

Begründung zur Planänderung

Im ursprünglichen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Am Knieberg“ war der Geltungsbereich in zwei Nutzungsbereiche geteilt: WA 1 ... für den Bau von 20 Eigenheimen, WA 2 ... für 3 mehrgeschossige Häuser mit max. 15 Wohneinheiten, bevorzugt für altersgerechten bzw. sozialen Wohnungsbau.

Seit der Genehmigung des Bebauungsplanes sind nunmehr 3 ½ Jahre vergangen, bisher fand sich kein Investor, der ernsthaftes Interesse an der Bebauung des WA 2 zeigte. Im Gegensatz dazu bestehen unvermindert Nachfragen nach Bauplätzen zum Eigenheimbau, für Einzel- und Doppelhäuser.

In der ersten vereinfachten Änderung wurde die Forderung nach der massiven Bauweise für die Hauptgebäude ersatzlos gestrichen. Durch die zweite vereinfachte Änderung wurde der Standort der Abwasserreinigungsanlage technischen Zwangspunkten angepasst.

Die dritte vereinfachte Änderung mit dem Ziel der Schaffung weiterer Bauplätze für den Eigenheimbau wurde wegen der Änderung des Geltungsbereiches und der bebaubaren Grundstücksflächen verworfen.

Die vierte vereinfachte Änderung verfolgt ebenfalls das Ziel, im WA 2 Bauplätze für den Eigenheimbau zu schaffen.

Die ursprünglichen Vorschriften werden durch die 4. vereinfachte Änderung nur wenig geändert, die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bleiben erhalten (Grundflächenzahl (GRZ = 0,4), Grundflächenzahl (GFZ = 0,8), Geschossigkeit (max. III), Traufhöhe (7,80 m), offene Bauweise).

Das Flurstück 2272 wurde bereits 1998 in drei Bauparzellen geteilt. Die Bebauung der östlichen und mittleren Parzelle mit einem Doppelhaus war über einen Bauantrag mit Befreiungsantrag möglich. Im westlichen Teilstück wurde nunmehr auch ein Baufeld angeordnet.

Das Flurstück 2275 soll so geteilt werden, dass unter Berücksichtigung der Anlagen des Zweckverbandes weitere Baufelder angeordnet werden. Dabei wird durch den Abwasser- und Regenwasserkanal das Flurstück in zwei Bereiche geteilt. Der nördliche Teil enthält ein Baufeld, welches es erlaubt, entsprechend den Bauwerbern die Größe der Baugrundstücke zu verändern. Der südliche Teil bildet nur einen Bauplatz.

Eine Baulinie wurde nur entlang der Kniebergstraße festgelegt. Die Wohngebäude unmittelbar an der Erschließungsstraße sind entsprechend den Einschrieben im Plan traufseitig zur Straße auszurichten. Wohngebäude im dahinter liegenden Bereich können um 90 ° gedreht werden. Nebengebäude sind nicht zwingend an diese Firstrichtung gebunden.

Da die Hauptgebäude nicht zwingend massiv zu errichten sind wurde aus den Festsetzungen gestrichen, dass innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses ein Außenputz anzubringen ist.

In die Festsetzungen aufgenommen wurde der Passus, dass von den Dachüberständen Ausnahmen zugelassen werden können, wenn diese 1/10 der jeweiligen Wandlänge nicht überschreiten.

Die Erschließung ist insgesamt gesichert. Die in der vorangegangenen Beteiligung der Versorgungsträger eingegangenen Hinweise haben folgenden Wortlaut:

1. Wasser-Abwasser-Zweckverband Ilmenau vom 05.07.1999

Brauchwasseranlagen

Wird der Einbau von Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, sind diese genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom jeweiligen Grundstück ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband zu stellen.

Hausanschlussraum

Bei der Planung des Gebäudes ist darauf zu achten, dass sich der Hausanschlussraum im der öffentlichen Versorgungseinrichtung zugewandten Gebäudeteil, in unmittelbarer Nähe der hergestellten oder herzustellenden Grundstücksanschlüsse, befindet. Einer Verlegung von Anschlussleitungen um oder durch das zu errichtende Gebäude bzw. unter der Bodenplatte wird grundsätzlich **nicht** zugestimmt.

Grundstücksentwässerungsanlage

Die Grundstücksentwässerungsanlagen der einzelnen Grundstücke sind entsprechend den geltenden Gesetzlichkeiten zu errichten und zu unterhalten. An der Grundstücksgrenze ist jeweils ein Kontrollschacht zu errichten.

Der Grundstückseigentümer hat gem. § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI vom 21.04.1993 in seiner aktuellen Fassung bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, **vor dem Verfüllen mit Erdreich**, beim Zweckverband eine Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

Benachrichtigen Sie hierzu unseren Meisterbereich Abwasser, Hüttengrund 8, Telefon 03677/842175, Telefax 03677/842174.

Genehmigungen

Die einzelnen Bauherren haben vor Baubeginn gesonderte Standortzustimmungen beim Zweckverband einzuholen.

Grundstücksteilungen

Werden Grundstücke im nachhinein geteilt, müssen für die zusätzlich entstandenen Grundstücke grundsätzlich auf Kosten des Eigentümers separate Anschlüsse erstellt werden. **Eine gemeinsame Nutzung von Anschlüssen ist nicht statthaft.**

In den abzuschließenden Bauverträgen zwischen Erschließungsträger und Bauherr ist diese Forderung unbedingt einzuarbeiten.

Reihenhausbebauung

Für Grundstücke, die mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden, wird festgeschrieben, dass pro Wohneinheit jeweils ein Anschluss für Trinkwasser als auch für Schmutz- und Oberflächenwasser hergestellt wird. Eine gemeinsame Nutzung von Anschlüssen ist **nicht** möglich.

Auflagenvorbehalt

Weitere Auflagen, die zum Schutz der Gewässer sowie wasserwirtschaftlicher Belange und Einrichtungen erforderlich sind bzw. erforderlich werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

2. Gasversorgung Thüringen GmbH vom 18.08.1999

Die Gasversorgung Thüringen GmbH hat gegen das Vorhaben keine Einwände. Eine Erschließung mit dem Energieträger ist nach Abschluß von entsprechenden Erdgaslieferverträgen möglich. Zur Versorgung der Baugrundstücke des Flurstücks 2275 ist die Verlegung einer Hauptleitung notwendig. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines Auftrages zur Herstellung eines Gashauseschlusses durch die betreffenden Bauherren, sowie die Einträge entsprechender Grunddienstbarkeiten, sofern private Grundstücke mit der Verlegung der Hauptleitung betroffen sind.

Baumaßnahmen sind dem Kundenzentrum Hildburghausen (Sitz: Hildburghausen, Coburger Str. 24) mind. zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten in geeigneter Form anzuzeigen.

Das Kundenzentrum Hildburghausen ist unter der Telefon-Nummer: 03685/777-755 oder Telefax-Nummer: 03685/777-759 zu erreichen.