Stadt Ilmenau - Ortsteil Unterpörlitz

Ergänzungssatzung Nr. 02 „Brunnenstraße“ OT Unterpörlitz

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Stand: 05.04.2006

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004(GVBl. S. 349)
4. Thüringer Kommunalordnung (ThrKO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003
5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der geltenden Fassung vom 24. April 1999 und Neubekanntmachung vom 29.April 1999
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 23.Februar 2004, (GVBl. S. 244).

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzung der Stadt Ilmenau über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterpörlitz

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der neue im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst auch den Bereich innerhalb der im beigefügten Plan eingezeichneten Ergänzungslinie:

Gemarkung Unterpörlitz; Flur 8 ; Flurstücke 1060/2 (Teilstück), 1060/3 (Teilstück)
Der beigefügte Plan ist Bestandteil der Satzung.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Zulässige Nutzungsart (§ 9 (1)Nr.1 BauGB)
   Im Plangebiet sind zwei Wohnhäuser zulässig.

2. Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
   Je Einfamilienwohnhaus sind 2 Stellplätze, für Einliegerwohnungen ist jeweils zusätzlich 1 Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Zufahrt ist an die vorhandene Straße anzubinden.

3. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB:
   Durch den Eingriff in die Natur ist nachfolgende Ausgleichsmaßnahme zu erbringen:
   Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist landschaftsgärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind je 200 m² Gartenfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen.

Bauordnungsrechtlicher Hinweis

Die baulichen Anlagen müssen sich in Material, Form, Farbe, Größe und Dachform dem Umfeld anpassen.

3. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Die Bestimmungen der DIN 18916 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
2. Alle anfallenden Sanitärabwässer sind nach Anschluss der TOK (Teilortskanalisation) „ Am Friedhof" an das zentrale Abwasserpumpwerk des Ortsteiles der Kläranlage Ilmenau zuzuführen. Die Einleitgenehmigung ist vor Nutzungsbeginn beim Wasser- und Abwasserverband Ilmenau einzuholen.
3. Bei Eignung des Baugrunds ist das unverschmutzte Niederschlags- und Drainwasser nach Möglichkeit am Entstehungsort breitflächig und schadlos zu versickern.
4. Einer Versiegelung von Flächen (z.B. durch Asphaltierung von Stell- und Verkehrsflächen) ist durch Verwendung durchlässiger Materialien entgegenzuwirken.
5. Für Baumaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG (Thüringer Denkmalschutzgesetz) erforderlich. Es besteht Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.
6. Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanzen, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden, so ist das

Staatliche Umweltamt zu informieren und gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in die weiteren Verfahrensschritte einzubeziehen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Gelände früher landwirtschaftlich genutzt wurde. Es war mit einem Stallgebäude und 2 Heuschobern bebaut. Bis in die 70er Jahre wurde hier eine Schweineaufzucht betrieben, später erfolgte eine Nutzung zu Lagerzwecken. Anfang der 90er Jahre wurden die Gebäude abgerissen. Obwohl das Antreffen von Bauschutt nicht grundsätzlich auszuschließen ist, geht von der ursprünglichen Grundstücksnutzung keine Gefährdung aus. Diese Einschätzung wird in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Ilmkreises vorgenommen. Sie wird auch dadurch bestätigt, dass das Gelände im Altlastenkataster nicht aufgeführt wird

7. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich Erkundungsdaten und Lagepläne in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro zu veranlassen.
8. Im Geltungsbereich können sich kundeneigene Kabel zur Versorgung der südlich gelegenen Gartenanlage befinden. Eine entsprechende Abklärung ist in Verbindung mit den Stadtwerken Ilmenau erforderlich.

4. INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ilmenau, den 30.06.06 .....
G.-M. Seeber
Oberbürgermeister

Siegel

Begründung

Anlass der Planung

Auf den Flurstücken 1060/ 2 und 1060/ 3 der Gemarkung Unterpörlitz beabsichtigen private Bauherren jeweils den Bau von Einfamilienhäusern. Die Flurstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe aber derzeitig außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Unterpörlitz.

Somit ist eine Genehmigung nach § 34 BauGB nicht gegeben, eine Privilegierung des Bauvorhabens gemäß § 35 BauGB liegt ebenfalls nicht vor. Aufgrund der geringfügigen Planvorhaben wird auch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als ungünstig erachtet.

Zweck und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage zum Bau von 2 Einfamilienhäusern zu schaffen. Grundsätzlich beabsichtigt die Stadt Ilmenau eine effektive Ausschöpfung der Flächenpotentiale innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, bevor die Notwendigkeit einer Neuerschließung von Baugebieten im Außenbereich besteht.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde aber auch durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches ausreichend geprägt sind.

Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite der o.g. Flurstücke bereits erschlossene Einfamilienhäuser stehen, soll nach Abschluss des Satzungsplanverfahrens beidseitig und auf gleicher Länge der Brunnenstraße Baurecht nach § 34 BauGB bestehen.

Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung der Flurstücke kann in gleicher Weise wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite erfolgen. Eine Vorabstimmung eines Eigentümers mit den Versorgungsträgern ist hier schon mit positivem Ergebnis erfolgt.

Die im Zuge der Errichtung von Einfamilienhäusern erforderlichen Grundstücksanschlüsse bzw. Erschließungsanlagen sind von den Bauherren vertraglich zu sichern bzw. zu finanzieren.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das zu behandelnde Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Unterpörlitz der Stadt Ilmenau. FFH- Gebiete* oder SPA- Gebiete* sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der Umgebung.

Daher ist keine FFH Vorprüfung erforderlich!

Das geplante Bauvorhaben stellt eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern dar. Entsprechend den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001, Anlage 1, erreicht das Vorhaben nicht die Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht, es besteht auch keine Notwendigkeit für eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls. Auch nach Landesrecht werden gemäß dem „Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung" vom 6. Januar 2003 die Schwellenwerte (Anlage 1) bzw. die Kriterien für eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erfüllt.

Eine UVP ist somit nicht erforderlich!

---

* FFH: Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen
SPA: Special Protected Area gemäß EU - Vogelschutzrichtlinie

Die Planfläche stellt sich gegenwärtig als Brachland dar. Diese erschlossene Fläche am Ortsrand mit geringer ökologischer Wertigkeit soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird den Grundsätzen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Minimierung der Bodenversiegelung entsprochen. Dem verursachten Eingriff wird mit der Erfüllung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme entsprochen. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs- und Ausgleichspotentials ist kein GOP erforderlich!

Auswirkungen auf Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a BauGB

Tiere/ Pflanzen/ Landschaft: Von der Planung werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete , keine geschützten Biotope sowie keine FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen.
Eine Beeinträchtigung liegt somit nicht vor!

Boden: Die Versiegelung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt. Belastete Bodenflächen liegen nicht vor!

Wasser: Eine negative Beeinträchtigung des Oberflächenwasserabflusses liegt nicht vor, da eine natürliche Versickerung des Wassers auf dem Grundstück ausreichend gegeben ist. Die Eintragung von Stoffen liegt nicht vor.
Es wird keine Beeinträchtigung der Regeneration des Grundwassers sowie keine Absenkung des Grundwasserspiegels erwartet.

Klima: Es liegt keine Überplanung klimatisch wichtiger Nutzungen vor, der Luftaustausch wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Luft: Die geplante Wohnnutzung verursacht keine Beeinträchtigung durch Schadstoffe!