

BEBAUUNGSPLAN "SPRINGELBACH"

GEMEINDE NAHETAL ORTSTEIL HINTERNAH

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

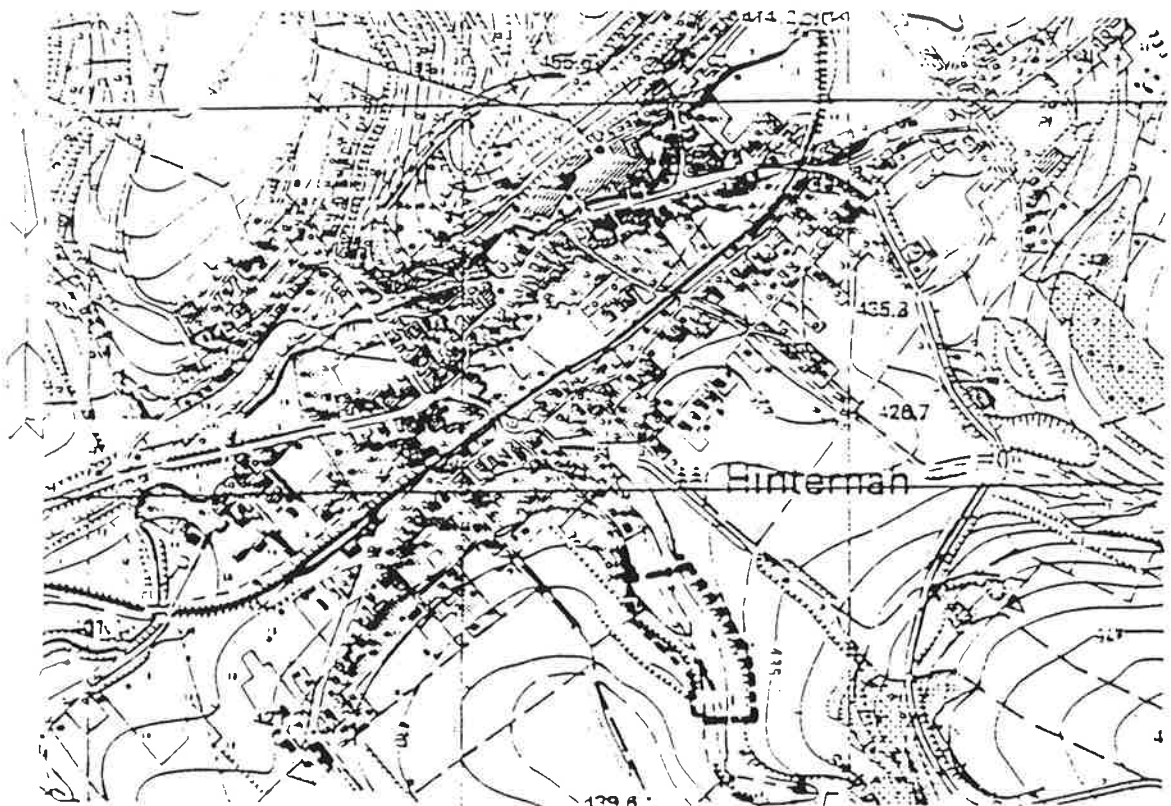
Gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der südöstlichen Ortsgrenze der Gemeinde Nahetal OT Hinternah, zwischen Staudig und an der Bind.

Er umfaßt die Grundstücke der Flur 11 mit den Flurstücksnummern 49, 50, 51, 52, 53, 54, 193 und Teilflächen von 64/1, 194 und 32. Infolge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, haben sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluß vom 5.12.91 Änderungen betreffs der Teilgrundstücke 24, 25, 26 - diese entfallen - ergeben.

LAGEPLAN M 1 : 10 000



2. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur weiteren Entwicklung der Gemeinde Nahetal OT Hinternah und um die Interessen von Bewerbern für den individuellen Wohnungsbau mit den Zielen der städtebaulichen Ordnung in Übereinstimmung zu bringen, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Dieser grundsätzlichen Überlegung wurde mit dem Gemeinderatsbeschuß vom 05.12.1991 Nr.103 e/91 Rechnung getragen.

Ein Teil des Sondergebietes mit Wochenendbebauung laut FNP Fassung vom Juni 1991 wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgeplant. Da auch das Grundstück 32 außerhalb der Bebauungsgrenze des Flächennutzungsplanes, Fassung 06/91, liegt, wird dieser mit Beschluß vom 18.05.93 geändert.

Der Bebauungsplan ist somit die konsequente Weiterführung der vorgesehenen gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen und dient damit der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

3. RECHTLICHE VORGABEN

Die Festlegungen des Baugesetzbuches (BauGB), die Regelungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), die Bauordnung (BO), das Bundesnaturschutz-gesetz, das Vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz, das Wasserhaus-haltsgesetz sowie das Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetz sind Grundlage der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und dessen Durchführung.

Ein Teil der im Flächennutzungsplan als Sondergebiete-Wochenendhausgebiete ausgewiesenen Fläche im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Allgemeine Wohnbaufläche überführt. Der Flächennutzungs-plan wird für diesen Bereich auch bezüglich der Erweiterung der Bebauungsgrenze geändert.

Für den Erhalt und die artgerechte Erweiterung an Großgrün sowie den Schutz von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten sind Festsetzungen im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Wohngebiet "Springelbach" vom Juli 1993 getroffen.

4. PLANERISCHE GESTALTUNG

Das Baugebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hinternah. Um dem dörflich-ländlichen Charakter des Ortes nicht zu schaden, ist bei der Durchführung der Maßnahmen auf die gewachsenen Strukturen des Ortes Rücksicht zu nehmen und der Gesamtcharakter der Landschaft zu erhalten.

Dies wird in der Planung insofern berücksichtigt, als hier z.B. für die Dachformen, Farbgestaltung sowie die Bepflanzungen und für die Aus-weisung von Schutzzonen spezielle Festsetzungen erfolgen.

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG, VERKEHRSFLÄCHEN

Die vorhandene Straße "Springelbacher Weg" ist weiter in südöstlicher Richtung bis zur Bebauungsgrenze auszubauen. Den Abschluß bildet ein Wendehammer (ausreichend für 2-achsige Müllfahrzeuge).

Bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h ist eine Straßenbreite von 4,5 m zu konzipieren, wobei der Begegnungsfall LKW/PKW im Gegenverkehr zulässig ist.

(Ausweichstellen: Wege sowie die Grundstückszufahrten; mit Linienbusverkehr ist nicht zu rechnen.)

Grundsätzlich sollen im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes jeweils zwei Grundstücke über eine Überfahrt des Springelbaches erschlossen werden.

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Dies gilt auch für den Individualtourismus und der damit im Zusammenhang stehenden Einzelvermietung.

Fußwege sollen nicht erstellt werden.

6. ART DER NUTZUNG

Gemäß der vorstehenden Punkte 2 und 3 ist als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen

Allgemeines Wohngebiet WA, nach § 4 BauNVO;

7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Gemäß § 17 BauNVO -

Vorgesehen ist für das Allgemeine Wohngebiet (WA):

Zahl der Vollgeschoße	höchstens 2 (EG+ausgebautes Dachgeschoß mit 2/3 der Grundfläche h \geq 2,30)
	mindestens 1
Grundflächenzahl	GRZ max 0,4
Geschoßflächenzahl	GFZ max 0,7

8. BESONDERE REGELUNGEN FÜR DAS BAUGEBIET

8.1 Zum Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Im Bebauungsplan werden festgesetzt:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung (s. vorstehende Punkte Nr. 6 und 7);
- die Bauweise; die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Baulinien und Baugrenzen; zur Stellung der baulichen Anlagen in den Grundstücken erfolgt ein Hinweis;
- die Verkehrsflächen
- die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

8.2 Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- zu § 12, Stellplätze und Garagen:
Stellplätze und Garagen sind im Baugebiet nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig;
für Kfz mit größer 3,5 t Eigengewicht sowie ihre Anhänger sind sie unzulässig.
Die sich aus der Nutzung der Grundstücke ergebenden Flächen für Stellplätze und Garagen sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
- zu § 14, Nebenanlagen:
Nebenanlagen und Einrichtung von untergeordneter Art sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen;
die Lagerung von Abfallprodukten und Altmaterialien etc. ist nur in nicht einsehbaren, geschlossenen Bauwerken bzw. Bauteilen gestattet;
- Maß der baulichen Nutzung:
- zu § 16, allgemeine Vorschriften:
im Bebauungsplan festgesetzt werden die Geschoßflächenzahl, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschoße;
- zu § 17, zulässiges Maß der baulichen Nutzung:
für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt
Zahl der Vollgeschoße höchstens 2 (siehe Pkt.7)
mindestens 1
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,7
- zu § 19, Grundflächenzahl:
Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ebenso Nebenanlagen im Sinne des §14

- zu § 22, Bauweise:
im Bebauungsplan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt;
- zu § 23, überbaubare Grundstücksfläche:
die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt;
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten Bereiche zulässig, soweit die Abstandsflächen nach der BauO sowie der 10 m Mindestabstand aller baulichen Anlagen von der Böschungsoberkante Springelbach eingehalten werden;
die im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksgrenzen und -größen sind nur als Leitgedanke gedacht, eine Veränderung ist möglich, falls dies für die Entwicklung des Baugebietes erforderlich erscheint;

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan sind noch weitere sonstige Festsetzungen enthalten für:

- bestehende Gebäude bzw. bauliche Anlagen
- Mindestabstand zwischen Baulinie und Fahrbahnrand der öffentl. Erschließungsstraße $\geq 5,0$ m
- Dachform : Satteldach und satteldachähnliche zusammengesetzte Dachformen
- Dachneigung : 38 bis 45 Grad
- Dachdeckungsmaterial : Ziegel und Dachsteine in Rottönen
- aufzulassende und geplante Grundstücksgrenzen; diese Festlegungen sollen jedoch nur den Charakter von Leitlinien besitzen
- Baukörper: Winkelbauten können zugelassen werden; Nebenfirst-richtung rechtwinklig zu den Hauptfirstrichtungen
- Fassaden: Putz- und Wandverkleidungen
- Dachaufbauten: zulässig ,Einzellänge darf 1/4 der Hauslänge nicht überschreiten
- Farbgestaltung: der umgebenden Bebauung anpassen, dörflich - ländlicher Charakter darf nicht gestört werden; besondere Auflagen können im Einzelfall gestellt werden
- Verrohrung Springelbach nicht zulässig, nur eine Überfahrt für je zwei Grundstücke
- Einfriedung Höhe ≤ 1.50 m mit Hinterpflanzung bzw. pflanzlicher Abgrenzung

- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung mind. 1.50 m zurückzusetzen, um Platz für die Schneelagerung zu erhalten.

10. GRÜNFLÄCHEN

Hier wird auf den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Wohngebiet "Springelbach" in Hinternah mit seinen Gestaltungserfordernissen und Ausgleichsmaßnahmen sowie grünordnerischen Festsetzungen hingewiesen.

11. EINRICHTUNGEN DER INFRASTRUKTUR

keine

12. NATURSCHUTZ

Beidseits des Springelbaches ist ab Oberkante Böschung ein 10 m breiter Flächenstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Festsetzungen dazu sind im Grünordnungsplan ausgewiesen.

13. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über z.T vorhandene bzw. neu zu errichtende gemeindliche Einrichtungen sowie über die Einrichtungen des Landkreises bzw. des Zweckverbandes. Hierbei kann es erforderlich werden, daß Leitungen und Kanäle auch über und in bebaubaren Grundstücksflächen liegen können. Dies ist im Einzelfall einer eigenen Erschließungsplanung vorbehalten.

14. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Als Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen, zählen:

- der Grunderwerb für die Verkehrsflächen (Wendehammer).
- die Planung der Erschließungseinrichtungen für die Ver- und Entsorgung sowie für die Erschließungsstraße (Planung in Bearbeitung)
- die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, dies ist auch in zeitlich versetzten Abschnitten möglich
- ggf. sollte eine Baulandumlegung bzw. eine Grenzregelung von der Gemeinde beschlossen werden

Aufgestellt gemäß Beschlußfassung vom 05.12.1991

dRw architekten + ingenieure
rogall rauh weidner drysch
luitpoldstr.10
95326 kulmbach tel.09221 74 077
in zusammenarbeit mit dipl.-ing fabig stubert lautensack
98553 hinternah, hauptstr.18 tel.036841 47 835

22.08.1993/ergänzt 04/94

ANHANG

zur Begründung zum Bebauungsplan "Springelbach" in Hinternah

KOSTENSCHÄTZUNG - ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Baugebiet ca. 1.57 ha

1. Abwasseranlagen/ Kanalisation		
Regenwasserkanal DN 250/300		
Schmutzwasserkanal DN 200		
	255.000,00 DM	255.000,00 DM

2. Wasserversorgung		
	40.000,00 DM	40.000,00 DM

3. Verkehrsanlagen		
Straßenbreite 4.50 m ohne Gehweg	290.000,00 DM	
Straßenbeleuchtung	12.000,00 DM	
		302.000,00 DM

4. Grünflächen		
Straßenbegleitgrün -		
Hochstamm - Laubbäume	3.500,00 DM	
Ausgleichsmaßnahmen -		
Böschungsbegrünung mit Sträuchern	17.000,00 DM	
		20.500,00 DM

5. Planungskosten		
Entwurf, Projektierung und		
Bauüberwachung	55.000,00 DM	
		55.000,00 DM

Summe Erschließungskosten	Stand 1993	672.500,00 DM
=====		