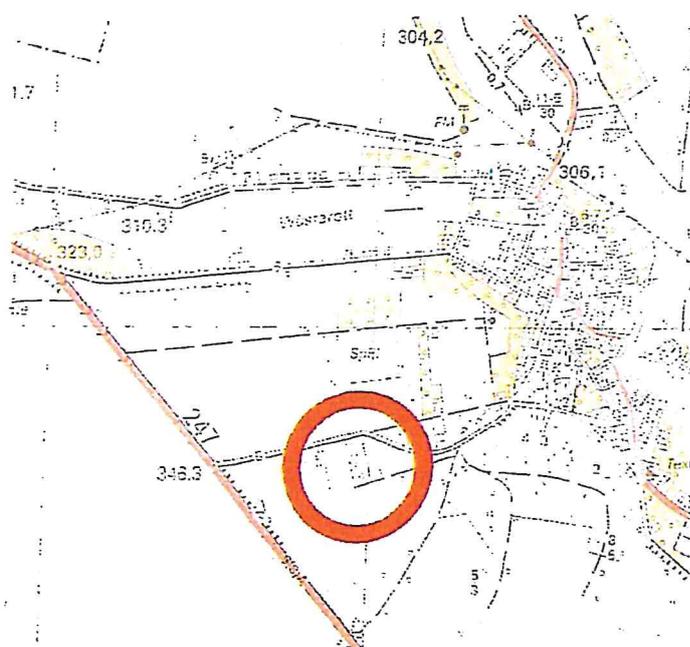


Bebauungsplan „Pfaffenstieg“



BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) BauGB

Februar 2000

- Satzung -

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Bauleitplanung**
- 2.0 Regionale Einordnung
 - 2.1 Natürliche Standortfaktoren
 - 2.2 Umwelt und Landschaft
 - 2.3 Baugrund
- 3.0 Planungsziele**
- 4.0 Planungsinhalt**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.5 Verkehrserschließung
 - 4.6 Ver- und Entsorgung
 - 4.6.1 Wasserversorgung
 - 4.6.2 Schmutzwasser
 - 4.6.3 Regenwasser
 - 4.6.4 Elektroenergieversorgung
 - 4.6.5 Energieversorgung Gas
 - 4.6.6 Fernmeldeversorgung
 - 4.6.7 Abfallentsorgung
 - 4.7 Immissionsschutz
- 5.0 Denkmalschutz**
- 6.0 Grünordnung**
- 7.0 Zusammenfassung**

1. Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine räumliche Gesamtplanung. Sie hat ein funktionsfähiges Gesamtkonzept für einen abgegrenzten Raum zu entwickeln und innerhalb dieses Raumes Konkurrenzen und Konflikte unterschiedlicher Nutzung zum Ausgleich zu bringen.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung, ist für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darzustellen. Er schafft die Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung mit dem Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Teil der Bauleitplanung, enthält rechtsverbindliche städtebauliche Festsetzungen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereiches, sowohl die Genehmigungstatbestände des BauGB als auch dessen Eingriffsmöglichkeiten knüpfen weitgehend an die planerischen Festsetzungen an.

Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung beschlossen und gilt somit als kommunale Rechtsnorm.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur kurzfristigen Erschließung und Bebauung geschaffen werden. Mit der Ausweisung dieser Bauflächen sollen die derzeitig zum Wohnen, sowie als Garten und Wiese genutzten Flächen entlang des „Pfaffenstieges“ als Wohnbauland ausgewiesen werden, die ortstypischen straßendörflichen Elemente erweitert, die vorhandene Siedlung in den Ort einbezogen werden und somit entsprechend dem gemeindlichen Bedarf nach Bauland der Planungsvorlauf geschaffen werden. Diese Ausweisung entspricht den Festsetzungen im planreifen Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Helmsdorf, welcher die Plangebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet ausweist und sichert die nachhaltige geordnete städtebauliche Entwicklung.

2. Regionale Einordnung

Die Gemeinde Helmsdorf liegt im Süden des Landkreises Eichsfeld. Sie ist Bestandteil der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt mit der Stadt Dingelstädt als Sitz derselben.

Zur Verwaltungsgemeinschaft zählen neben Dingelstädt und Helmsdorf noch die 4 anliegenden Gemeinden Kreuzebra, Kallmerode, Kefferhausen und Silberhausen mit insgesamt 8658 Einwohnern (30.10.1998). Die Gemeinde Helmsdorf zählte zum 28.02.1999 593 Einwohner. Hinsichtlich besonderer Ordnungs- und Entwicklungsfunktionen füllt Helmsdorf gemäß Regionalem Raumordnungsplan Nordthüringen Teil A (RROP-NT/A) keine besondere Entwicklungsfunktion aus. Die Größenordnung des Plangebietes entspricht mit 1,12 ha jedoch lt. RROP-NT/A Pkt. 11.6.2.2 mit einem Flächenbedarf von 1 - 2 ha/100 EW dem langfristigen Eigenbedarf der Gemeinde. Verkehrstechnisch ist die Gemeinde an die überregionale Nord-West-Verbindungsachse Erfurt-Göttingen, welche als Bundesstraße 247 in ca. 125 m Entfernung am Plangebiet entlang führt, angeschlossen.

Der Zugverkehr auf der Verbindung von Leinefelde nach Dingelstädt wurde ab 19.01.1997 eingestellt. Die Beförderungsaufgaben werden danach von der Verkehrsgesellschaft Landkreis Eichsfeld mbH wahrgenommen.

Im Rahmen der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit wird Helmsdorf zukünftig durch die neue BAB 38 Göttingen - Halle besser an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen sein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden von den Flurstücken 431, 787/430, 788/430, 429, 428,
im Osten durch die Flurstücke 995/400, 996/400
im Süden durch den „Schindersgraben“; Flurstück 679,
im Westen durch das Flurstück 851/392.

Das geplante Baugebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha und erfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Helmsdorf, Flur 1:

Flurstücke 739/393, 740/939, 741/393, 742/393, 743/393, 1112/394, 1113/397, 1114/398, 1115/398, Teilflächen der Flurstücke 606, 605 mit einer Gesamtfläche von insgesamt 12167 m².

2.1 Natürliche Standortfaktoren

Das Gelände fällt von Westen nach Osten und von Norden nach Süden hin ab. Das Baugebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III.

Es beinhaltet keine rohstoffhöffigen Gebiete. Altbergbaubereiche mit untertägigem Abbau sind nicht vorhanden. Eine Kampfmittelbelastung ist für das Baugebiet nicht bekannt.

Denkmalpflegerische Belange werden durch diese Planung nicht berührt.

Auf dem Standort sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es wurde keine Bergbauberechtigung zur Aufsuchung bzw. Gewinnung fester Bodenschätze beantragt, erteilt oder bestätigt und es ist kein Baubeschränkungsgebiet festgestellt.

2.2 Umwelt und Landschaft

Die Fläche des geplanten Baugebietes wird gegenwärtig als Wohn- Garten- und Wiesenfläche gemischt genutzt. Die Bestandsaufnahme für die Umwelt und Landschaft erfolgt unter Beachtung der Vegetation, der Fauna, von Boden und Wasser sowie der Topographie im Zuge der Grünordnung. Der Eingriff in die Natur erfolgt durch die Bebauung und durch versiegelte Flächen. Kompensationsmaßnahmen werden durch die Grünordnung festgesetzt.

2.3 Baugrund

Die Ortslage und Umgebung von Helmsdorf sind durch Festgesteine des Mittleren und Oberen Muschelkalkes und durch quartäre fluviatile Lockergesteine der Unstrut über den Schichten des Mittleren Muschelkalkes gekennzeichnet. Auf Grund von Sulfatauslaugung im

Mittleren Muschelkalk vorhandene Erdfall- und Senkungserscheinungen sind bereits >1000 Jahre alt. Ein zukünftiges Auftreten dieser Erscheinungen ist am Standort eher unwahrscheinlich.

Der Hauptgrundwasserstand wird durch das Niveau des Wasserstandes der Unstrut bestimmt und ist in unterschiedlichen Tiefen entsprechend den geologischen Bedingungen anzutreffen.

Auf Grund dieser allgemeingültigen Aussagen wird für den Planungsbereich von einer guten bis sehr guten Tragfähigkeit ausgegangen.

3. Planungsziele und städtebauliches Konzept

Das Ziel der Planung besteht in der Schaffung von planungsrechtlich zulässigen Baugrundstücken sowie den dazugehörigen Erschließungsanlagen und Grünflächen.

Das Baugebiet verbindet bereits vorhandene Wohnbebauung mit der bebauten Ortslage und führt die noch teils landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen westlich der Gemeinde einer Wohnbebauung zu, welche bereits in der Gemeinde vorhandene straßendörfliche Elemente aufnimmt und ausprägt.

Mit dem Bebauungsplan wird der planerische Vorlauf geschaffen, um dem Eigenbedarf der Gemeinde an Baugrundstücken Rechnung zu tragen. Desweiteren erfolgt mit der Planung eine sinnvolle Erweiterung der Gemeinde, welche dem Entwurf des Flächennutzungsplans voll entspricht.

Bei der städtebaulichen Betrachtung sind verschiedene Zielsetzungen der städtebaulichen Planung mit dem bedarfsgerechten Angebot an Wohnflächen in Einklang zu bringen. Kostengünstige und ökologische Lösungen sowie der sparsame Umgang mit Bauland fordern einen hohen Ausnutzungsgrad der zur Verfügung stehenden Flächen.

Die Bebauung des Plangebietes berücksichtigt diese Zielsetzung durch bedarfsgerechte Parzellierung bei der Baulandgewinnung. Innerhalb des Planungsgebietes werden Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die detaillierte Bezeichnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in den grünordnerischen Festsetzungen, mit dem Ziel, das gesamte Baugebiet landschaftsgerecht auszubilden.

4. Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes „Pfaffenstieg“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe. Dabei wird dem

Gebietscharakter der näheren Umgebung sowie der vorhandenen Bebauung entsprochen, welcher durch schon vorhandene Wohngebäude geprägt ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von den städtebaulichen Ansprüchen an das zum Zwecke der Wohnbebauung vorgesehene Gebiet werden hier die Bebauungsdichte sowie die Höhenentwicklung baulicher Anlagen festgelegt. Anlehnend an die Höhenausprägung der benachbarten Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung gestattet, wobei das letzte Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet werden muß. Hierdurch soll ein gebietstypisches Wohngebiet entstehen.

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,4 und die Geschosßflächenzahl auf max. 0,8 begrenzt. Weiterhin werden die Traufhöhe auf max. 5,50 m und die Firsthöhe auf max. 9,50 m ab Höhenlage gewachsenes Gelände eingegrenzt. Als Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe gilt die in der Gebäudemitte liegende natürliche Geländeoberkante.

Entstehendes Grün soll Dachflächen ausreichend verdecken und eine wirksame Ergänzung zu den horizontalen und vertikalen Bauflächen darstellen.

4.3 Bauweise

Die Festlegungen zur Bauweise haben einen erheblichen Einfluß auf die Gestaltung des Baugebietes. Der Gestaltungsgrundsatz, dem Plangebiet trotz sparsamen Umgangs mit Bauland ein ländlich ökologisches Gepräge in Ortsrandlage zu verleihen, wird durch die offene Bauweise nachhaltig unterstützt. Es sind ausschließlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Folgende höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt:

- für Einzelhäuser max. 2 pro Gebäude,
- für Doppelhäuser max. 2 pro Doppelhaushälfte,
- für Reihenhäuser max. 1 pro Hausgruppenabschnitt und max. 4 pro Hausgruppe.

Die mikroklimatischen und gestalterischen Vorteile von Fassadenbegrünern sollten zur Gebäudegestaltung genutzt werden. Vertikalbegrünungen bewirken klimatische Verbesserungen, indem sie Temperaturextreme an den Mauerwänden abpuffern. Gleichzeitig werden fließende begrünte Übergänge zu den verschiedenen Ebenen der Vegetation geschaffen. An den Nordseiten sind wintergrüne, an den Süd-, West- und Ostseiten sommergrüne Arten verwendbar.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen dargestellt.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Abwasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden, wenn damit

- besser den Sicherheitsbedingungen entsprochen wird,
- die Erschließungsvariante kostengünstiger ist
- und keine Beeinträchtigung der Gestaltung entsteht.

Die Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sind grundsätzlich auf eigenem Grundstück zu realisieren, um den öffentlichen Verkehrsraum nicht zu belasten.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet „Pfaffenstieg“ ist durch die Gemeindestraße Pfaffenstieg verkehrlich voll erschlossen. Eine Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Helmsdorf ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Das Kommunikationsnetz ist gut ausgebaut.

Im Ort ist ein Erdgasnetz vorhanden.

Die Elektroenergieversorgung ist teilweise von Freileitungen auf unterirdische Verkabelung umgestellt worden.

4.6.1 Wasserversorgung

Eine Leitung im Bereich des Pfaffenstieges zur Versorgung des Plangebietes ist vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird mittels Hydranten nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachleuten e.V. Arbeitsblatt 405 in Verantwortung des Trägers des Brandschutzes sichergestellt. Ein Hydrant mit ausreichendem Löschwasser ist am Flurstück 741/399 bereits vorhanden.

4.6.2 Schmutzwasser

Teile der Gemeinde Helmsdorf sind bereits an die zentrale Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Obere Unstrut“ angeschlossen. Der Bereich des Pfaffenstieges wird im Jahre 2000 hinzukommen.

Der Mischwasserkanal ist im Straßenraum vorgesehen.

Auf Grund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet III gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen des ThürWG und der TGL 43850.

4.6.3 Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird über den Mischwasserkanal der Abwasserbehandlungsanlage zugeführt, ggf. ist eine Regenrückhaltung erforderlich.

Notwendige wasserrechtliche Genehmigungen sind gesondert bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

4.6.4 Elektroenergieversorgung

Die TEAG ist für die Elektroenergieversorgung die Gemeinde Helmsdorf zuständig. In Verbindung mit der elektrotechnischen Erschließung der Gemeinde Helmsdorf wurden seitens der TEAG umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, welche noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Teilweise wurden bereits Freileitungen abgebaut.

Die Stromversorgung wird durch die TEAG im Plangebiet sichergestellt.

4.6.5 Energieversorgung Gas

Die Gemeinde Helmsdorf ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Eichsfeldgas GmbH versorgt das Dorf mit Erdgas. Eine DN 90 PE Leitung liegt in der Schulstraße. Über die Erweiterung des Netzes bis hin in den Pfaffenstieg kann erst nach genauer Bedarfsermittlung entschieden werden.

4.6.6 Fernmeldeversorgung

Das Kommunikationsnetz ist flächendeckend ausgebaut. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Baugebietes werden bisher Freileitungen eingesetzt. Die Einrichtung der gewünschten Anschlüsse ist durch den jeweiligen Eigentümer rechtzeitig bei der Telekom zu beantragen.

4.6.7 Abfallentsorgung

Im Baugebiet sind Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden.

Die Entsorgung von Abfällen unterliegt den Bestimmungen der Abfallsatzung des Landkreises, wonach besonders folgende Regelungen zu beachten sind:

- Übergabe der angefallenen Abfälle an den Landkreis zur Entsorgung
- Eigen- oder Fremdtransport von Abfällen auf eine Abfallentsorgungsanlage, die durch den Landkreis nicht eingesammelt oder transportiert werden

4.7 Immissionsschutz

Entsprechend Schallschutzgutachten sind keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Nachts werden im Bereich der vorhandenen Bebauung die zulässigen Werte gemäß 16. BImSchG nur geringfügig überschritten. Dies wird durch den Einbau von nach Wärmeschutzverordnung vorgeschriebener Isolierverglasung kompensiert. Somit können schädliche Umweltauswirkungen durch Verkehrsräuschemissionen ausgeschlossen werden.

5. Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Bodendenkmale sind im Baugebiet nicht bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten jedoch Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11 in 99423 Weimar, Tel. 03643/ 903326 anzuzeigen.

6. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten alle Maßnahmen, die einzelnen Grünräumen und Grünflächen eines Siedlungsgebietes räumlich und funktional zugeordnet sind. Zur Sicherung der ökologischen und grünordnerischen Belange in der Bauleitplanung sind insbesondere die Erhaltung und Sicherung der naturräumlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens einschl. mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft, als auch die Belange der Wirtschaft, der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Die Grünordnung trifft Aussagen darüber, wie die einzelnen Grünräume und Grünflächen innerhalb der einzelnen baulichen Anlagen einzugliedern und im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung zu bewahren, zu pflegen und allen Bewohnern optimal dienstbar zu machen sind. Sie hat das Ziel, die Wohlfahrtswirkung des Grüns zu erhalten und zu fördern. Die Grünordnungsplanung ist den Zielen des §1 NatSchG verpflichtet. Bezüglich der Grundsätze zur Verwirklichung dieser Ziele ist auf §2 NatSchG zu verweisen. Bei der Einordnung der Zielvorstellungen für die Grünordnung müssen die Wechselbeziehungen zwischen gebauter und natürlicher Umwelt in Einklang gebracht werden.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme neuer Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt werden, sowie zur Einbindung in die Landschaft, erhält das Plangebiet an seiner südlichen Grenze und ab einer Grundstückstiefe von 29 m entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes einen 6,0 m breiten Kompensationsstreifen. Es ist hier eine 3-reihige Bepflanzung vorzunehmen. Die äußere Reihe wird durch die bereits vorhandene Begrünung aus 40% hochstämmigen Kulturobstbäumen (Apfel, Kirsche, Zwetsche), 30% Laubbäumen (Buche, Esche) und 30% Sträuchern (Buche, Hagebutte) gebildet. Es werden 20 Laubbäume als Ergänzungspflanzung (je 5 Eschen, Buchen, Erlen und Weiden; StU 10-12 cm gemäß Artenliste 3.0 f) und Fällungen gemäß Planzeichnung vorgenommen. Die vorhandenen Lärchensetzlinge sind zu entfernen. Die beiden inneren Reihen werden mit Sträuchern gemäß Artenliste Pkt. 3.0 g) (60-100 cm) im Abstand von 2,0 m bepflanzt. Die versetzt angeordneten Reihen besitzen jeweils 2,0 m Abstand voneinander.

Die Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließung vorgenommen. Eine 2-jährige Anwuchsgarantie ist zu sichern. Die Grundstückseigentümer haben die gepflanzten Gehölze zu schützen und zu erhalten.

PKW-Stellflächen und Einfahrten in die Baugrundstücke dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundener Decke, großflügig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) befestigt werden.

Der Fugen- und Lochanteil muß mindestens 25% betragen. 20% der nicht überbauten Flächen dürfen als Stellflächen befestigt werden.

Die verbleibende nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu 100% gärtnerisch zu nutzen. Die Bepflanzung der Grünflächen erfolgt mit Arten gemäß Artenliste der Textlichen Festsetzungen. Eine Bepflanzung mit Koniferen und Nadelgehölzen darf max. 20% der Grünfläche nicht überschreiten.

Der Ausführungszeitraum für die Bepflanzung des Plangebietes sowie der Kompensationsfläche ist nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen, wenn diese im Zeitraum der Pflanzperiode abgeschlossen ist, jedoch spätestens bis zur nachfolgenden Pflanzperiode.

7.0 Zusammenfassung

Das Plangebiet „Pfaffenstieg“ schafft neuen Wohnraum und deckt so einen dringenden Bedarf.

Im direkten Anschluß an den Ort gelegen und im Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Helmsdorf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, verursacht es keine Zersiedelung der Landschaft und keine einseitige Ausdehnung des Ortes.

Das neue Wohngebiet schafft mit seinen Grünanlagen eine gute Einbindung in die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung.

Die Bebauung stellt (wie jede Bebauung) einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, jedoch können die zur Kompensation geplanten Anpflanzungen gegenüber der bisherigen Nutzung die Vielfalt der Naturlausstattung vermehren.

1

Februar 2000