

Bebauungsplan
Kurzer Grund
OT Waldau
Gemeinde Nahetal-Waldau

Satzungsplan



Bebauungsplan
Kurzer Grund
OT Waldau
Gemeinde Nahetal-Waldau

Auftraggeber :

Gemeinde Nahetal-Waldau

Auftragnehmer :

Planungsbüro Kehrer & Horn
GbR

Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
-Mitglieder der Thüringer Architektenkammer-

98544 Zella-Mehlis

Rathausstraße 8

☎ 03682 / 8961-0

☎ 03682 / 8961-61

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

BEGRÜNDUNG

BP Kurzer Grund / OT Waldau – Gemeinde Nahetal-Waldau

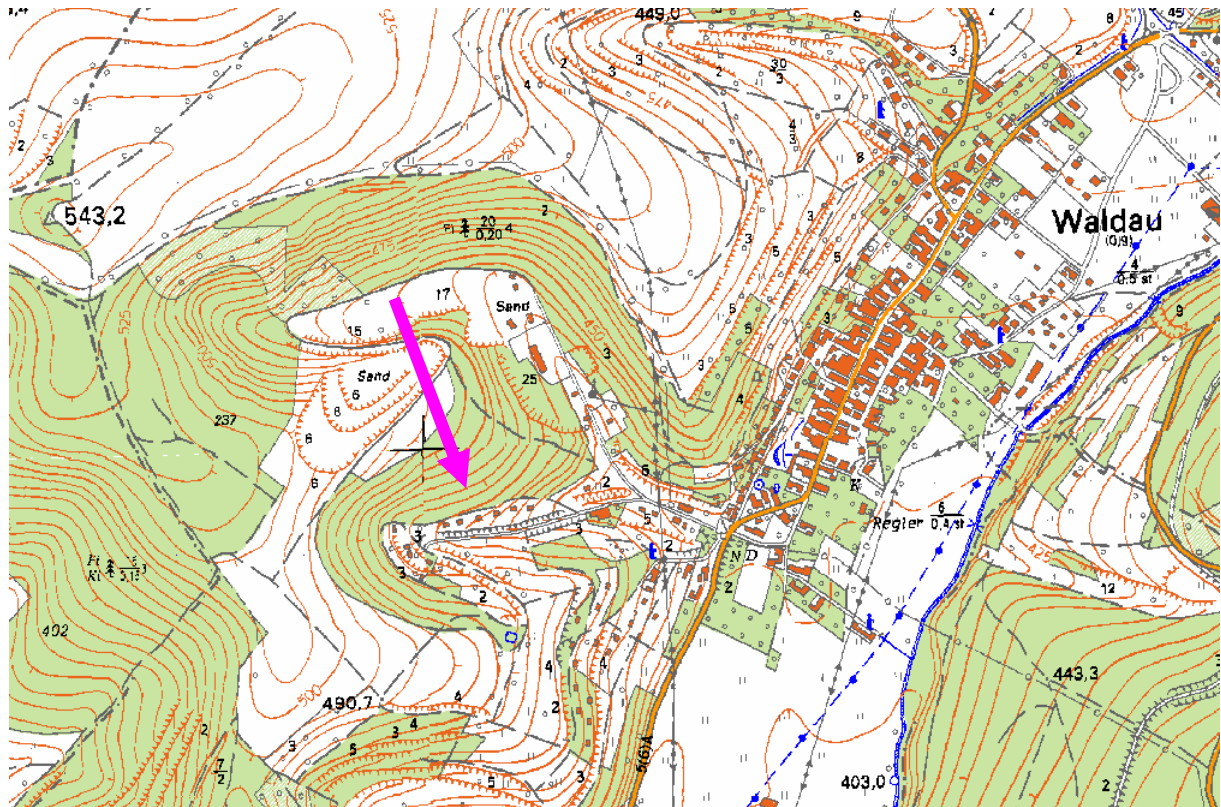
Satzungsplan: 10.03.2004

Inhalt

- Übersichtskarte – Lage des Plangebietes
- 0. Gesetzliche Grundlagen**
- 1. Veranlassung und Ziele**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Vorgaben übergeordneter Planungen**
 - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 UVP- Prüfung
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Geografische Lage und Topografie
 - 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
 - 4.3 Schutzgebiete
 - 4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung
 - 4.5 Nutzungsbeschränkungen
 - 4.5.1. Altlasten
 - 4.6. Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 5. Planinhalt**
 - 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 5.2 Nutzungskonzept / Bauweise / Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur
 - 5.4 Leitungsrecht
 - 5.5 Übernahme
 - 5.6 Grünordnung

ÜBERSICHTSKARTE

Waldau – Lage des Plangebietes



0. Gesetzliche Grundlagen

1. *Raumordnungsgesetz (ROG)*
in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl.S. 2102).
2. *Baugesetzbuch (BauGB)* in der Neufassung vom
27.08.1997 (BGBl. I, S.2141).
3. *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl., S.466)
4. *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)*
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58
5. *Thüringer Bauordnung (ThürBO)*
vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)
6. *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen
Änderungen des Gesetzes.
7. *Thüringer Wassergesetz (ThürWG)*
vom 04.02.1999 (GVBl. S. 114)
8. *Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)*
vom 29.04.1999 (GVBl. S.298)
9. *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
10. *Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)*
vom 18.12.2002 (GVBl. S. 467)
11. *Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie*
BGBl. Teil I Nr. 40 / 02. August 2001

1. Veranlassung und Ziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um ein vorhandenes Wochenendhausgebiet umzunutzen in ein *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO. Das Gebiet „Kurzer Grund“ stellt ein **Potential von 15 Bauplätzen** dar, wobei 13 Grundstücke bebaut sind. Zurzeit werden 7 Häuser zu Wohnzwecken (insgesamt 14 Bewohner) genutzt (siehe Schr. der GbR Kurzer Grund vom 16.05.03). Ziel ist die Entwicklung des bebauten Standortes als Wohngebiet mit der Möglichkeit der Ergänzung durch 2 weitere Bauplätze. Gegenüber dem Vorentwurf wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Reduzierung eines Bauplatzes zu Gunsten einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindung
- Verkleinerung des Baufeldes 1, um die bestehende Schmutzwasserleitung zu sichern
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen/Forstabstand
- Die Baufläche 2 im Südosten des Plangebietes wurde in drei Baufelder gegliedert, um auszuschließen, dass mehr als 3 Häuser entstehen können.
- Festsetzung von Leitungsrechten für die bestehende u. geplante Schmutzwassertrasse.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns des OT Waldau im planungsrechtlichen Sinne im Außenbereich der Gemarkung. Im Osten schließt es unmittelbar an die vorhandene Ortslage an. Im Norden und Süden wird es durch Waldflächen begrenzt.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Allgemeine raumordnerische Ziele

Nach RROP Südthüringen wird der OT Waldau als Fremdenverkehrsort eingestuft. Die geplante Maßnahme steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Das raumordnerische Erfordernis zur eigenbedarfsorientierten Entwicklung wurde geprüft. Die baurechtliche Regelung als Allgemeines Wohngebiet sanktioniert die ohnehin als Wohngebäude genutzte Baulichkeit. Insgesamt sind 15 Bauplätze vorhanden.

Durch das Büro Kehrer & Horn wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung für die gesamte Gemeinde berechnet. Diese wurde mit dem Landesverwaltungsamt abgestimmt.

Im Folgenden werden die Ergebnisse für den OT Waldau dargestellt:

Für Waldau errechnete Bedarfswerte:

Kennziffer	Bedarf an Wohnbauflächen in m²
Gemeinde	
Waldau	3.456

Kennziffer	Bedarf an Wohnfläche in m²	Gebäude	Gesamtanzahl
Ortsteil			
Waldau	3.456	35	

Aufgrund der konkreten Situation im Plangebiet wird das Vorhaben seitens der Raumordnung mitgetragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Für den OT liegt kein verwertbarer FNP vor. Im Rahmen der Neuarbeitung eines FNP in Verbindung mit der Gemeinde Schleusegrund sind die Ziele dieses vorgezogenen Bebauungsplanes einzuarbeiten.

3.3 UVP- Prüfung

Die Maßnahme dient der Umnutzung einer bestehenden Bebauung mit geringfügiger Erweiterung.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 1,3 ha ist keine UVP erforderlich.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortskerns des OT Waldau. Das Gebiet liegt in einem Taleinschnitt, der leicht nach Osten fällt.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird zurzeit als Wochenendhausstandort genutzt. Es ist intensiv durchgrünt.

4.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der Bebauungsplanbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

4.4 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits mit Wochenendhäusern und einem Wohnhaus bebauten Standort. Das Wohnhaus liegt am westlichen Ende des Gebietes.

Sieben Wochenendhäuser werden bereits für Wohnzwecke genutzt.

4.5 Nutzungsbeschränkungen

Folgende Nutzungsbeschränkungen bestehen:

Nutzungsbeschränkungen erfolgen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (siehe Pkt. 5.2).

4.5.1. Altlasten

Im Plangebiet sind in der bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß § 17 Abs. 1 ThAbfAG geführten Verdachtsflächendatei keine altlastverdächtigen Flächen registriert.

Nach Aussage der Unteren Abfallbehörde des LRA (Herr Kämpf) sind ebenfalls die betroffenen Flächen frei von Altlasten.

4.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde kann der Waldabstandsforderung unter folgenden Auflagen (*gemäß der Niederschrift vom 12.11.2003*) unterschritten werden:

Im Bebauungsplan wird eine Festlegung getroffen, die den Abschluss einer Haftungsausschlussvereinbarung zwischen Waldbesitzer und Hauseigentümer bestimmt. Dies ist im Grundbuch des jeweiligen Grundstücks zu sichern.

Gefahrabwendung durch statische Maßnahmen an der Dachkonstruktion der Wohnhäuser oder alternative Baukonstruktionen außerhalb des Wohngebäudes.

Zur Früherkennung von Gefahren, die durch den Wald ausgehen, sind 4-mal im Jahr Baumschauen durchzuführen. Diese sind durch sachverständiges Personal im Auftrag und auf Kosten der Hauseigentümer durchzuführen. Bei Maßnahmen zur Gefahrabwendung, die durch den Waldbesitzer zu treffen sind, sind die Mehraufwendungen durch die Hauseigentümer zu tragen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept geht von folgenden Zielstellungen aus:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

5.2 Nutzungskonzept / Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

nach § 9 (1) BauGB und § 4 (2) u. (3) und §§ 12 u. 14 BauNVO

- Läden, Schank- u. Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (5) ausgeschlossen.
- Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Baugebietes 1 gemäß §§ 12 und 14 BauNVO:
Es sind nur offene Carports und Stellplätze für Pkw zulässig. Diese sind ohne Grenzabstand zur Straßenparzelle zu errichten. Die maximale Grundfläche der Carports darf 40 m² nicht überschreiten.
Carports sind mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° zulässig.
Die maximale Grundfläche für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO darf 20 m² nicht überschreiten. Wobei das einzelne Nebengebäude max. 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen darf. Eine Einordnung der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich (zwischen Wohngebäude und Wald) zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze innerhalb des Baugebietes 2 gemäß §§ 12 und 14 BauNVO:
Die Grundfläche aller Nebengebäude darf 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes (Wohnhaus) nicht überschreiten. Wobei das einzelne Nebengebäude max. 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen darf.
- Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher Geländeregulierung, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe bergseitig.
- Dächer:
Für das Baugebiet 1 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-25° fest-gesetzt. Hier ist ein Dachausbau unzulässig.

Begründung:

Mit diesen Festlegungen soll das Erscheinungsbild der Wohnanlage nicht durch Nebengebäude im Vorfeld der Hauptbebauung beeinträchtigt werden.

Gemäß der beratenden Hinweise der Oberen Baubehörde wurden die maximalen Größen für Nebenanlagen begrenzt (max. 15 % der Grundfläche des Hauptgebäudes).

Hier handelt es sich um die ehemaligen Wochenendhäuser, bei denen ein Dachausbau zum einen unter gestalterischen Gesichtspunkten und zum anderen bedingt durch die Waldschutz-abstände nicht vertretbar ist.

Für das Baugebiet 2 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45° festgesetzt.

5.3 Verkehr und Technische Infrastruktur

Verkehr

Die vorhandene Verkehrserschließung bleibt bestehen. Für die verkehrliche Erschließung ist eine Fahrbahngestaltung als Mischverkehrsfläche ausreichend. Diese Lösung entspricht dem Ziel der Verkehrsberuhigung.

An der östlichen Zufahrt des Plangebietes ist eine Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr (Bereich Kläranlage) vorzusehen.

Müllfahrzeuge können die öffentliche Wegekreuzung am bestehenden Wohnhaus im Westen des Plangebietes als Wendehammer nutzen.

Elektroversorgung

Das Plangebiet ist bereits elektroseitig erschlossen.

Es befinden sich 2 Trassen von Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet. Sie sind zu erhalten.

Die Trassen sind in der Planurkunde als Übernahme dargestellt.

Entlang der Zuwegung befindet sich ein Mittelspannungskabel (südlich der vorhandenen Wegebefestigung).

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral auf jedem Grundstück.

Im nördlichen Randbereich der Straße befindet sich eine Gastrasse. Sie ist in der Planurkunde als Übernahme gekennzeichnet. Nach Aussagen des Gasversorgers ist ein Anschluss möglich.

Wasserversorgung

Für jedes Grundstück ist ein separater Trinkwasseranschluss herzustellen. Die alten Anschlüsse sind rückzubauen. Vom zuständigen Wasser- und Abwasserverband (WAVH) wird der 31.12.2004 als Termin zum Rückbau bestimmt.

Die Löschwasserversorgung kann von der vorhandenen Hauptleitung DN 150 mit 13,3 l/s abgedeckt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Im Plangebiet befindet sich eine Schmutzwasserleitung, die zurzeit von den Wochenendhäusern und dem Wohnhaus als Schmutzwasserentsorgung genutzt wird. Diese Trasse verläuft ohne dingliche Sicherung über private Grundstücke.

Die geplante Lösung sieht eine Weiternutzung dieser Abwassertrasse vor. Hierfür sind Leitungsrechte im Grundbuch zu sichern. Im Osten des Plangebietes wird eine biologische Kleinkläranlage festgesetzt.

Die drei Baugrundstücke des Teilbereiches 1 sind separat über eine neue Schmutzwasserleitung, die ebenfalls durch Leitungsrecht auf privatem Grund zu führen ist, zur Kläranlage zu leiten.

In der Kläranlage werden die Schmutzwässer eingeleitet, geklärt und in das öffentliche Netz des Zweckverbandes eingeleitet.

Die Anlage ist privat zu betreiben. Es ist eine Anlage nach DIN 4261 Teil 2 zu betreiben. Der Verband übernimmt das vorgereinigte Abwasser ab dem öffentlichen Bereich.

Ergänzende Hinweise durch Zweckverband vom 15.09.2003:

- Nach dem Bau der erforderlichen biologischen Kläranlage sind die mechanischen KKA außer Betrieb zu nehmen, d.h., ein direkter Schmutzwasseranschluss ist entsprechend den Regeln der Technik und der Entwässerungssatzung des Verbandes herzustellen.
- Die erforderliche biologische Kläranlage für das geplante Wohngebiet ist für 48 EW zu errichten.
- Nach Fertigstellung der Kläranlage ist die Übergabe an den Verband vorzunehmen. Hierzu ist ein entsprechender Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband abzuschließen.

Regenwasser

Regenwasser wird generell auf jedem Grundstück versickert (z. Z. gängige Praxis im bebauten Gebiet). Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. Es ist zu gewährleisten, dass die Regenwasserversickerung keine Beeinträchtigung Dritter nach sich zieht.

5.4 Leitungsrecht

Leitungsrecht zu Gunsten der GbR Kurzer Grund – Waldau ist für zwei Schmutzwasser-leitungen erforderlich.

Die Niederspannungsleitungen werden auf den Grundstücken geduldet. Eine Sicherung mit Leitungsrecht wird nicht angestrebt. Bei Sanierung müssen die Trassen außerhalb der Grund-stücke verlegt werden.

5.5 Übernahme

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- Schmutzwassertrasse im privaten Bereich
- 2 Niederspannungsfreileitungen
- Mittelspannungskabeltrasse
- Gastrasse

Für die Schmutzwassertrasse, das Mittelspannungskabel und die Gasleitung liegen keine Einmessungen vor.

Die Masten der Niederspannungsleitungen sind vermessen.

5.6. Grünordnung

Aufgrund der örtlichen Situation (vorhandenes dicht bebauts Wochenendhausgebiet) und des geringen Umfangs der noch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. der §§ 18 ff. BNatSchG kann gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet werden (§5 Abs. 3 ThürNatG). Für die spätere Umsetzung und Kontrolle erscheint die geforderte Ergänzung und Konkretisierung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme sinnvoll.