

Planträger: Gemeindeverwaltung Wolfsberg, Markplatz 6, 98704 Gräfinau-Angstedt
Stadt/ Gemeinde: Gemeinde Wolfsberg, Ortsteil Wümbach
Landkreis: Ilmkreis / Thüringen

Änderung des Teilbereiches D des Bebauungsplanes

„Sonneneck“

in Wümbach gem. §13a BauGB

**Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textliche Festsetzungen
Begründung**

Aufgestellt:

Ilmenau, im Juli 2008

Tektur:

Ilmenau, im Oktober 2008

geändert:

Ilmenau, im Oktober 2009

bestätigt

im Dezember 2009

Bauprojekt Ilmenau GmbH

Teil A - Planzeichnung

im Anhang

Teil B - Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl: 0,4

2.2 Geschossflächenzahl: 0,8

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Zahl der Vollgeschosse: II

3.2 Zulässige Traufhöhe:

Die Traufhöhe, gemessen als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Das festgelegte Höhenmaß von 4,60 m ist an der bergseitig höchsten Gebäudekante nachzuweisen.

Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe gilt das Ursprungsgelände vor dem Hausgrund.

3.3 Baugrenze: innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingänge, Treppenanlagen, Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und mindestens 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

4. Bauweise

Offene Bauweise, Zulässig sind nur Einzelhäuser

5. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m (bergseitig) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist im rückwertigen Grundstücksbereich maximal eine Nebenanlage zulässig, deren Rauminhalt 15 m³ nicht überschreitet.

Amateurfunk- und Antennenanlagen höher 3,00 m sind nur ausnahmsweise zulässig.

6. Stellplätze/ Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen im Zufahrtbereich zulässig. Garagen oder Carports haben einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Auf dem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) für 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. Für Einliegerwohnungen ist zusätzlich je ein Stellplatz zu errichten.

7. Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzten Grundstücke wurden aus den ursprünglichen Bauflächen des Teilbereiches D herausgenommen und müssen nicht mehr erschlossen werden. Sie sind von den Grundstückseigentümern als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Hausgärten‘ weiterhin zu unterhalten.

8. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der hiermit festgesetzten Fläche handelt es sich um einen Streuobstbestand, der zu erhalten und zu sichern ist.

9. Baumpflanzung

Auf geeigneten Stellen der privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen zur Klima- und Umweltverbesserung sowie zur baulichen Gestaltung vorzunehmen.

Festgelegt wird die Verwendung der Arten der Pflanzliste 1 und 2.

Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, oder 2 kleinkronige Laubbäume bzw. 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzliste 1 großkronige Bäume

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Rotbuche
- Gemeine Esche
- Traubeneiche
- Stieleiche
- Winterlinde

Pflanzliste 2- kleinkronige Bäume, Obstbäume

- Feldahorn
- Hainbuche
- Vogel- Kirsche
- Eberesche

- Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm
Schöner aus Bokoop

Danziger Kantapfel
Landsberger Reinette

	Berlepsch Jakob Fischer Jakob Lebel Rheinischer Bohnapfel	Klarapfel Prettacher Bittenfelder Maunzen Apfel
- Birnensorten:	Gute Luise Grüne Jagdbirne Mostbirne	Oberösterr. Weinbirne Speckbirne Gute Graue
- Kirschsorten:	Große Schwarze Knorpel Typ Querfurt Große Prinzessin	
- Zwetschen- und Pflaumensorten:	Hauszwetsche Wangenheimer Frühzwetsche Große grüne Renecode (Pflaume)	

10. Extensive Rasengesellschaften

Unbebaute, unbewaldete und nicht genutzte Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Extensivgrünland zu betrachten und zu pflegen. Auf diesen Flächen sind Aussaaten ausdauernder Wiesengräser vorzunehmen und periodisch zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln ist unstatthaft.

11. Fassaden- und Mauerbegrünungen

Fenster- und türlose Fassadenflächen über 100 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster oder Türen aufweisen, sind nach Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Dabei sind als Gestaltungselemente Kletter- und Rankgehölze einzusetzen. Gegebenenfalls sind Rankhilfen konstruktiv vorzusehen.

Pflanzliste 4- Klettergehölze

- Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
- Efeu (selbstklimmend für Schatten und Halbschatten)
- Kletterhortensie (selbstklimmend für Schatten und Halbschatten)
- Wilder Wein (selbstklimmend)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Die Außenwände sind als verputzte Fassadenflächen herzustellen. Weiterhin sind Klinkerfassaden zulässig. Orttypische Putzbänder als Fenster- und Türumrahmungen sind erlaubt. Außerdem sind Holzverschalte oder verschieferte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckt erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen. Ausgeschlossen sind Signalfarben.

Geschlossene Fassadenflächen über 100 m² sind zu begrünen. Bezüglich der Fassadengestaltung sind die Garagen dem Wohngebäude anzupassen.

2. Dachform, Dachgestaltung

Dachform:

Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Krüppelwalmdach (KWD) bei Hauptgebäuden; bei Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig.

Dachneigung:

Hauptgebäude: 25 bis 45 Grad

Dachbedeckung:

Ziegel- oder Schieferdeckung, Farbe naturrot in Variationen, rotbraun, gedeckt dunkle Farbtöne und schwarz bei Hauptgebäuden. Für Nebengebäude sind auch alternative Dacheindeckungen (z.B. Bitumeneindeckung) möglich. Ausgeschlossen sind Kunststoffeindeckungen.

Dachaufbauten:

Sind zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen.

Sonnenkollektoren sind in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen, an die Dachneigung anpassen und dürfen nicht über den Giebel hinausragen.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

Intensiv gestaltete Freiflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist qualifiziert als Grünfläche zu gestalten.

Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Es werden mindestens ca. 25% der versiegelten Grundfläche für den Ausgleich der Flächenversiegelung vorgesehen.

Extensiv gestaltete Freiflächen

Entsprechend der Anweisung sind diese als extensive Rasengesellschaften auszubilden.

4. Einfriedungen

Straßenseitige Begrenzung

Art: Holzzaun aus Holzplatten mit farblich nicht deckender Holzschutzimprägnierung oder Natursteinmauern

Höhe: maximal 1,50 m über Gehweg- und Fahrbahnkante, Sockelhöhe maximal 0,2 m.

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Holzplatten oder Maschendrahtzaun bis maximal 1,80 m.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Ort der Leistungen und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschosszonen zulässig (maximale Fläche 0,50 m²).

Hinweise

Elektrizitätsversorgung

Ortsnetzfrieleitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

Abwasserbeseitigung

Bei Planung und Bau sind die Grundsätze für den Schutz tiefliegender Räume gegen Rückstau aus dem Kanalnetz nach DIN 1986 zu beachten.

Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, als Brauchwasser zu verwenden oder zu versickern bzw. der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Die Koten der jeweiligen EFDK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgestellt. Aus dem Bauvorhaben für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar, Humboldtstraße 11 zu verständigen. Dem Beauftragten ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

Im öffentlichen Raum sind die Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit möglich, im Bereich der unbefestigten Flächen zu verlegen, ansonsten in den gepflasterten Seitenstreifen, ausgenommen Wasser- und Abwasserleitungen.

Begründung

1.1 Allgemeines

Der Gemeinderat Wolfsberg hat die Änderung des Teilbereiches D des Bebauungsplanes "Sonneneck" in Wümbach gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Dabei bleiben die im bisherigen Verfahren erarbeiteten, planerischen Grundzüge bestehen. Sie werden in die neue Planung übernommen.

Das künftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

Ohne die Änderung des Teilbereiches D ist eine Vermarktung der Flächen bisher nicht möglich gewesen. Nun gibt es 3 Bauwillige, die die Flächen in vorliegender Form erwerben möchten. Bei den Antragstellern handelt es sich um junge, ortsansässige Familien. Für die Gemeinde ist es von großer Bedeutung, jungen Menschen die Möglichkeit zu bieten, sich in der Ortschaft anzusiedeln. Städtebaulich ist es erforderlich, die dafür vorgesehenen Gebiete attraktiv zu gestalten.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet "Sonneneck- Bauabschnitt D" ist Bestandteil des Bebauungsplanes Sonneneck und des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Wolfsberg.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit in Form einer Kleingartensiedlung und als Weidefläche genutzt.

Da dieses Gebiet den Übergangsbereich zwischen den Baugebieten "Am Wümburg" und "Sonneneck Bauabschnitte A, B, C" zum bebauten Ortskern darstellt, ist im Flächennutzungsplanentwurf hierfür eine dem Gesamtbild angepasste Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen.

1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.4.1 Lage

Die Gemeinde Wolfsberg, OT Wümbach, liegt im Osten des Ilm- Kreises / Thüringen, etwa 4 km von der Stadt Ilmenau entfernt. Das Baugebiet "Sonneneck - Bauabschnitt D" liegt am südöstlichen Ortsrand.

Im Norden schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung des Bereiches "An der Weide" an. Laut Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Wolfsberg ist vorgesehen, hier ein allgemeines Wohngebiet zu errichten.

Im Süden wird das Bebauungsgebiet durch Weide- und Ackerflächen begrenzt und östlich schließt das Baugebiet "Sonneneck- Bauabschnitt B und C" an.

1.4.2 Größe

Im geplanten Bebauungsgebiet Bauabschnitt D sind 3 Eigenheime auf einer Nettobaufläche von rund 5.018 m² vorgesehen. Die einzelnen Grundstücksgrößen variieren zwischen 1.000 m² und 1.732 m².

1.4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet steigt im überwiegenden Bereich ohne größere Unebenheiten von Nordost nach Südwest um ca. 15% an.

Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Bereich des Trias- Buntsandsteines, welcher von der Oberfläche als verwitterter, plattiger Sandstein in Bänken verschiedener Stärke in Ton- und Sandeinlagerungen auftritt.

Grundwasser ist im Bereich des Bebauungsgebietes nicht zu erwarten, ausgenommen die Möglichkeit, dass im Aushub Schichtenwasser angeschnitten wird.

Generell ist der anstehende Baugrund in die Bodenklassen 4/5 und mit ca. 50% in 6/7 einzuordnen. Es macht sich jedoch in jedem Fall die Erstellung eines detaillierten Baugrundgutachtens für das Bebauungsgebiet notwendig.

1.5 Erschließung und Erschließungsaufwand

1.5.1 Straßenbau

Das geplante Wohngebiet wird über eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer verkehrstechnisch erschlossen.

Der Ausbau der Fahrbahn erfolgt mittels bituminöser Befestigung oder Betonpflasterbelag. Die Ausbaubreite, Kurvenradien sowie der Wendehammer sind gemäß RAS - EAE 85 (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Die Straßenentwässerung erfolgt über eine Pflasterrinne und entsprechende Einläufe.

1.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Wümbach besitzt noch keinen Anschluss an eine zentrale Kläranlage und noch kein vollständig ausgebautes Kanalnetz. Die Grundstücke im Ortskern werden über häusliche Dreikammergruben entsorgt, deren Überläufe an einen Mischwassersammler angeschlossen sind, der das Wasser dem Vorfluter Wümbach zuleitet.

Da jedoch für die kommenden Jahre der Bau und Anschluss einer zentralen Abwasserentsorgung geplant ist, macht sich für den Teilbereich des Bebauungsplanes eine Interimslösung notwendig. Diese sieht Kleinkläranlagen pro Grundstück vor sowie den Anschluss an das bestehende Mischsystem in der "Weide", über das Grundstück 342/1, welches sich im Besitz des Erschließungsträgers befindet.

Das Regenwasser wird weitestgehend auf den Grundstücken aufgefangen und als Brauchwasser weiterverwendet. Die erforderliche Regenrückhaltung fließt mit in die Berechnungen für das im Zuge des Ausbaus des Abwassernetzes Wümbach geplante Entlastungsbauwerk ein.

Sobald der geplante Anschluss der Gemeinde Wümbach an eine zentrale Kläranlage erfolgt, ist die Interimslösung außer Betrieb zu nehmen und das Bebauungsplangebiet an den Hauptsammler anzuschließen. Dies ist auf Grund der Kanallage mit geringem Aufwand lösbar.

1.5.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wümbach besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau (WAVI), Meisterbereich Gehren, aus welcher die Trink- und Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet sowohl den Druck- als auch von den Mengenverhältnissen her sichergestellt wird.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird an die Hauptleitung in der Zufahrtsstraße am "Kirchenacker", in Verlängerung der Versorgungsleitung des Baugebietes "Am Wümburg" angeschlossen. Die Versorgung im Baugebiet erfolgt über eine Hauptleitung in der Zufahrtsstraße und entsprechende Hausanschlüsse. Löschwasser kann aus einem einzubauenden Unterflurhydranten entnommen werden.

1.5.4 Energie- und Fernmeldversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebiete wird durch die e-on Thüringer Energie AG sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom erstellt.

Beide Unternehmen haben Ihre Leitungen/ Kabel unterirdisch zu verlegen.

Analog erfolgt ggf. eine Gasversorgung in Regie der Südthüringer Gasversorgung oder der e-on.

Die Bemessung und Ausführung der Straßenbeleuchtung ist im Auftrag des Erschließungsträgers durch einen autorisierten Elektrofachbetrieb zu planen und auszuführen.

1.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis sichergestellt.

1.5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

1.5.7 Landwirtschaft und Flurbereinigung

Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt. Da sich die betroffenen Grundstücke in Privatbesitz befinden und die Besitzer mit dem Erschließungsträger vertragliche Bindungen eingehen, machten sich über die üblichen Trennvermessungen beim späteren Verkauf der Parzellen keine bodenordnerischen Maßnahmen hinsichtlich Umlegungsverfahren o. ä. erforderlich. Die Straßen- und Erschließungsflächen gehen nach Fertigstellung kostenfrei in Besitz der Gemeinde über und werden durch diese unverzüglich der Öffentlichkeit gewidmet.

2. Bauungs- und Nutzungsstruktur

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "Sonneneck", wird die Ausweisung der Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen und entsprechend der angestrebten Nutzungsstruktur bemessen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 möglich. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der Höhe baulicher Anlagen ist die Festlegung der unteren und oberen Bezugsebene unerlässlich. Da sich die Straßenhöhe als Bezugsebene, infolge des starken Gefälles, als ungünstig erweist, wurde als untere Bezugsebene das ursprüngliche Gelände an der jeweiligen Stelle gewählt. Eine eindeutige Darstellung der Geländeverläufe vor und nach der Baumaßnahme ist in den Bauvorlagen zu dokumentieren. Die Traufhöhe (TH) als obere Bezugsebene wird durch das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wandaußenflächen mit der Dachaußenhaut definiert. Das Maß wird an der bergseitig höchsten Gebäudekante gemessen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild der Ortsrandlage entsprochen.

In Anlehnung an die erwünschte Nutzungsstruktur sind im Plangebiet nur Einzelhäuser festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis 1,50 m entsprechen den landesrechtlichen Vorschriften dahingehend, dass Baugrenzenüberschreitungen mit Bauteilen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, als geringfügig eingestuft werden können.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine Ordnung der baulichen Anlagen zu sichern und eine Zersiedelung der Flächen zu vermeiden, sind die Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das zulässige Bauen von einer Nebenanlage bis 15,00 m³ Rauminhalt außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht den Bauherren, einen Garten- und Geräteschuppen aus Holz aufzustellen.

Die Beschränkung des Nutzungszweckes und der Höhe von Antennenmastanlagen soll die Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden.

Die Begrenzung der Stellung von Garagen nur innerhalb der Baugrenzen dient dem städtebaulichen Planziel einer geordneten baulichen Entwicklung sowie einer Bündelung der überbauten Flächen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Der Zufahrtbereich kann gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden.