

18.09.07

Begründung
zur Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Gottfriedsberg/"Stillbeet" der Stadt Schleusingen

1. Allgemeines

Die Stadt Schleusingen hat den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Gottfriedsberg/"Stillbeet" gefasst.

Mit der Erarbeitung dieser Satzung wurde das Bauplanungs- und Sachverständigenbüro Fabig+Partner, Markt 6 in 98553 Schleusingen beauftragt.

Für die Aufstellung der Satzung wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewandt.

Die Satzung besteht aus Teil A (Textteil) und Teil B (Planteil) und ist in einem Plan vom 18.9.07 dargestellt.

Im Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange zum 1. Vorentwurf vom 15.2.07 und die Bürger zum 2. Entwurf vom 08.05.07 beteiligt.

Aufgrund der Einwände des Landwirtschaftsamtes Hildburghausen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wurde der Geltungsbereich im 2. Entwurf verkleinert (von 3.000 m² auf 2.500 m²).

Zur öffentl. Auslegung vom 11.06. - 13.07. 07 gab es keine Einsichtnahmen und keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.

2. Baurechtlicher Zustand

Ein gültiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die jetzigen Bebauungsgrenzen sind also durch Rechtsauslegung an den Gebäudeaußenkanten der bestehenden Wohnbebauung festgesetzt.

3. Ziel und Inhalt der Satzung

Die Stadt Schleusingen beabsichtigt eine ca. 2.500 m² große Teilfläche des unbebauten Flurstücks Nr. 41 (Gesamtgröße 8.325 m²), Flur 1 der Gemarkung Gottfriedsberg, das sich nach bestehendem Baurecht im Außenbereich befand, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und künftig baurechtlich als Innenbereich zu betrachten.

Es sollen 3 - 4 Baugrundstücke für Wohnbebauung entstehen, die sich in Gestalt und Größe der umgebenden Bebauung anpassen müssen.

Für die Grundstücke ist die Erschließung (Abwasser, Wasser, Strom, Telefon und Zuwegung) gesichert. Die Grundstücke sind mit Grundstückskläranlagen nach DIN 4261 Teil 2 (Biologie) auszustatten.

Im Planbereich bzw. angrenzend befinden sich Niederspannungs- bzw. Mittelspannungsfreileitungen sowie Anlagen der EON (Schutzabstände beachten).

Gasanschluß ist nicht vorhanden.

Die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingte Maß zu beschränken und es sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien bei Wegen und Plätzen zu verwenden.

Die Lagerung von Heizöl ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Baugrenzen sind im Lageplan dargestellt (Abstand zu den Grundstücksgrenzen bzw. Geltungsbereich \geq 5,00 m).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hildburhäuser Wald". Für die Beurteilung zur Betroffenheit des LSG ist die untere Naturschutzbehörde zuständig (ThürNatG v. 13.4.06). Das Vorhaben ist nach deren Einschätzung mit den Schutzziele des LSG vereinbar (Stellungnahme v. 24.1.07, AZ 2-67-1/II-2.5-s-04-07/Se). Mit Inkrafttreten der Satzung ist der Planbereich nicht mehr Bestandteil des LSG (70 m Bereich von bebauten Ortsteilen ...).

Als Ausgleichsmaßnahmen für Neubebauung/Versiegelung wird festgesetzt:

- Für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen sind für je 50 m² überbauter Grundfläche mindestens 1 Stück Laubbaum oder 1 Stück Obstbaum (gebietstypische Sorte) als Hochstamm auf dem Grundstück zu pflanzen.
- Anpflanzen einheimischer Straucharten zum Hinterpflanzen der Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin (südlicher Bereich) - Pflanzverpflichtung - als 3-reihige Hecke
(Pflanzabstand 100 cm, jeweils in Gruppen von min. 4-5 Exemplaren einer Art).

Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur/petraea	Eiche
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Juglans regia	Walnuß
standortgerechte Obstbäume	

Sträucher:

Rosa rubiginosa	Zaun-Rose
Sambucus racemosa	Roter Holunder, auch schwarzer
Symphoricarpos albus	Schneebeere
Syringa vulgaris	Flieder
Caripinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzen sind aus heimischen Baumschulen oder klimatisch gleichen Baumschulen zu beziehen.

Das Flurstück 41 wird z.Zt. intensiv als Grünfläche (Wiese) durch den Eigentümer genutzt. Angrenzend in südöstlicher Richtung befinden sich Kleingärten.

aufgestellt 18.09.2007

bauplanungs- u. sachverständigenbüro
fabig + **partner**
 markt 6 98553 schleusingen
 tel / fax (036841) 23 30 54 / 4 11 96



Andrea Stubert