

# Begründung

## Ergänzungssatzung Oberrod „Nördlich der Chaussee“

der Gemeinde Nahetal-Waldau, Ortsteil Oberrod, Landkreis Hildburghausen,  
Gemarkung Oberrod,  
Flurstück - Nr. 613/223, 614/223, 449, 224/6, 224/5 teilweise sowie 224/3 und 224/4

---

### 1. Allgemeines

Die Gemeinde Nahetal-Waldau möchte eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Oberrod " Nördlich der Chaussee " aufstellen.

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

Für die Aufstellung der Satzung wird 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 (Lageplan) dargestellt.

Verfahrensstand:

-Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf vom 18.05.10

-Öffentliche Auslegung 2. Entwurf vom 30.06.10 in der Zeit vom 06.09.10 bis 07.10.10  
Änderungen/Ergänzungen zum 1. Entwurf

\* Festsetzung Tiefenbegrenzung (30 m) des Innenbereichs in Planteil

\* Ergänzung Begründung Pkt. 4:

-Abwasserbeseitigung nach Stand der Technik durch Beseitigungspflichtigen

-Anschluss Kläranlage an vorh. Mischwasserkanal DN 200 ->

Umsetzung durch Erschließungsvertrag regeln

-keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen durch beabsichtigte Bebauung bzw. Umnutzung

-Beteiligung Straßenbauamt SWT bei Änderungen oder Neuanlegen von Grundstückszufahrten

-Satzungsplan vom 08.11.11 – keine Änderungen gegenüber 2. Entwurf

### 2. Baurechtlicher Zustand

Ein gültiger Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan liegt nicht vor.

### 3. Ziel und Inhalt der Satzung

Die Gemeinde Nahetal-Waldau beabsichtigt eine ca. 4650 m<sup>2</sup> große Fläche – Flurstücks-Nr. 613/223, 614/223, 449, 224/6, 224/5 teilweise sowie 224/3 und 224/4 der Gemarkung Oberrod, das sich nach bestehenden Baurecht im Außenbereich befindet, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und künftig baurechtlich als Innenbereich zu betrachten.

Es soll u.a. Baurecht für Wohnbebauung sowie Nebenanlagen (auch Pferdeunterstand) entstehen, welche sich in Gestalt sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung anpassen soll.

1 von 2

---

Begründung

Ergänzungssatzung Oberrod „Nördlich der Chaussee“

Gemeinde Nahetal-Waldau, OT Oberrod

08.11.2011

Die Teilflurstücke 613/223, 614/223 sind mit einem massiven teilunterkellerten Bungalow und einer Garage mit Abstellraum bebaut und die Erschließung (Abwasser, Wasser, Strom und Zuwegung) ist vorhanden und mit einer Warmluftheizung für Festbrennstoffe ausgestattet.

Hinweis: Möglicherweise wird das häusliche Abwasser nach dessen Vorbehandlung in einer Grundstücks-Kleinkläranlage mit dem Oberflächenwasser versickert (gemäß Stellungnahme WAVH).

Flurstück 224/4 ist mit einer privaten Lagerhalle/Hobbyautowerkstatt sowie Nebengebäuden bebaut.

Das Teilflurstück 224/6 wird z.Zt. als Pferdekoppel genutzt.

Die Flur- bzw. Teilflurstücke 224/3 und 224/5 werden als Verkehrsflächen für Bushaltestelle genutzt.

Festsetzungen:

- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, zur offenen Landschaft hin (Teil-Fl.st.- Nr. 613/223 u. 614/223) sind die ca. 1,50 m hohen Hecken zu erhalten.
- Je 50 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hildburghäuser Wald".

Es befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone und nicht im Überschwemmungsgebiet.

#### **4. Hinweise und Ergänzungen**

Der Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (z.B. Heizöl) ist gemäß § 54 (1) ThürWG anzuzeigen.

Beim Auftreten von archäologischen Funden (z.B. Bodenfunde bei Erdarbeiten) ist dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Ast. Steinsburgmuseum in 98631 Römhild (Tel. 036948 / 20561) dies zu melden.

Die Abwasserbeseitigung nach Stand der Technik ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen WAVH (Wasser-und Abwasser-Verband Hildburghausen) zu sichern.

Vorhandene Kleinkläranlagen sind bei Umnutzung, Anbauten etc. um eine vollbiologische Reinigungsstufe zu erweitern und an den vorh. Mischwasserkanal DN 200 im Weg (Fl.st.-Nr. 450) anzuschließen.

Für die Umsetzung ist der Teil-Erschließungsvertrag WAVH vom 06.01.2011 zu beachten.

Hinweis: Der Erschließungsvertrag v. 1.3.11/ 3.10.11 zwischen Gemeinde und dem Eigentümer Gemarkung Oberrod, Fl.st. 613/223, 614/223 dito ist einzuhalten.

Es dürfen keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen durch die im Geltungsbereich beabsichtigte Bebauung bzw. Umnutzung entstehen.

Die Beteiligung des Straßenbauamtes SWT ist bei Änderungen oder Neuanlegen von Grundstückszufahrten an der Landstraße L 1142 erforderlich.

ENDE

2 von 2

**Begründung**

**Ergänzungssatzung Oberrod „Nördlich der Chaussee“**

Gemeinde Nahetal-Waldau, OT Oberrod

08.11.2011