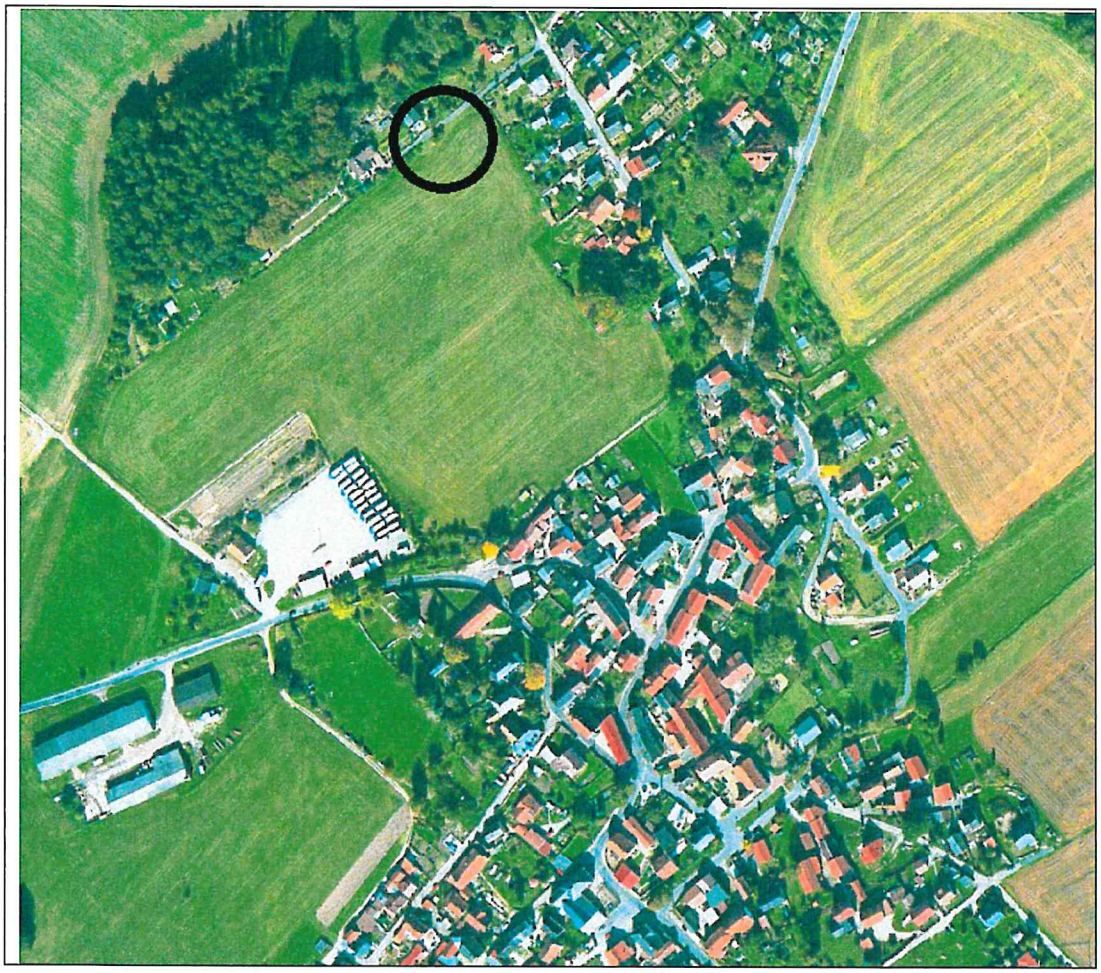
Stadt Ilmenau - Ortsteil Heyda

Ergänzungssatzung Nr. 01 „Bühlweg“ OT Heyda
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

SATZUNG
Stand: Mai 2006



Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch 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).

Begründung

1. Anlass der Planung

Ein privater Bauherr beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Flurstückes 1034/18 der Flur 14 Heyda ein Einfamilienhaus mit psychotherapeutischer Praxis zu erbauen.

Das Teilgrundstück befindet sich derzeitig im Außenbereich, aber an einer Straße, an der auf der gegenüberliegenden Seite bereits Einfamilienhäusern stehen. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB ist gegenwärtig 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.

2. Zweck und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage zum Bau des Einfamilienhauses mit psychotherapeutischer Praxis 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.

Der Ortsteil Heyda ist als Dorfgebiet einzustufen. Im direkten Umfeld des Planentwurfes im Bühlweg überwiegt die Wohnnutzung. Hier befindet sich jedoch bereits auch eine Arztpraxis. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde 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 gegenüber des Plangebietes bereits Einfamilienhäuser stehen, besteht nach Abschluss des Ergänzungssatzungsverfahrens beidseitig auf gleicher Länge der Straße „Bühlweg" Baurecht nach § 34 BauGB.

Grundsätzlich kann das neu beplante Teilgrundstück durch die vorhandene technische Erschließung des Bühlweges mit versorgt werden, allerdings ist vorab eine Umverlegung des Mischwasserkanals notwendig, die vertraglich geregelt durch Stadt, Bauherr und WAVI vorgenommen wird.

3. Auswirkungen auf die Umwelt

Das zu behandelnde Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Heyda 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!

* FFH: Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen

*SPA: Special Protected Area gemäß EU - Vogelschutzrichtlinie

Das geplante Bauvorhaben stellt den Bau eines Einfamilienhauses mit psychotherapeutischer Praxis 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!

Die Planfläche stellt sich gegenwärtig als unbewirtschaftetes Grünland dar.
Diese durch den Bühlweg erschlossene Fläche am Ortsrand soll für Wohnzwecke sowie für eine Anlage für gesundheitliche Belange 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: Obwohl das Satzungsgebiet in der Trinkwasserschutzzone III liegt, gibt es keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Alles anfallende Schmutzwasser wird bis Jahr 2009/ 2010 in einer grundstücksbezogenen Kleinkläranlage behandelt. Danach erfolgt der Anschluss an die neu zu errichtende Kläranlage des Ortsteils Heyda. Weiterhin wird der Oberflächenwasserabfluss nicht beeinträchtigt, 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!

Es erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter!

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzung der Stadt Ilmenau über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Heyda

1. RÄUMLICHER GELTUNSBEREICH

Der neue im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst auch den Bereich innerhalb der im beigefügten Plan eingezeichneten Ergänzungslinie :
Gemarkung Heyda; Flur 14 ; Flurstück 1034/ 18 (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 ist ein Einfamilienwohnhaus mit psychotherapeutischer Praxis zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
   Für das Einfamilienwohnhaus sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb des Baufensters bzw. in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
   Außerhalb des Baufensters sind maximal 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die eine Größe von jeweils 10 m² nicht überschreiten.

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. Einer zusätzlichen Versieglung von Flächen (z.B. Asphaltierung von Zufahrts- und Stellplatzflächen) ist durch Verwendung durchlässiger Materialien entgegenzuwirken.
2. Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanzen, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser, freigelegt werden, ist sofort das Staatliche Umweltamt zu informieren und gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in die weiteren Verfahrensschritte einzubeziehen.
3. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Um welt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
4. Für Baumaßnahmen, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Bodenfunde bei Erdarbeiten sind gemäß § 16 ThDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen.
5. Die Bestimmungen der DIN 18916 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
6. Während der Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten sind durch die auszuführenden Firmen nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Privatgrundstücke auszuschließen.

4. INKRAFTTRETEN

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

Ilmenau, den 24.07.06

.....
G.-M. Seeber
Oberbürgermeister

Siegel

THÜRINGEN Oberbürgermeister Stadt Ilmenau