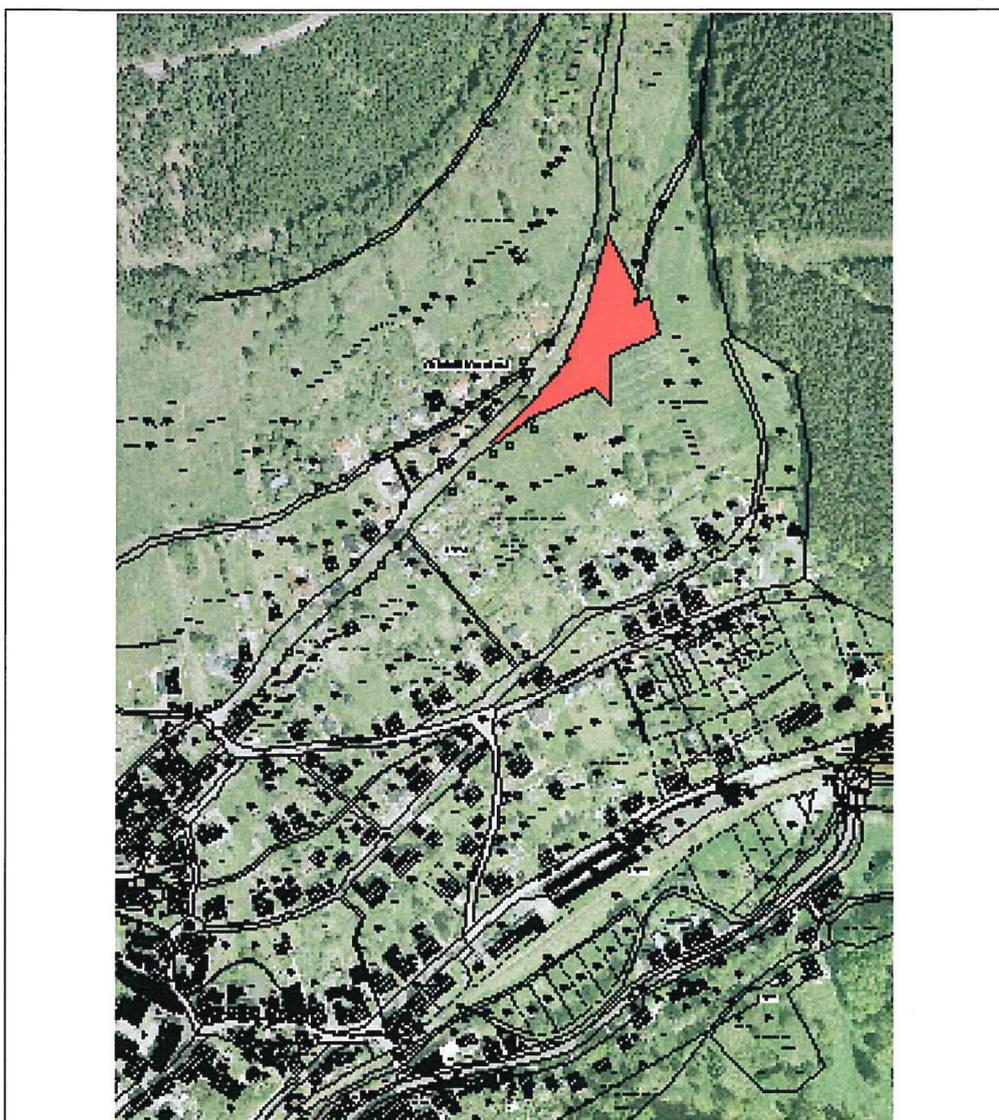


## Stadt Ilmenau - Ortsteil Manebach

### Ergänzungssatzung Nr. 04 „Oberer Berggrabenweg 1“ Manebach gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

#### SATZUNG

Stand: Mai 2012



- Planteil A
- Textliche Festsetzungen zur Satzung
- Anlage 1 - Verfahrensvermerke
- Begründung zur Satzung

## **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - SATZUNG -**

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

Aufgrund des § 34 Absatz 4 Nr. 3 Baugesetzbuch in der auf Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Ilmenau am 05.07.2012 die Ergänzungssatzung Nr. 04 „Oberer Berggrabenweg 1“ Manebach

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich der vorhandenen Bestandsgebäude südlich der Schöffenhäuserstraße am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Manebach, der in dem als Anlage 1 beigefügtem Plan umrandet ist. Der Plan (Anlage 1) ist Bestandteil dieser Satzung.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich :

Gemarkung Manebach ; Flur 3

425/1 (Teilstück); 425/2 (Teilstück); 426 (Teilstück); 427/1; 427/3 (Teilstück); 428/1; 429/1; 430/1; 431/1; 432/1; 454/2 (Teilstück); 519/3; 519/4; 519/5; 521/1

### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

Die im § 1 bezeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Absatz 1 BauGB.

### **§ 4 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 3, 19, 23 BauNVO**

1. Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.  
Nach § 1 (5) BauNVO wird abweichend festgesetzt, dass nur Wohngebäude zulässig sind.  
Ausnahmsweise können kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu einer GF von 60 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
2. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 als Höchstmaß begrenzt, Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO sind nicht zulässig.  
Ausnahme: Bei Änderungs- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Flurstück 519/4 ist bezüglich der zulässigen GRZ der bauliche Bestand maßgebend. Dieser stellt die Obergrenze dar.
3. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Je Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze, je Einliegerwohnung zusätzlich 1 Stellplatz auf dem Wohngrundstück nachzuweisen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ‚Schöffenhäuserstraße‘ sowie über die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Oberer Berggrabenweg“.

## § 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Eingriff in den Naturhaushalt durch den Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Oberer Berggrabenweg“ ist mittels Verrechnung mit dem Öko-Konto der Stadt Ilmenau auszugleichen.

## § 6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Schöffenhäuserstraße“ sowie über die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Oberer Berggrabenweg“. Die technische Erschließung ist durch Versorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

## § 7 Hinweise zur Realisierung der Ergänzungssatzung

### 1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Die §§ 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

### 2. Vorschriften des § 44 BNatSchG

Bei der Planrealisierung sind die ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Die Besitz- und Vermarktungsgebote gelten entsprechend.

### 3. Einhaltung von Schutzabständen

Strom: Die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen bis 45 KV nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0211, DIN EN 50423 sind zu gewährleisten und die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1, BGV A3 und AGFW FW 601 zu beachten.

Gas: Die Bestimmungen des DVGW Regelwerkes G459, G462, G463 und G 472 sowie die DIN 4124 sind einzuhalten.

## § 8 Inkrafttreten

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

### Anlagen

1 – Verfahrensvermerke

Ilmenau, den

12.11.2012

.....  
G.-M. Seeber  
Oberbürgermeister



---

## Begründung zur Satzung

### Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich zur Ergänzungssatzung stellt eine Splittersiedlung von sechs baulichen Anlagen im Außenbereich dar, welche überwiegend an der öffentlichen Verkehrsfläche „Schöffenhäuserstraße“ liegen. Die Gebäude wurden ehemals als Wochenendhäuser errichtet. Die gegenüber der Schöffenhäuserstraße liegende Bebauung befindet sich im Innenbereich.

Der Satzungsbereich befand sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schindanger“, für den bereits 1992 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Die Planung wurde insbesondere aufgrund komplizierter und kostenintensiver Erschließungsfragen nicht abgeschlossen. Hinsichtlich der rückläufigen demographischen Entwicklung besteht für diese Planung kein städtebauliches Erfordernis mehr, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2010 ist somit folgerichtig.

Derzeitig verfügen zwei ehemalige Wochenendhäuser aufgrund dieser ursprünglichen Planungsabsichten bereits über eine genehmigte Wohnnutzung, ein Gebäude davon weist keine gesicherte verkehrliche und technische Erschließung auf.

Mit der Ergänzungssatzung soll für den vorhandenen baulichen Bestand im Geltungsbereich die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung und Erschließung von Wohnhäusern nach § 34 BauGB geschaffen werden. Für die Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist die angrenzende Bebauung hinreichend städtebaulich geprägt.

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der auf der Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt gültigen Fassung
2. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der auf Grundlage der Fassung vom 16. März 2004 (Thür. GVBl. S. 349) zuletzt gültigen Fassung
3. Thüringer Kommunalordnung (ThrKO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 28.01. 2003 (GVBl 2003, S. 41)

### Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im aktuellen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand vom Juni 2010 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Planung steht somit mit den Zielen der aktuellen Flächennutzungsplanung in Übereinstimmung.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, Schutzflächen sind von der Planung nicht betroffen.

### Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich ist ursprünglich als Wochenendhausgebiet entwickelt und bebaut worden. Für diese Nutzungsart waren die Erschließung und die gegebenen bodenrechtlichen Verhältnisse ausreichend. Mit der Satzung soll eine städtebauliche Ordnung, eine gesicherte Erschließung und die Begrenzung der Bebauung am Ortsrand gewährleistet werden. Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsbedingungen dem Gebietscharakter nicht entsprechen. Die Festsetzung von Baugrenzen ist aufgrund der Lage, der Größe und Topographie der Grundstücke nicht erforderlich, da hinsichtlich der Spezifik des Gebietes bereits eine Einschränkung zur baulichen Nutzung vorliegt. Mit dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB wird eine hinreichende Ordnung gewährleistet. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung sind nur

---

Einzelhäuser zulässig, die aufgrund der topographischen Gegebenheiten ein ausgebautes Kellergeschoss aufweisen können, aber eine offene und aufgelockerte Bebauung am Ortsrand gewährleisten. Die Begrenzung der überbauten Grundstücksfläche wird durch die Beschränkung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,3 ohne Überschreitung gesichert. Dies entspricht in der Regel der Überbauung durch den derzeitigen baulichen Bestand im Geltungsbereich und in der Umgebung.

#### Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Flurstücke erfolgt über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Schöffenhäuserstraße“ sowie die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Oberer Berggrabenweg“. Die geplante Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche auf der vorhandenen Wegeparzelle 454/2 der Flur 3, Gemarkung Manebach, auf einer Länge von 70 m grundhaft ausgebaut. Im Zuge des Straßenausbaus wird eine Sammelleitung DN 150 für die Straßenentwässerung verlegt.

Im Satzungsbereich befinden sich bereits Leitungslagen zur Trinkwasserversorgung sowie des Strom- und Gasnetzes. Die Versorgung des derzeitigen Gebäudebestandes ist durch diese Versorgungsträger gesichert. Für eine ausreichende Löschwasserbereitstellung wird ein zusätzlicher Hydrant an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, im Bereich der nördöstlichen Grenze des Satzungsbereiches, errichtet.

Die Abwasserentsorgung ist zwingend über die zentrale Kläranlage im Ilmenau zu gewährleisten. Der Kanal, der die Abführung der Abwässer an die zentrale Kläranlage übernimmt, liegt in der Schöffenhäuserstraße bis zur Anbindung der Wegeparzelle ‚Berggrabenweg‘ an. Ein Wohnhaus verfügt bereits über einen Anschluss an diesen Kanal. Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Schmutzwasserkanal als Druckleitung inklusive Schacht eingebaut, der das Abwasser von den Grundstücken Schöffenhäuserstraße 68, 72 und 74 dem Kanal zuführen kann. Die Hausanschlüsse sind durch die Bauherren selbst zu errichten. Die zukünftigen Wohngrundstücke Schöffenhäuserstraße 64 und 66 können mittels Hausanschluss und Druckpumpe direkt an den Kanal anschließen. Die Sicherung der geordneten Abwasserentsorgung ist auf Antrag und zu Lasten der jeweiligen Nutzer vertraglich mit dem Wasser- und Abwasserverband Ilmenau zu gewährleisten.

#### Grünordnung

Die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Für das Aufstellungsverfahren ist keine Umweltprüfung vorgesehen, aber die Regelung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der geschlossenen Ortslage zum Wald. Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ ist nicht betroffen. Aufgrund der vorhandenen Wochenendhaus- und Wohnbebauung weist das Gebiet bereits einen Versiegelungsgrad auf, der aufgrund der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf 30 % der Grundstücksfläche nur unwesentlich erhöht werden kann. Daher ist auf den Grundstücksflächen nicht von einem Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen.

Der Ausbau der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt einen Eingriff dar. Im Bestand weist diese Fläche eine befahrbare sandgeschlämmte Decke auf. Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung der Grundstücke, die über diese Anliegerstraße erschlossen werden, ist ein grundhafter Straßenausbau auf einer Länge von 70 m und einer Breite von 3,75 m erforderlich. Die versiegelte Straßenfläche nimmt eine Fläche von insgesamt 263 m<sup>2</sup> ein. Für diese Fläche ist ein Ausgleich durch Verrechnung mit dem Öko-Konto der Stadt Ilmenau zu erbringen.

**> Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Bilanzierung nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell; TLMNU 2006) für den grundhaften Ausbau des Weges auf 70 m Länge (263 m<sup>2</sup>)

Aktueller flächenhafter Biotoptyp im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Code	Biotoptyp / Biotoptypen- gruppe	Allgemeine Bedeu- tungs-spanne	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9200	Weg/ Schotter (unversiegelt)	sehr gering	263	nein	6	1.578

Flächenbilanz Bestand

Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Planzustand gemäß der Planung gegenübergestellt.

Flächenhafter Biotoptyp / Nutzung im Geltungsbereich durch Realisierung des Planes:

Code	Biotoptyp / Biotoptypen- gruppe	Allgemeine Bedeu- tungs-spanne	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	Bewertete Fläche
9200	Weg/ Asphaltde- cke	sehr gering	263	nein	0	0

Flächenbilanz Bebauungsplan neu

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Fläche' von 0 (rechnerischen) Einheiten im Planzustand unterschreitet den Ausgangswert von **1.578** (rechnerischen) Einheiten.  
Es besteht ein Ergebnis von – 1.578 Werteinheiten.

**Fazit:**

Im Ergebnis ist ein numerisches Unterliegen des Planzustandes gegenüber dem Ist-Zustand festzustellen. Es ergibt sich ein Defizit von 1.578 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt mittels Verrechnung innerhalb des Öko-Kontos der Stadt Ilmenau.

Ilmenau, im Mai 2012