

**Satzung der Gemeinde Nahetal über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet
an der Bergleite in Silbach
unter Einbeziehung des Flurstückes 151/6 der Flur 3**

Aufgrund des § 246a Abs.1 Nr. 4 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BGB1 S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGB1 S.466) und § 4 Abs. 2a BauGB- Maßnahmegesetz vom 28.04.93 (BGB1 S. 622) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 13.05.96 (Beschluß Nr. 75 / 9 / 96) und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom _ _ _ _ _

folgende Satzung für das Gebiet an der Bergleite in Silbach erlassen:

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

1. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt. Das Flurstück 151 / 6 der Flur 3 (bisheriger Außenbereich) wird zur Abrundung des Gebietes in den Innenbereich einbezogen (in der Anlage rot gekennzeichnet):
2. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Sachlicher Geltungsbereich**

Die durch die Satzung erfaßte Fläche der bisherigen Bebauung ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als dörfliches Mischgebiet (MD), das zur Abrundung einbezogene Flurstück sowie die nördlich angrenzenden Gärten sind als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß BauNVO ausgewiesen.

Die vorliegende Abrundungssatzung schafft vorerst nur für das Flurstück 151 / 6 Baurecht, da für dieses Grundstück eine abwassertechnische Sonderregelung (siehe § 3 Punkt 3.3) möglich ist; eine Einbeziehung der angrenzenden, größtenteils bebauten Gärten in den Innenbereich ist nach endgültiger Klärung der Abwasserproblematik vorgesehen.

Das Abrundungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Thüringer Wald". Für alle baulichen Maßnahmen sind Einzelbefreiungen bei der Oberen Naturschutzbehörde einzuholen.

§ 3
Festsetzungen zur Abrundung

3.1. Baurechtliche und gestalterische Festsetzungen

1. Das zur Abrundung einbezogene Flurstück 151 / 6 der Flur 3 ist nur für Wohnzwecke nutzbar.
Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.
2. Die neue Bebauung ist gestalterisch der vorhandenen anzupassen.

3.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die geplante Bebauung des Flurstückes 151 / 6 muß als naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne des § 8 und 8a des BNatSchG bzw. des § 6 ff des VorlThürNatG gewertet werden. Die derzeit brachliegende Wiesenfläche wird teilweise überbaut und versiegelt.

Zur Minimierung des Eingriffs und zum Ausgleich werden folgende Festsetzungen als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die Satzung aufgenommen:

- Hofflächen und Einfahrten sind in offener Bauweise zu befestigen (Rasengittersteine, Biopflaster o.ä.).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. als Nutzwasser aufzufangen und zu verwenden.
- Bei erforderlichem Entfernen von Gehölzen ist Ersatz in gleicher Anzahl durch standortgerechte Laub- oder Obstbäume (Hochstamm) zu schaffen; diese sind dauerhaft zu unterhalten.
- Entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft und zum Weg hin sind 3 - reihige Hecken zu pflanzen (Haselnuß oder Hainbuche, Pflanzabstand 50 cm).
- Je 100 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Frist für diese Bepflanzung werden drei Jahre nach Baubeginn festgesetzt.

3.3. Festsetzungen zur Abwasserentsorgung

Da sich das Abrundungsgrundstück in der Trinkwasserschutzzone III befindet, sind die anfallenden Schmutzwässer entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der ATV und DIN für Wasserschutzgebiete in dichten Leitungen aus dem Schutzgebiet herauszuleiten.

Alle häuslichen Abwässer sind über eine Kleinkläranlage nach DIN 4261, Teil I, mit einem Nutzvolumen von 1500 l / EW , jedoch mind. 6 m³ bzw. eine Kompaktkläranlage nach DIN 4261, Teil II zu leiten.

Der Anschluß der Grundstücksentwässerung erfolgt an den Mischwasserkanal 300 B. Der Anschlußpunkt wurde Vorort mit dem ZWAS abgestimmt und in der Anlage gekennzeichnet.

Die Herstellung des Entwässerungsanschlusses ist durch den Bauwerber zu finanzieren. Dies ist vor Baubeginn durch einen Erschließungsvertrag zu sichern.

3.4. Festsetzungen zur verkehrstechnischen Erschließung

Die Verkehrsanbindung hat über die Flurstücke 258 und 249 der Flur 3 (beides sind öffentliche Wege) zu erfolgen.

Die Herstellung der Verkehrsanbindung / Zufahrtsbefestigung ist durch den Bauwerber zu finanzieren. Dies ist vor Baubeginn durch einen Erschließungsvertrag zu sichern.

§ 4 Erschließungslast

Die Erschließung des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde in Kraft.

Hinternah, den 13.05.96

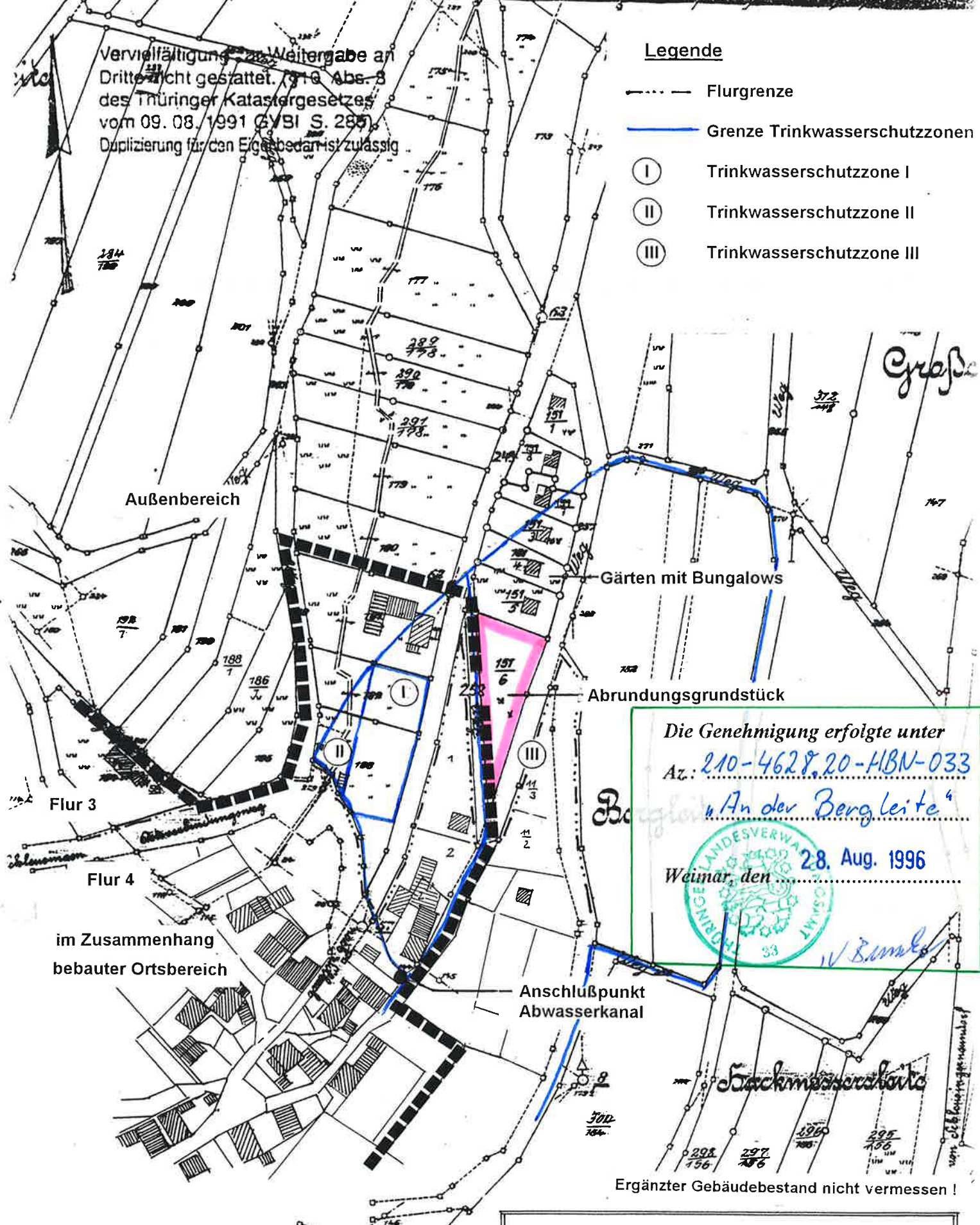



Franz
Bürgermeister

Vervielfältigung zur Weitergabe an
Dritter nicht gestattet. (910 Abs. 8
des Thüringer Katastergesetzes
vom 09. 08. 1991 (GVBl. S. 285).
Duplizierung für den Eigenbedarf ist zulässig

Legende

- Flurgrenze
- Grenze Trinkwasserschutzzonen
- ⓪ Trinkwasserschutzzone I
- ⓑ Trinkwasserschutzzone II
- ⓒ Trinkwasserschutzzone III



Außenbereich

Gärten mit Bungalows

Abrundungsgrundstück

Flur 3

Flur 4

im Zusammenhang
bebauter Ortsbereich

Anschlußpunkt
Abwasserkanal

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4628.20-HBN-033
„An der Bergleite“
Weinar, den 28. Aug. 1996
v. B. B. B.



Bachmessenstraße

Ergänzter Gebäudebestand nicht vermessen!

Anlage
zur Abrundungssatzung für das Gebiet
an der Bergleite in Silbach



13.05.96