

# **ABRUNDUNGSSATZUNG**

## **- Begründung -**

---

**Landkreis Hildburghausen**  
**Gemeinde Waldau**

**Gebiet: "Am Sandbrunnen"**  
**Flur 5**  
**Flurst.-Nr.: 312/103; 313/103;**  
**104; 105; 106**

---

**Auftraggeber: Gemeinde Waldau**  
**Hauptstr. 84**  
**98667 Waldau**

---

**Entwurfsverfasser:**  
**Bauplanungsbüro Frenzel & Witter**  
**Meininger Str. 5 \* 98660 Themar**  
**Tel.: 036873/20520 Fax: 20519**

**Datum: Januar 1996**

## **1. PLANRECHTLICHE VORAUSSETZUNG**

### **1.1. GESETZESGRUNDLAGE**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 08.12.1986 § 34 Abs. 4
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetz v. 22.04.1993 (BG Bl. I S. 466)
- Thüringer Kommunalordnung

### **1.2. VERFAHRENSSTÄNDE**

- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Gemeinde Waldau liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. Das Plangebiet "Am Sandbrunnen" ist in diesem Entwurf einzuarbeiten.

- BEBAUUNGSPLAN

Das Plangebiet "Am Sandbrunnen" liegt nicht im Bereich eines zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes.

## **2. ÜBERSICHT, GRENZEN, FLURSTÜCKSNUMMERN**

Das durch die Satzung betroffene Gebiet befindet sich auf dem Territorium der Gemeinde Waldau - am nord-westlichen Ortsrand.

Durch die Satzung ist das Gebiet "Am Sandbrunnen", Flur 5, Flurst.-Nr.: 312/103; 313/103; 104; 105; 106 betroffen.

Das Gebiet liegt in einer Höhe von 425-440 m ü.NN und ist über das Ortsstraßennetz an das Dorfgebiet angeschlossen.

## **3. BEGRÜNDUNG**

Zur Abgrenzung des Innen- und Außenbereiches nach § 34 und 35 Baugesetzbuch, zur Vermeidung der Zersiedlung des Dorfbildes und zum Schutz von Natur- und Landschaft wurde durch die Gemeinde Waldau mit Beschluß Nr.: 07/10/95 v. 27.06.1995 die Aufstellung eines Entwurfes zur Abrundungssatzung für das Gemeindegebiet "Am Sandbrunnen" in Auftrag gegeben.

Gebietsgröße: ca. 400 qm

#### **4. GEPLANTE NUTZUNG**

Mit dem zum "Innenbereich" nach § 34 (4) BauGB erklärten Gebiet besteht die Möglichkeit maximal vier weitere Einfamilien-Wohnhäuser zu errichten.

Die bauliche Nutzung orientiert sich an die bereits vorhandene Bebauung und entspricht nach Bau NVO nach Art und Maß der baulichen Nutzung dem eines "Reinen Wohngebietes". Es sind nur Wohngebäude mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß sowie Satteldach mit roter Betonziegeldeckung in den dargestellten Baugrenzen zulässig.

#### **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

keine Bedenken - siehe Stellungnahme der "Unteren Immissionsschutzbehörde" v. 01.08.1995.

#### **6. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Der Forderung der "Unteren Naturschutzbehörde" wird Rechnung getragen, indem Festlegungen zur Bepflanzung, Flächenversiegelung und Grundstückseinfriedung Bestandteil der Satzung sind.

#### **7. ERSCHLIESSUNG**

##### **7.1. VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Verkehrerschließung über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegenetz.

##### **7.2. ELEKTROENERGIE**

Versorgung gesichert - siehe Stellungnahme TEAG v. 03.08.1995

##### **7.3. WASSERVERSORGUNG / ABWASSER**

Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbandes v. 25.07.1995

Die Erschließung des Gebietes ist durch die in ca. 100 m entfernten Versorgungsleitungen gesichert.

Die unmittelbare Grundstückerschließung ist bis zur Erschließung durch die Kommune bzw. den WAVH, durch die Baubewerber mit Abschluß eines "Erschließungsvertrages" zu sichern. - siehe Abwägungsbeschuß der Gemeinde Waldau v. 23.01.1996.

##### **7.4. TELEKOM / TV**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gesichert.

##### **7.5. GASVERSORGUNG**

Die Gasversorgung des Gebietes ist abhängig von den Wirtschaftlichkeitskriterien des Versorgungsunternehmens.

Die Beheizung der vorhandenen Bebauung erfolgt über Ölheizungsanlagen.

#### **8. SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben v. 14.07.1995 und Stellungnahmen laut Anlagen.

Den betroffenen Grundstücksbesitzern wurden mit Schreiben v. 25.09.1995 Kenntnis und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, es erfolgten keine weiteren Einwände.

Der Entwurf zur Satzung wurde mit Beschluß Nr.: 02/13/95 der Gemeinde Waldau zur Auslegung im Zeitraum 30.10.-30.11.1995 bestimmt.

Anläßlich der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.01.1996 erfolgte die Abwägung, in deren Ergebnis der Beschluß gefaßt wurde, den Entwurf der Ortsabrundungssatzung zur Genehmigung im Landratsamt Hildburghausen bzw. im Landesverwaltungsamt Weimar "Höhere Bauaufsichtsbehörde" einzureichen.



*Thema, den 01.03.96*  
Ort, Datum, Unterschrift



*Waldau, d. 05.03.96*  
Ort, Datum, Unterschrift

Anlage  
Planteil