

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

Begründung und Erläuterung
zur Aufstellung des
einfachen
Bebauungsplanes

Aufgestellt:

Ilmenau, den 01.08.2003

Bauprojekt Ilmenau GmbH

1. Allgemeines

Die Anlieger der Grundstücke 178/12, 178/6 und 177/3 haben die Absicht, die hinteren, dazugehörigen Grundstücke 178/18, 178/21 und 178/19 durch Bebauung in 2. Reihe zu Wohnzwecken nutzbar zu machen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Wolfsberg die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes über diese Grundstücke beschlossen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Bebauungsgebiet „Ilmenauer Straße 11 bis 15“ ist als Bestandteil der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Wolfsberg, OT Wümbach als Bauland vorgesehen.

3. Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit hauptsächlich als strukturarme Hausgartenfläche der südöstlich anschließenden, an die Ilmenauer Straße grenzenden Wohnbauflächen genutzt.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Lage

Die Ortschaft Wümbach ist die am weitesten westlich gelegene der 3 Wolfsberg-Gemeinden Wümbach, Bücheloh und Gräfinau-Angstedt. Die Einheitsgemeinde Wolfsberg liegt im Osten des Ilm-Kreises, ca. 4 km östlich der Stadt Ilmenau.

Im Nord- und Südosten schließt das Gebiet an die vorhandene, bereits bebaute Wohngebietsfläche „Ilmenauer Straße“ an. Die südliche Begrenzung bildet ebenfalls Wohnbebauung. Im Nordwesten wird das Bebauungsgebiet durch Grünland und gärtnerische Nutzflächen begrenzt.

4.2 Größe

Im geplanten Bebauungsgebiet sind 3 Eigenheime in Form von Einzelhäusern auf einer Bebauungsfläche von rund 1.397 m² vorgesehen. Die Fläche des Geltungsbereiches umfaßt keine örtlichen Verkehrsflächen (einfacher Bebauungsplan) und setzt sich aus 3 Einzelgrundstücken mit unterschiedlichen Eigentümern zusammen.

Flurstücknummer	Größe (m ²)
178/19	ca. 455 m ²
178/21	ca. 487 m ²
178/18	ca. 455 m ²

4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet weist keine größeren Gefälle, Unebenheiten oder sonstige besondere Merkmale auf.

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

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

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

5. Erschließung und Erschließungsaufwand

5.1 Allgemein

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die vorliegenden Grundstücke 177/3, 178/6 und 178/12. Detaillierte Aussagen zur Erschließung beinhaltet der Städtebauliche Vertrag (§ 11 in Verbindung mit § 124 BauGB) zwischen der Gemeinde Wolfsberg und den Eigentümern der o.g. Grundstücke sowie die bestätigte Erschließungsplanung.

5.2 Abwasserbeseitigung

Im Bereich der Ilmenauer Straße befindet sich die vorhandene Abwasserleitung (Mischwasserkanal). Die aus den vorliegenden Grundstücken kommenden Erschließungsleitungen des Bebauungsgebietes sind sinnvoller Weise in diesem Bereich anzubinden. Detaillierte Aussagen zur Art, Größe und Lage der entsprechenden Abwasserleitungen, Schächte und Anbindungen sind der Erschließungsplanung zu entnehmen. Die Leitungsrechte im Bereich der Vorliegergrundstücke müssen mittels Baulasten jeweils gesichert werden.

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 Bebauungsgebiet sowohl von den Druck- als auch von den Mengenverhältnissen her sichergestellt werden. Eine vorhandene Trinkwasserleitung befindet sich im Bereich der Ilmenauer Straße. Auch hier sind detaillierte Aussagen zu Lage, Anbindung etc. im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die Leitungsrechte im Bereich der Vorliegergrundstücke müssen mittels Baulasten jeweils gesichert werden.

5.4 Energie- und Fernmeldeversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebäude wird durch die Thüringer Energieversorgungs AG (TEAG) 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.

5.5 Kosten für den Erschließungsaufwand

Da die Kosten für den Erschließungsaufwand wesentlich von der bestätigten Abwasserlösung und den anstehenden Baugrundverhältnissen abhängen, sind verlässliche Angaben dazu aus der detaillierten Erschließungsplanung zu entnehmen.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Ilmkreis sichergestellt.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

7. Landwirtschaft und Flurbereinigung

Die Bewohner aus dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden. Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt.

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Baulandumlegung o.ä. sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Flächen des Bebauungsgebietes sind bereits als separate Grundstücke 178/18, 178/21 und 178/19 im Grundbuch eingetragen. Sie müssen als vorhandene Grundstücke auf die neuen Grundstückseigentümer im Grundbuch umgeschrieben werden. Die Überfahrtsrechte über die Vorliegergrundstücke sind über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch jeweils zu sichern. Weitergehende bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Grünordnung

Auf der Grundlage der nachfolgenden Grob-Bilanzierung wurden für den einfachen Bebauungsplan einzuhaltende Festsetzungen zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs (Grünordnung) getroffen.

Nutzungs-, Biotoptyp	Wertpunkte (je m ²)	Flächenanteil (m ²)		Biotopwert	
		<u>vorher</u>	<u>nachher</u>	<u>vorher</u>	<u>nachher</u>
<u>vor der Maßnahme</u>					
strukturarmer Hausgarten (11.221)	14	1.397		19.558	
<u>nach der Maßnahme</u>					
überbaute, nicht begrünte Fläche (10.710)	3		838		2.514
privates Grün (11.223)	20		559		11.180
Summe		1.397	1.397	19.558	13.694

Biotopwertdifferenz: 5.864 (negativ)

Ein effektiver Ausgleich des Eingriffes auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Die Freiflächen können hier nur mit gestalterischem Charakter bewertet werden.

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangebietes in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang in Form einer Pflanzung von neuen Obstbäumen (Hochstämme, bevorzugt alte Sorten) in der Obstbaumreihe am „Ilmenauer Fußweg“ (Flurstück 627). Die Bäume sind mit mindestens einem Pflanzpfahl zu versehen und ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen. Eventuell auftretende Ausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Pflanzung hat nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde direkt nach Fertigstellung der ersten Baumaßnahme zu erfolgen. Diese Maßnahme dient der Verjüngung des Bestandes und ist aus naturschutzfachlicher Sicht sehr wünschenswert.

Die Kosten für die grünordnungsplanerischen Maßnahmen trägt der Eingriffsverursacher. Rechtliche Grundlage ist der Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke.

9. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand im Anschluss an vorhandene Bebauung wird die Ausweisung der Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen und entsprechend der angestrebten Nutzungsstruktur bemessen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 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 als ungünstig erweist und das natürliche Gelände nach den Erschließungsmaßnahmen nicht mehr greifbar ist, wurde als untere Bezugsebene das Fertiggelände vor dem Hausgrund 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.

9.3 Bauweise

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.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

9.5 Garagen und Nebengebäude

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 dem Bauherren, einen Garten- und Geräteschuppen aus Holz aufzustellen. Aktuelle Diskussionen lassen diesen Wunsch immer wieder erkennen, und aufgrund der Lage des Planbereichs zum aufgelockerten Ortsrand ist es aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, diesem Wunsch dort zu entsprechen.

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 Zufahrtsbereich kann gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform und –neigung beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können. Dazu zählen insbesondere Verkleidungen aus Kunststoff und andere Plattenverkleidungen, der Einsatz glänzender Materialien sowie vollflächige Metallverkleidungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 28° und 45°. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch der bebauten Umgebung. Durch die Ausnahme untergeordneter Bauteile von dieser Bestimmung wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum eröffnet.

Die Bestimmungen zu Dachgauben und Zwerchgiebeln sollen in erster Linie gestalterisch ungünstige Dachformen vermeiden.

Für die Dacheindeckung sind Kunst- oder Naturziegel in roten, braunen und schwarzen Farbtönen und in Naturschiefer zulässig. Die Verwendung andersfarbiger oder glänzender Materialien würde das Ortsbild negativ beeinflussen und möglicherweise unerwünschte Spiegeleffekte bei Sonneneinstrahlung erzeugen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem planerischen Ziel zugrunde gelegt, die Grundstücksbereiche mit gestalterisch dem Ortsbild angepassten Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung abzugrenzen.

Stellplätze, Zuwegungen sowie Betriebsflächen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nahe kommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

11. Hinweise zur Planverwirklichung

1. Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des Abschnittes 5 der VVBauO entsprechen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß § 12 StVO amtlich zu kennzeichnen, es besteht Halteverbot.

2. Die zur Löschwasserversorgung geforderte Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden kann laut Stellungnahme des Wasser- Abwasser- Zweckverbandes Ilmenau abgesichert werden. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu beachten. Der Abstand der Hydranten zu Gebäuden und untereinander soll 100 m nicht überschreiten. Zur Löschwasserversorgung können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m vom Objekt entfernt sind. Die ungehinderte Anfahrt von 12 t – Normfahrzeugen ist gewährleistet.
3. Auf der Grundlage der Trinkwasser-Verordnung vom 05.12.1990, in der Neufassung vom 01.01.2003, ist die Trinkwasserversorgung des Baugebietes vor Inbetriebnahme auf eine einwandfreie Beschaffenheit zu überprüfen. Die dafür erforderliche Wasserprobeentnahme erfolgt durch das Gesundheitsamt. Die Freigabe für die neuverlegten Wasserleitungen erteilt das Gesundheitsamt aufgrund der Analyse-Ergebnisse.
4. Die Bestimmungen der DIN 18916 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
5. Alle anfallenden Sanitärabwässer sind vollbiologischen Kleinkläranlagen für jedes Grundstück zuzuführen. Die Einleitgenehmigung ist vor Nutzungsbeginn beim Wasser- und Abwasserverband Ilmenau einzuholen. Sollte unverschmutztes Oberflächen- und Dränwasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder versickert werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gemäß § 3 und § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen
6. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis I Wasserhaushaltsgesetz, der DIN – Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Er ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig. Insbesondere Heizölanlagen sind mindestens 3 Monate vor Errichtung bei der unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

12. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

Aufgestellt:

Ilmenau, den 01.08.2003

Bauprojekt Ilmenau GmbH