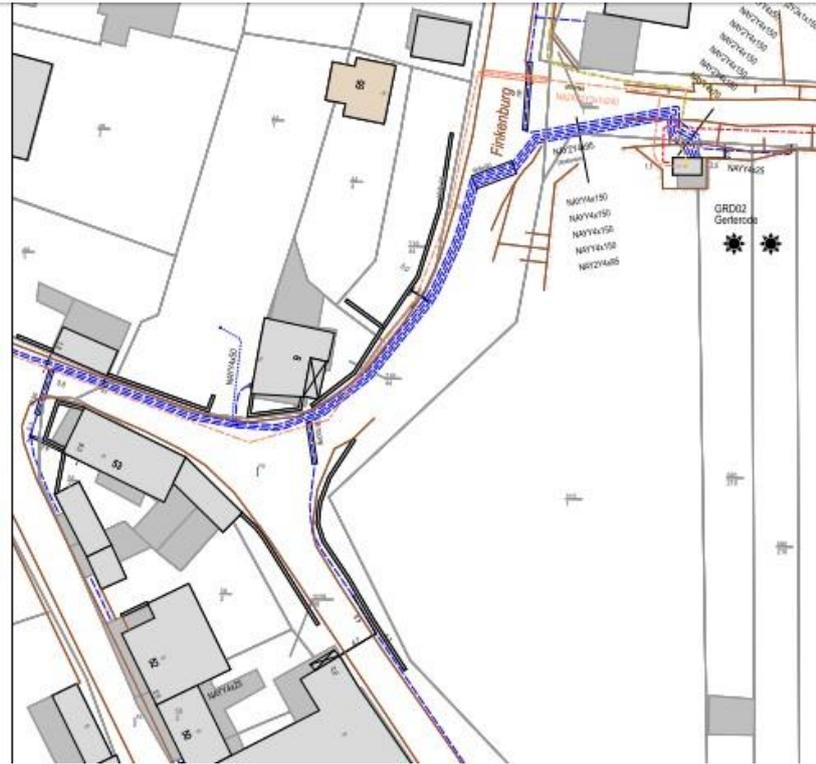
Elektroenergie

In der Karl-Marx-Straße und im Baumgartenweg liegen 4 Elektrokabel NAYY4X150 und ein Erdkabel NAY2Y4x95 sowie eine Mittelspannungsleitung NA2xS2Y3x1x240 die bis zur Trafostation am nördlichen Rand des Plangebietes führen. Ein Kabel davon ist für den Betrieb der Straßenbeleuchtung. Von der Trafostation aus erschließt ein Kabel NAYY4x150 den nördlichen Teil der Wohnbebauung im Baumgartenweg.

Die Einspeisung der Trafostation erfolgt durch eine im nördlich gelegenen Feldweg vorhandene Leitung NA2XS(F)2Y3x1x150 aus Richtung Rehungen.

Im Bereich der Straße Finkenburg liegen 2 Kabel. Ein Kabel NAYY4x150 ist für die Straßenbeleuchtung, das andere Kabel erschließt einen Teil der Wohngebäude in diesem Straßenbereich.

Bei Erdarbeiten sind die vorhandenen Kabel besonders zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Schaffung der nördlichen Zufahrt vom Baumgartenweg zum nördlichen Baubereich. Es sind unbedingt vor Beginn jeglicher Erdarbeiten Schachtscheine einzuholen.



Planausschnitt mit Bestand der Elektroleitungen

Gas

Im Bereich des Baumgartenweges sind Gasleitungen vorhanden, an die die vorhandenen Wohngebäude angeschlossen sind.

Die geplante Neubebauung soll allerdings mittels Wärmepumpen beheizt werden. Aus diesem Grund ist kein Gasanschluss bzw. Verlegung von Gasleitungen zu den Gebäuden im Planbereich erforderlich.

Trinkwasser

Trinkwasserleitungen sind in den Straßen im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Evtl. ist eine Neuverlegung oder teilweise Neuverlegung im Zusammenhang mit der Neuverlegung des Schmutzwassersammlers ab 2026 geplant.

Abwasser

Im Straßenbereich des Baumgartenweges und der Finkenburg sind umfangreiche Arbeiten an den Abwasserleitungen vorgesehen. Diese werden vermutlich ab 2026 durchgeführt. Dabei ist vorgesehen, die vorhandene Mischwasserleitung zukünftig als Regenwasserleitung zu nutzen und eine neue Schmutzwasserleitung im

Baumgartenweg zu verlegen. Aus dem Bereich der Finkenburg soll das Mischwasser mit einem Regenüberlauf in den neuen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Im nördlichen Bereich des geplanten Baugrundstückes ist der Anschluss der neuen Bebauung an die geplante Schmutzwasserleitung vorgesehen.

Der Schmutzwasseranschluss sollte noch in die Planunterlagen des Abwasserzweckverbandes aufgenommen werden um sicherzustellen, dass ein Abwasseranschluss des Plangrundstückes im Rahmen der Neuverlegung der Schmutzwasserleitungen erfolgt und nicht später die Straße erneut aufgebrochen werden muss. Die entsprechenden anteiligen Anschlusskosten sind durch den Planträger zu übernehmen. Gemäß Aussage des Abwasserzweckverbandes ist ein Regenwasseranschluss des Planbereiches an die Regenwasserleitung nicht möglich. Für die Entsorgung des Regenwassers gibt es zwei Möglichkeiten:

1. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch den Bau entsprechender Versickerungsanlagen (Teich mit Überlaufversickerung, Versickerungsrigolen u. ä.). Entscheidend dafür ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Diese ist in einem entsprechenden Baugrundgutachten im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.
2. Einleitung des Niederschlagswassers in den Flutgraben. Dazu ist eine Leitungsverlegung im vorhandenen Feldweg auf der Nordseite des geplanten Baugrundstückes in östliche Richtung bis zum Flutgraben erforderlich (Entfernung rd. 70 m).

Löschwasser

Der geforderte Grundschutz für die geplante Baumaßnahme beträgt 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden im Umkreis von 300 m.

Derzeitig befinden sich zwei Hydranten im Umfeld des Planbereiches. Das ist zum einen der Unterflurhydrant Nr. 4 an einer Leitung VW 100 AZ im Bereich der Karl-Marx-Straße in einer Entfernung von ca. 120 m mit einer Löschwassermenge von 46 m³/h bei 1,5 bar Druck (Ruhedruck 4,5 bar). Zum anderen liegt der Unterflurhydrant Nr. 7 im Baumgartenweg an einer Leitung VW 100 AZ in einer Entfernung von ca. 180 m. Dieser stellt ca. 37 m³/h bei 1,5 bar Druck zur Verfügung (Ruhedruck 4,0 bar).

Auch wenn beide Hydranten an der gleichen Leitung liegen und damit bei Nutzung beider Hydranten ein gewisser Druckverlust zu verzeichnen ist, kann die Absicherung des geforderten Grundschutzes von 48 m³/h als abgesichert angesehen werden, da die vorhandene Leitung eine Ringleitung ist und die Einspeisung von zwei Seiten erfolgt.

Straßenbeleuchtung

Sowohl in der Finkenburg als auch im Baumgartenweg ist eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Somit ist die entsprechende Ausleuchtung bis unmittelbar an die privaten Grundstückszufahrten gewährleistet.

Eine Veränderung der Straßenbeleuchtung ist somit nicht erforderlich.

5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar anschließend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Gerterode mit seinem innerörtlichen Straßennetz.

Sowohl die Finkenburg als auch der Baumgartenweg sind in Bitumenbauweise ausgebaut und führen am Planbereich vorbei.

Durch den vorhandenen Ausbau und die mögliche durchgängige Befahrbarkeit ist gewährleistet, dass Müll- und Rettungsfahrzeuge bis unmittelbar an den Planbereich fahren können. Damit erübrigen sich zusätzliche Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Straßen.

6. Landschaftspflege

Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit eine Wiese. Vom ökologischen Charakter her ist die Fläche als Intensivgrünland mit Weidenutzung anzusehen.



Auf der Wiesenfläche gibt es drei Bäume. Diese sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Westlich angrenzend, sind wie bereits ausgeführt, Gärten mit Baum- und Strauchbestand.

Auf Grund der geringen Größe des Planbereiches braucht in Abstimmung mit der UNB kein Umweltbericht erarbeitet zu werden. Eine Ausgleichsberechnung gemäß „Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ ist in diesem Fall ausreichend.

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ist im Anhang beigefügt.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Gerterode unmittelbar am Ortsrand. Das Grundstück wird durch eine Anliegerstraße erschlossen. Es gibt dort keinen Durchgangsverkehr, Sportanlagen und auch keine störenden Betriebe oder Einrichtungen mit Kundenverkehr in der Nähe.

Auch die Verkehrsfrequenz von landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf dem nördlich gelegenen Feldweg und den Ortsstraßen in diesem Teil des Ortes ist unbedeutend.

Vom Charakter her entspricht der Ortsbereich einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dBA in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr und 40 dBA im Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr kann vorausgesetzt werden.

Relevante Geruchsbelästigungen können ausgeschlossen werden, da im Umfeld keine größeren Stallanlagen vorhanden sind. Wie in den Dörfern üblich beschränkt sich die individuelle Tierhaltung auf Kleintiere (Hühner, Schweine, Schafe usw.) in kleinerem Umfang.

8. Bodenschutz/Altlasten

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich **keine** Altlastenverdachtsflächen.

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Altlasten ergeben sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, anzuzeigen.

Derzeit ist der Planbereich artenarmes Grünland/Wiese.

Mit dem Planvorhaben wird eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen vorbereitet. Im Rahmen der erforderlichen Erschließung und der Baumaßnahmen auf den geplanten Baugrundstücken sind Eingriffe in den Boden erforderlich. Durch die Bebauung und teilweise Versiegelung wird die Bodenfunktion zum Teil beeinträchtigt. Da die Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal im Prinzip nicht möglich ist und um die Beanspruchung der Böden möglichst gering zu halten ist anzustreben, erforderliche Versiegelungen nach Möglichkeit wasserdurchlässig auszuführen bzw. anfallendes Niederschlagswasser am Standort zu versickern.

Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub sollte weitestgehend innerhalb des Plangebietes bodenschonend Wiederverwendung finden. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden kann ist der Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze zuzuführen.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringerwertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen), insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden, sind möglichst klein zu halten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schütffähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu rekultivieren.

9. Brand- und Katastrophenschutz

Zur Löschwasserversorgung wurden bereits unter Pkt. 4 Aussagen getroffen.

Das Baugrundstück ist für Rettungsfahrzeuge über die ausgebaute Straßen Baumgartenweg und Finkenburg gut anzufahren.

Die geplanten Gebäude sind auf Grund ihrer Größe und Höhe der Gebäudeklasse 1 oder 2 zuzuordnen. Die Fußbodenoberkante des obersten Geschosses wird auf Grund der Vorgaben mit Sicherheit unter der Höhe von 7 m über Gelände liegen. Damit ist die Rettung von Personen im Brandfall über Steckleitern und damit durch die Freiwillige Feuerwehr des Ortes möglich.

10. Energieoptimierte Planung

Bereits im Bebauungsplan können die Voraussetzungen für eine energetisch sinnvolle Bebauung geschaffen werden.

Energiesparpotentiale ergeben sich insbesondere durch

- die Gebäudeform,
- der geplanten Dachform und deren Ausrichtung,

- einer energieoptimierte Gebäudehülle und
- einem sinnvollen Einsatz der Gebäudetechnik.

Im Bebauungsplan ist die Vorgabe der Ausrichtung der Gebäude nicht erforderlich. Allerdings wird durch die vorzugsweise Ausrichtung der Hauptwohnräume nach Süden auch eine größere Dachfläche nach Süden hin ausgerichtet sein. Dadurch kann ein Teil der Dachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Die Beheizung der Wohnräume soll mittels Luft-Wärmepumpen oder über Wärmepumpen mit Erdkollektoren und Flächenheizsystemen erfolgen. Erdkollektoren können ggf. im Rahmen der Verlegung der Versickerungsanlagen für das Regenwasser mit verlegt werden.

C. Erläuterungen zu örtlichen Bauvorschriften

1. Dachausbildung

Die nördlich gelegene Wohnbebauung des Baumgartenweges ist gekennzeichnet durch eine Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Diese haben Sattel- bzw. Walmdächer mit Ziegeleindeckung.

Die neu geplante Wohnbebauung soll Flach- bzw. Walm- oder Satteldächer erhalten.

Die Wahl dieser Dachformen ist aus Sicht des Planerstellers an dieser Stelle städtebaulich möglich, da

- sich der Standort am Rand der Ortslage befindet,
- die geplanten Gebäude für das Dorfbild nur eine untergeordnete Bedeutung haben, da sie von anderen Ortsbereichen kaum eingesehen werden können und
- die Baugrundstücke sehr gut mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt sind, die den Standort entsprechend abschirmen.

Allerdings ist vorzusehen, dass alle Wohngebäude im Planbereich die gleiche Dachform erhalten.

Die Dacheindeckung sollte mit matten, nicht reflektierenden Materialien, wie Dachbahnen, Metalleindeckungen (z. B. Stehfalzdeckungen) oder unglasierten Ziegeln erfolgen. Gründächer sind ebenfalls möglich.

Nebengebäude, wie Garagen und Carports, sollen ebenfalls Flach- bzw. Walm- oder Satteldächer erhalten. Hier sind folgende Eindeckungen zulässig:

- Dachbahnen
- Metalleindeckung (Stehfalzdeckungen oder Trapezeindeckungen in Rot-/Brauntönen sowie Grün – etwa RAL 6020 und Grau)
- Gründachflächen

Es ist eine mittlere Dachhöhe der Nebengebäude von max. 4,50 m über OKG vorgesehen.

2. Gebäudehöhen

Die Wohnbebauung ist ggf. mit Kellergeschoss und einem Erdgeschoss geplant. Der Bau von Kellergeschossen ist möglich, wobei deren Oberkante nicht mehr als i. M. 0,6 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes liegen sollte. Dadurch werden die in der Nachbarschaft befindlichen Dachflächen nicht wesentlich überragt.

Durch die getroffenen Vorgaben zu den Dächern (Dachform, festgelegte Traufhöhe von 4 m und max. Dachneigung von 35°) wird die Firsthöhe max. 7,5 m über dem vorhandenen Geländeliegen.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind größtenteils innerhalb des Baufeldes geplant. Sie können aber auch gemäß §14(2) BauNVO außerhalb des Baufeldes errichtet werden. Dazu gehören Stellplätze, Carports und Garagen, ein Holzlagerplatz, Wege, Zufahrten und Sitzbereiche bis 15 m².

Für die Garagen und Carports ist die Höhe (Firsthöhe) über gewachsenem Gelände auf 4,50 m begrenzt (siehe auch Pkt.1 Dachausbildung).

D. Sonstiges

- Ergeben sich im Rahmen der weiteren Planung Verdachtsmomente für eine Altlast so ist diese Verdachtsfläche dem Landkreis Eichsfeld (Landratsamt, Umweltamt) als zuständige Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Soweit durch künftige Baumaßnahmen geodätische Festpunkte oder Grenzsteine gefährdet sind bzw. verloren gehen könnten, ist rechtzeitig beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation ein Antrag auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Der Gemeinderat von Niederorschel hat in seiner Sitzung am nach der Beschlussfassung der Abwägung über die von den Bürgern vorgetragenen Stellungnahmen und der Abwägung über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Finkenburg“ der Gemeinde Niederorschel, OT Getrerode, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Niederorschel , den

.....

Der Bürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.2 „Finkenburg“
der Gemeinde Niederorschel, OT Gerterode**

**Antragsteller: Sebastian Theiling
Auf der Bünthe 8
27321 Thedinghausen**

**Grundstück: Gemarkung Gerterode
Flur: 3
Flurstück: 212/1**

**Berechnung des erforderlichen Flächenausgleichs auf der Grundlage der
„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“**

Flurstück	Bestand			Planung			Bedeutungsstufen- differenz G = F - D	Flächen- äquivalent H = B x G
	Fläche (Bezeichnung) A	Biotoptyp C	Bedeutungs- stufe D	Fläche (Bezeichnung) B	Biotoptyp E	Bedeutungs- stufe F		
Flur 3 Flurstück 212/1	310 m ²	Strauch- und Baumbestand	30	310 m ²	Strauch- und Baumbestand	30	0	0
	1.810 m ²	Rasenfläche (artenarm)	20	543 m ²	Wohnbaufläche (GRZ 0,3)	0	-20	-10.860
				1.267 m ²	nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten)	20	-10	-12.670
	ges. 2.120 m ²			ges. 2.120m ²			Summe	-23.530

Ausgleichsmaßnahmen für negatives Flächenäquivalent:

- 1.800 Wertpunkte können durch die Pflanzung von 5 Obstbäumen auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.
- Damit sind noch insgesamt sind 21.730 Wertpunkte extern auszugleichen. Hierfür gibt es mehrere Möglichkeiten.
Wo und wie der Ausgleich umgesetzt werden soll wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises in der nächsten Zeit geklärt und bis zur nächsten Beteiligung der TÖB´s im Bebauungsplan festgelegt.