

B E G R Ü N D U N G

zum Einfachen Bebauungsplans
- Sondergebiet -
Wochenendhausgebiet“ Junge Gemeinde/ Am Stollen”
in Möhrenbach, Ilmkreis

Gemeinde
Gemarkung
Flur
Flurstücke

Möhrenbach
Möhrenbach
4

24 teilw., 25,26,27,28,29,58 teilw.,59,60,61/1,61/2,61/3,
61/4,61/5,61/6,61/7,61/8,61/9,61/10,61/11,61/12,61/13,
61,14,61/15,61/16,61/17,61/18,61/19,61/20,61/21,61/22,
61/23,61/24,61/25,61/26,61/27,61/28,61/29,61/30,61/31,
61/32,61/33,62 teilw.,63 teilw.,64a teilw.,65/1,65/2,66,67,
68,69,70,71/1,73,74,75/1,75/2,75/3,76/1,76/2,76/3,76/4,
76/5,77,78,79/2,79/3,79/4,79/5,79/6,80,81,82,83,84,85,86,
87,88/1,88/2,89/2,89/3,89/4,89/5,90/2,90/3,90/4,90/5,91/2,
91/3,91/4,92,93/1,93/2,93/3,94/1,94/2,94/3,95/1,95/2,96,
97/1,97/2,97/3,98/1,98/2,98/3,99/1,99/2,99/3,100/2,101,
102,103,104,105,106/1,106/3,106/4,107/1,107/2,107/3,108

Planungsbüro Schaudinn & Partner
Architekten und Ingenieure GmbH
Bogenstraße 10 99089 Erfurt
Tel.0361 7362991 Fax 0361 7362992

Bearbeitet: Herr Schaudinn,	Erfurt, den 31.10.1997
Überarbeitet:	Erfurt, den 08.05.1998
Überarbeitet:	Erfurt, den 20.10.1998

0. Begründung

Das Planungsgebiet „Junge Gemeinde / Am Stollen“ in der Gemeinde Möhrenbach ist ein bestehendes Wochenendhausgebiet und umfaßt 95 parzellierte private Grundstücke, von denen derzeit 82 Grundstücke mit Wochenendhäusern entsprechend eines Beschlusses des Rates des Kreises Ilmenau vom 17.07.1971 und einer bestätigten Ordnung bebaut sind.

Um für Umbauten, Erweiterungsbauten, Ersatzbauten und der Bebauung noch unbebauter Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, hat die Gemeindevertretung Möhrenbach den Beschluß zur Aufstellung eines Einfachen Bebauungsplanes für dieses Gebiet gefaßt.

Die Erarbeitung des Einfachen Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrenbach.

1. Bestandsbeschreibung

1.1 Lage und Größe des Wochenendhausgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die

Flurstücke 24 teilw., 25,26,27,28,29,58 teilw.,59,60,61/1,61/2,61/3, 61/4,61/5,61/6,61/7,61/8,61/9,61/10,61/11,61/12,61/13, 61,14,61/15,61/16,61/17,61/18,61/19,61/20,61/21,61/22, 61/23,61/24,61/25,61/26,61/27,61/28,61/29,61/30,61/31, 61/32,61/33,62 teilw.,63 teilw.,64a teilw.,65/1,65/2,66,67, 68,69,70,71/1,73,74,75/1,75/2,75/3,76/1,76/2,76/3,76/4, 76/5,77,78,79/2,79/3,79/4,79/5,79/6,80,81,82,83,84,85,86, 87,88/1,88/2,89/2,89/3,89/4,89/5,90/2,90/3,90/4,90/5,91/2, 91/3,91/4,92,93/1,93/2,93/3,94/1,94/2,94/3,95/1,95/2,96, 97/1,97/2,97/3,98/1,98/2,98/3,99/1,99/2,99/3,100/2,101, 102,103,104,105,106/1,106/3,106/4,107/1,107/2,107/3,108

Flur 4 ,

Gemarkung Möhrenbach

Flurbezeichnung: „ Junge Gemeinde“

„ Am Stollen „

„ An der Schmelzhütte „

Das Gebiet entstand in den Jahren 1971 bis 1989 als Wochenendhausgebiet und wird als solches derzeit genutzt.

Das Gebiet liegt im Außenbereich . Es besteht keine bauliche Verbindung zur bestehenden Ortslage Möhrenbach.

Die Art der Bebauung entspricht der einer Wochenendhaussiedlung mit lockerer Bebauung und einfacher zweckmäßiger Erschließung, die im Rahmen der Interessengemeinschaft „Am Stollen“ bzw. des Vereins „Junge Gemeinde“errichtet wurde.

Das Gebiet ist durch Wasser - und Elektroenergie erschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen unteren, mittleren und oberen Zufahrtsweg von Möhrenbach.

Das Wochenendhausgebiet wird im Norden durch Gemeindewiesen, im Osten durch das Waldgebiet des Langen Berges, im Süden durch Wiesenflächen und im Westen durch die Landstraße LIO 47 begrenzt. Es umfaßt ca. 9,1 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt im Entwurf vor und weist das Planungsgebiet als Sondergebiet - Wochenendhausgebiet - aus.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen ergibt sich die Notwendigkeit der Erarbeitung und Bestätigung eines einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs.2 BauGB.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Langer Berg“, für das folgende Ziele und Aufgabenstellungen definiert sind:

- Erhaltung der abflußverzögernden Wirkung des Waldes
- Erhaltung von Arten und Lebensräumen
- Erhaltung der Landschaftsbildqualität
- Erholungsnutzung/ Erholungswald

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Belange des Schutzes der Natur und der Pflege der Landschaft Vorrang vor allen anderen Raumansprüchen. Das gegebene Potential soll ausgeprägt werden.

Es sollen nur solche Nutzungen und Entwicklungen ermöglicht werden, die der Zweckbestimmung der Vorrangfunktion für Natur und Landschaft nicht entgegenstehen.

Das gesamte Gemeindegebiet Möhrenbach liegt in einem Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr und Erholung.

Die Fremdenverkehrsgebiete der Planungsregion Mittelthüringen sollen unter Beachtung und Wahrung ökologischer Belange durch gezielte Maßnahmen für die Erholungsnutzung aufgewertet und entsprechend ihrer Funktion weiterentwickelt werden. In diesen Gebieten sollen die Belange des Fremdenverkehrs und der Erholung, insbesondere bei raumbedeutsamen Maßnahmen vorrangig berücksichtigt werden und andere Nutzungen den Charakter und die Funktion dieser Fremdenverkehrsgebiete nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Gebiet wird gem. laufendem Binnenabgrenzungsverfahren aus dem LSG „Thüringer Wald“ herausgelöst

2.2 Ziele und Leitgedanken der Aufstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nachfolgende Punkte in Betracht zu ziehen:

- Anpassung der Planung an die Ziele des Landschaftsentwicklungsplanes für den Ilmkreis und die Region Mittelthüringen

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage
- Sicherung und Weiterentwicklung der gewachsenen Bebauungsstrukturen, abgestimmt auf landschaftstypische Bauweisen und Merkmale
- Vermeidung bauseitiger Fehlentwicklungen durch entsprechende Festsetzungen
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes
- Entwicklung einer geordneten Infrastruktur.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan

3.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Das Gebiet ist parzelliert und besitzt in offener Bauweise einzelstehende Wochenendhäuser in 1- geschossiger Bauweise.

Der Stellplatzbedarf wird auf den privaten Grundstücken abgedeckt.

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen im Süden und Nordwesten sind von zukünftiger Bebauung freizuhalten und als Wiesenflächen im derzeitigen Zustand zu erhalten, da sie den Übergang zur Landschaft darstellen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Für die bebauten und unbebauten Grundstücke sowie die Zuwegung wird die Nutzung als Sondergebiet- Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 1 BauNVO festgeschrieben.

Das Gebiet dient ausschließlich der Erholung.

Wohngebäude für ständige Nutzung sind nicht zulässig.

Erweiterungen der Gebäude , Um - und Ausbauten, Ersatzbauten, sowie Bauten innerhalb des Geltungsbereiches auf noch unbebauten Grundstücken sind gem. Festsetzungen zu gestalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) sind zulässig.

Die Trassenkorridore für die vorhandene 15 kV Elt-Freileitung Gehren/Hohe Tanne und die 30 kV Elt-Freileitung UW Ilmenau / UW Großbreitenbach sind zu beachten und schränken die mögliche weitere Bebauung ein.

Im süd-östlichen Randbereich des Plangebietes sind bei vorgesehenen Baumaßnahmen die oberflächennahen Grubenbaue der ehem. Eisenstein-grube „Blumenthal“ zu berücksichtigen.

3.3 Maße der baulichen Nutzung

Es wird eine maximale bebaubare Grundfläche der baulichen Anlagen von 85,0 qm - davon 65 qm Hauptnutzfläche und 20 qm Nebennutzfläche festgelegt.

Anzahl der Vollgeschosse	I
Traufhöhe (bergseitig)	3,00 m , kein Drempe

3.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
Es können nur Einzelhäuser in 1- geschossiger Bauweise errichtet werden.

Als Dachform wird Satteldach (SD) vorgeschrieben.

Dachneigung	10° bis 38°
Dachüberstände	max. 0,50 m
Dachdeckungsmaterial	Ziegel, Schindel, Schiefer
Farbe	rot,schwarz,blau, nicht glänzend

Bei der Fassadengestaltung ist vorwiegend Holzverschalung und Außenputz - weiß- vorzusehen.

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den natürlichen Höhenlinien auszurichten.
Für Garagen ist Grenzbebauung zugelassen.

4. Wege, Stellplätze, Garagen und Zufahrten

Die Anbindung des Wochenendhausgebietes erfolgt über den mittleren und oberen Zufahrtsweg von Möhrenbach und entspricht damit den Forderungen des Amtes für Straßenwesen. Über diese Zufahrten wird auch die Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Krankentransport gesichert.

Die Wege innerhalb des Planungsgebietes sind teilweise Gemeindeeigentum, teilweise Privatwege. Für die Privatwege bestehen vertragliche Regelungen zum vereinbarten Überfahrtsrecht für die Anlieger und die Gemeinde.

Die Errichtung von Garagen und Carports auf den privaten Grundstücken in Grenzbebauung ist zugelassen.

Die Stellplätze, Carports und Garagen haben sich in Gestaltung und Material an den Hauptgebäuden zu orientieren.

Die Befestigung der Zufahrten auf den Grundstücken ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

Zentrale Spielplätze oder Spielflächen werden auf Grund der Lage und der Umgebung des Gebietes nicht vorgesehen.

5. Erschließung

Die Grundstückseigentümer haben durch entsprechende Maßnahmen die Versickerung des Regenwassers auf ihren Grundstücken zu gewährleisten.

Der überwiegende Teil der Grundstücke besitzt Einzel-Kläranlagen oder Abwassersammelgruben. Für Neu- oder Erweiterungsbauten ist das anfallende Schmutzwasser gem. Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bis zur Errichtung einer Kläranlage für das Gebiet als Interimslösung über dezentrale Maßnahmen (abflußlose Abwassersammelgruben auf den Grundstücken oder Gruppen-Kläranlagen) zu entsorgen. Der Anschluß an eine zentrale Entwässerungseinrichtung ist nach Aussagen des Abwasserzweckverbandes z.Z. nicht möglich.

Vorhandene und genehmigte Kleinkläranlagen können weiter betrieben werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über vorhandene Wassergewinnungsanlagen und Leitungsnetze, die sich im gemeinschaftlichem Besitz der Interessengemeinschaft bzw des Vereins befinden.

Die private Wassergewinnungsanlage ist gem TrinkWSchG überwachen zu lassen.

Die Elektroversorgungsnetze des Gebietes befinden sich in Besitz der Vereine. Die Leitungsnetze, die über private Grundstücke verlaufen, sind durch Baulasteintragungen zu sichern.

Die Müll- und Wertstoffentsorgung hat durch Vereinbarungen der Grundstücksbesitzer mit der Gemeinde entsprechend der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilm-Kreises zu erfolgen.

6. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zulässig. Die Einzäunung der Grundstücke zu den Wegen wird auf eine Höhe von 1,50 m beschränkt. Als Material der Zaungestaltung sind Holzzäune vorgeschrieben.

Zwischen den Privatgrundstücken sind Heckenpflanzungen oder Maschen- drahtzäune zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Das Wochenendhausgebiet besteht seit 1971 und hat durch gezielte Anpflanzungen und natürliche Vegetation eine starke Begrünung mit für Thüringen typischen Heckenstrukturen und Gehölzbestand vorzuweisen.

Landschaftsplanerische oder grünordnerische Veränderungen des Gebietes sind nicht vorgesehen, so daß Eingriffe in die Natur ausgeschlossen werden können. Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und einer Eingriffs - Ausgleichsbewertung sind daher nicht erforderlich.

Die gärtnerisch angelegten Flächen sind als privates Garten -und Grünland zur Erholung und Freizeit bestimmt.

Die Gestaltung der Freianlagen ist landschaftstypisch vorzunehmen. Dabei sind bei Neu- und Ersatzpflanzungen als Gehölzarten nur standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig.

Die Versiegelung von Flächen auf den Grundstücken ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Notwendige Mauern innerhalb der Grundstücke sind in Form von Trockenmauern - max 0.60 m hoch- zu errichten.

Das Anlegen von Terrassen ist gestattet.

Der Mutter- bzw. Oberboden ist bei Durchführung von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen in nutzbarem Zustand zu erhalten (§ 202 BauGB).