

Gemeinde Rosenthal am Rennsteig

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

zur 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf „An der Kuppel“

für den Ortsteil Neundorf der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig



INHALT

Seite

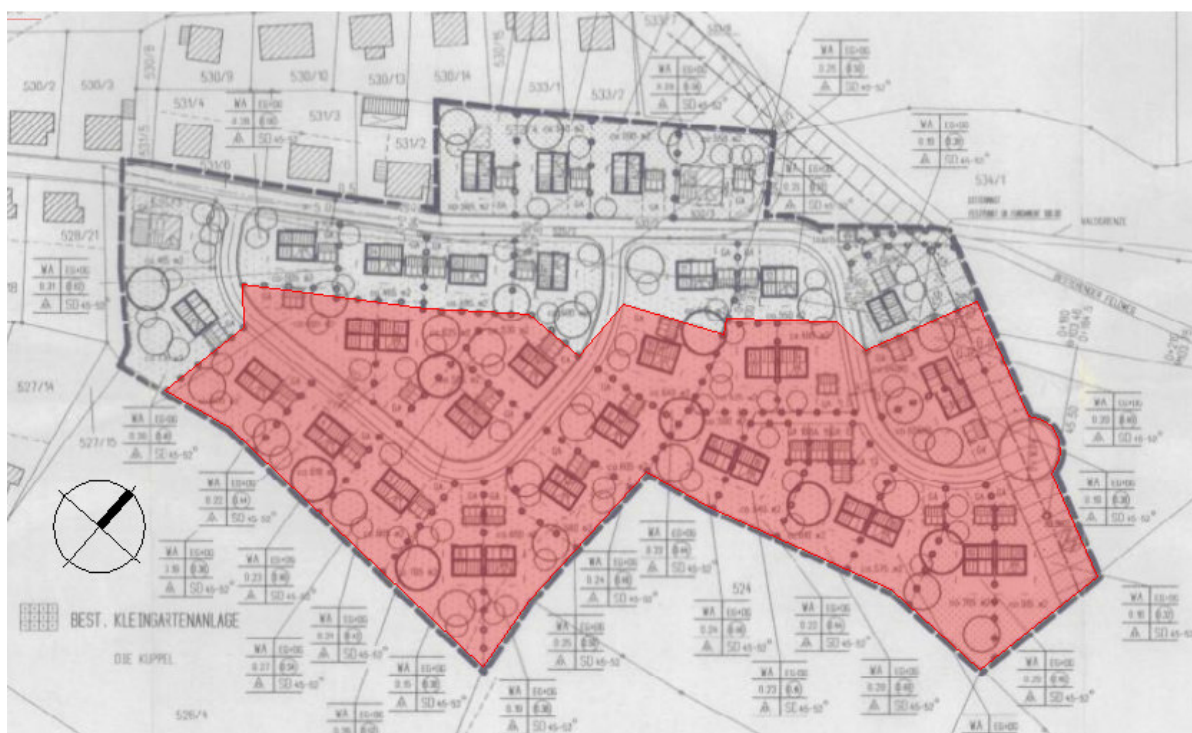
1.	Anlass und Ziele der 1. Änderung	3
2.	Verfahren und Verfahrensablauf	3
3.	Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung	5
4.	Inhalte der 1. Änderung	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen	6
4.3	Straßenverkehrsfläche	7
4.4	Grünflächen	7
4.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Hinweise zum Plangebiet	13
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung	14

1. Anlass und Ziele der 1. Änderung

Der mit Aktenzeichen 210-4621.20-SCZ-071-WA genehmigte und mit Bekanntmachung vom 25.03.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan WA Neundorf „An der Kuppel“ soll geändert werden.

Teilweise sind die rechtsgültigen Festsetzungen stark überreglementiert und nicht vollziehbar, was eine Vielzahl von Ausnahmen und Befreiungen im Rahmen der bisherigen Baugenehmigungen bestätigen. Durch die 1. Änderung soll eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Es sollen die Baulinie entfallen, die Baufenster vergrößert, die Grundflächenzahl erhöht sowie die zulässige Dachneigung und Dachform geändert werden. Durch die beschriebenen Änderungen der Festsetzungen wird u.a. auf aktuelle Anfragen reagiert. Die relativ kleinen, bereits parzellierten, Grundstücke können so flexibler bebaut werden. Dies entspricht einer für einen Ortsrand typischen aufgelockerten Bebauung. Ferner wird im Rahmen der 1. Änderung eine andere externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, da die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme noch nicht realisiert wurde und an dieser Stelle nicht realisierbar ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur die bislang unbebauten Grundstücke sowie einen externen Geltungsbereich für die Ausgleichsmaßnahme. Eine vollständige Überlagerung des alten Rechts erfolgt nicht. Die Festsetzungen des Ursprungsplans, sofern sie nicht durch die 1. Änderung überlagert wurden, gelten unverändert fort.



----- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan



Geltungsbereich der 1. Änderung

Abb. 1: Gegenüberstellung Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan und 1. Änderung

2. Verfahren und Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Grundlage des § 8 (4) BauGB, da weder Neundorf einen älteren Flächennutzungsplan

noch die Gemeinde Rosenthal am Rennsteig einen neueren für das gesamte Gemeindegebiet besitzt.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe ihn erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird lediglich geändert, und die städtebauliche Konzeption der Gemeinde bleibt unberührt. Damit ist die Voraussetzung, dass der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, erfüllt. Derzeit verfolgt die Gemeinde Rosenthal keine Planungskonzeption, die der Änderung des Bebauungsplans entgegensteht. Ein Zuwarten auf den Flächennutzungsplan ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Die 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind erfüllt.

Die Änderung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die Beibehaltung der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden derartige Vorhaben nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete bestehen nicht. Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 35 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind, bestehen ebenfalls nicht.

Gemäß § 13 (2) und (3) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat fasste am __.__.____ den Aufstellungsbeschluss. Der Beschluss wurde am __.__.____ im Amtsblatt der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde vom Gemeinderat am __.__.____ beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am __.__.____ im Amtsblatt der Gemeinde Rosenthal am Rennsteig ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand im Zeitraum vom __.__.____ bis __.__.____ statt. Mit Schreiben vom __.__.____ erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Öffentliche Auslegung

...

Abwägungsprozess

...

Satzungsbeschluss zur 1. Änderung

...

Wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

3. Stand der Umsetzung der bekanntgemachten Satzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist noch nicht vollständig umgesetzt. Die Erschließung beschränkt sich bislang auf die Haupteerschließungsstraße (grundhafter Ausbau). Bebaut wurden dadurch bislang lediglich die Grundstücke entlang der Haupteerschließungsstraße, wobei zwei der Wohngebäude bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans bereits als Bestand vorhanden waren.

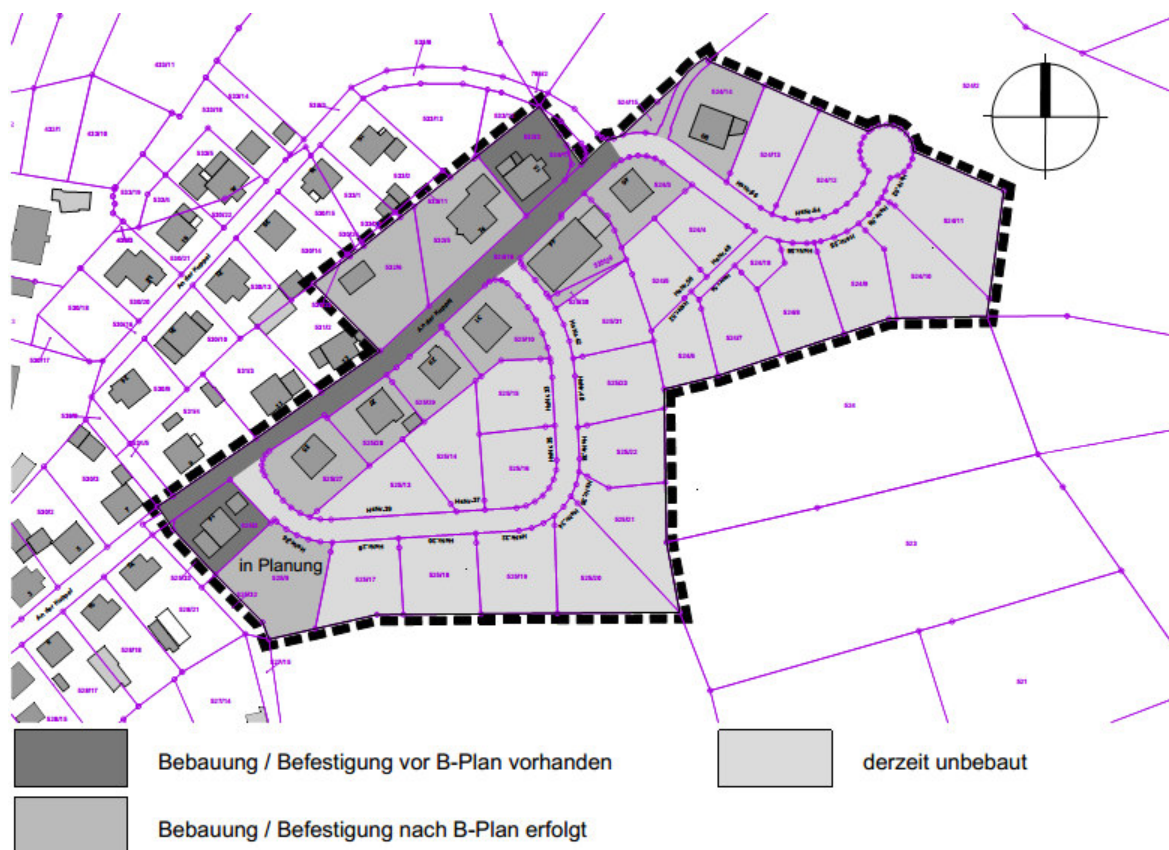


Abb. 2: Übersichtsplan Umsetzung der Bebauung

Für weitere Erschließungsmaßnahmen fehlte bislang das Geld. Nachdem feststeht, dass weiter erschlossen wird, kommen auch Anfragen bezüglich Bebauung der freien Grundstücke. Allerdings nehmen fast alle wieder Abstand aufgrund der schwierigen oder nicht umsetzbaren Festsetzungen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten vielfältigen Pflanzmaßnahmen wurden nicht oder nur unvollständig umgesetzt.

Die externe Ausgleichsmaßnahme an den Oxydationsteichen (Flurstück 408/1 sowie Teile aus den Flurstücken 418/2 und 421/1, siehe dazu Abb. 3) ist bislang nicht umgesetzt. Hier war eine Bepflanzung mittels Bäumen, Sträuchern und Hecken auf 5.700 m² vorgesehen.

Eine Umsetzung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme ist nach Rücksprache mit dem Betreiber dieser Abwasseranlage (Zweckverband Wasser und Abwasser „Lobensteiner Oberland“ (ZV WALO) unmöglich, da Konflikte zum Betrieb der Abwasseranlage entstehen. Zum einen stehen im Bereich der betroffenen Flurstücke keine 5.700 m² Pflanzfläche zur Verfügung, da die Wasserfläche viel größer ist, als diese in Abb. 3 dargestellt wird. Zum anderen schränkt die Bepflanzung die Bewirtschaftung der Anlage ein und erhöht den Pflege- und Reinigungsaufwand der Anlage.

AUSGLEICHSFLÄCHE

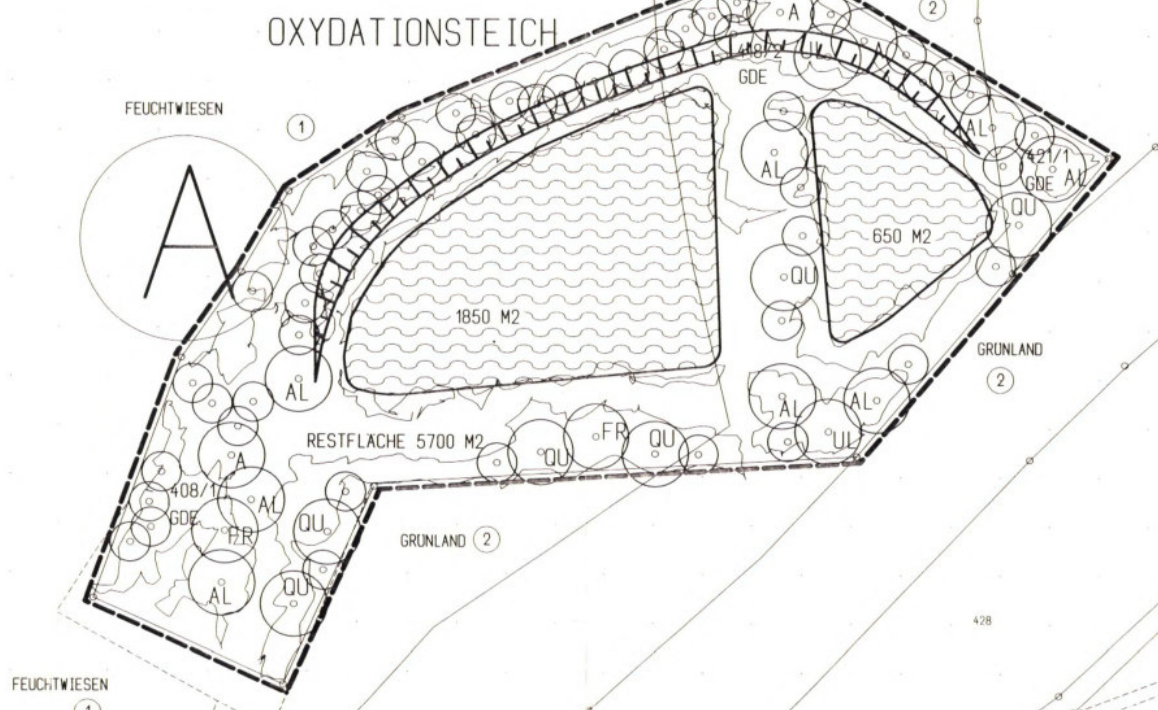


Abb. 3: Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahme im Ursprungsbebauungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans soll eine neue externe Ausgleichsmaßnahme bilanziert und festgesetzt werden.

4. Inhalte der 1. Änderung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf die bislang nicht bebauten bzw. veräußerten Grundstücke sowie die zugehörigen Erschließungsstraßen, was den überwiegenden Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs betrifft (vergleiche dazu Abb. 1 und Abb. 2).

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen folgende Flurstücke:

524/4 bis 524/13	vollständig
524/16	teilweise
524/18	vollständig
525/13 bis 525/23	vollständig
525/31	vollständig

Insgesamt ist eine Fläche von 24.902 m² von der 1. Änderung des Bebauungsplans betroffen.

4.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Um den gegenwärtigen Ansprüchen an ein zeitgemäßes Wohngebiet zu entsprechen, werden die vielen kleinen Baufelder entlang der Erschließungsstraßen zu Baubändern zusammengezogen. Die Festsetzung von Baulinien entfällt. Ebenso wird auf die Vorgabe

der Gebäudestellung verzichtet. Damit können die teilweise recht kleinen Grundstücke flexibler bebaut werden.

Die Baugrenzen sind 5 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgerückt. Dadurch entsteht eine Vorgartenlinie und es ermöglicht die Aufstellfläche vor Garage und Carport, um den Straßenverkehrsraum nicht zu beengen. Zur Nachbarbebauung rückt die Baugrenze 3 m ab und übernimmt damit die gesetzlichen Grenzabstände. Zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verbleibt dadurch Platz für eine nahezu lückenlose Baumreihe zur Gebietsabgrenzung. Im nordöstlichen Geltungsbereich ist die Baugrenze 11,50 bzw. 12 m von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt, da hier der Schutzabstand zur Freileitung einzuhalten ist.

Die Grundflächenzahl wird einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Diese orientiert sich damit an der laut § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grundflächenzahl.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben, da die bereits vorhandene Parzellierung und die Tiefe der Baufelder in den meisten Fällen eine traufständige Bebauung nach sich zieht. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse wird nicht geändert.

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Dies wird als auskömmlich eingeschätzt.

4.3 Straßenverkehrsfläche

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Abstimmung mit dem Zweckverband Abwasserwirtschaft Saale-Orla ist die ursprüngliche Absteckung eines Wendekreises am Ende der Achse 1 nicht auskömmlich. Als Wendeeinrichtung wird nunmehr ein beidseitiger Wendehammer vorgesehen, wofür in diesem Bereich Wohngebietsfläche zugunsten der Straßenverkehrsfläche aufgegeben wird.

Achse 1 und 2 werden als 5 m breite Fahrbahn (zwei Fahrspuren von 2,50 m) und einem einseitigen Fußweg von 1,50 m Breite ausgebildet. Das vermessene Straßengrundstück ist auskömmlich, um Bankettbereiche von im Schnitt 50 cm beidseitig ausbilden zu können. Achse 3 ist lediglich ein Anliegerweg und wird auf 3 m Breite zuzüglich beidseitiger Bankettbereiche von im Schnitt 30 cm ausgebaut.

Um die Löschwasserversorgung im Baugebiet sicherzustellen, ist im Rahmen der straßentechnischen Erschließung ein Löschwasserbehälter von 100 m³ im Bereich der Straßenverkehrsfläche herzustellen.

4.4 Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zum einen handelt es sich um überschüssige Fläche des Straßengrundstücks durch die Änderung der Wendeanlage und zum anderen um die Streuobstwiese der externen Ausgleichsmaßnahme. Die Flächen sind als Landschaftsrasen herzustellen und extensiv zu bewirtschaften. Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgen ausführliche Angaben im Punkt 4.5.

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Zur Durch- und Eingrünung des allgemeinen Wohngebietes werden 16 anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes herzustellen. Geringe Standardabweichungen sind dabei zulässig.

Die gepflanzten Einzelbäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen.

Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, mindestens 2 x verschult StU 8-10 cm

Pflanzqualität Obstbaum: Hochstamm, StU 8-10 cm

Erhaltung von Bäumen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze 6 mittelalte Einzelbäume. Es handelt sich um 3 Laubbäume und 3 Nadelbäume. Die Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen. Die Nadelbäume, die unmittelbar entlang der Flurstückgrenze zum Flurstück 830 stehen sind bis zum Wegfall zu erhalten und danach durch einheimische Laubbäume der Pflanzenliste zu ersetzen.

Damit wird die bereits jetzt vorhandene Baugebietseingrünung erhalten.

Pflanzenliste:

Laubbäume:	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
	Felsenbirne (<i>Amelanchier spec.</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	
Obstbäume:	Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	Gartenapfel (<i>Malus domestica</i>)
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Sauerkirsche (<i>Prunus cerasus</i>)
	Zwetschge (<i>Prunus domestica</i>)	Riesenkirsche (<i>Prunus Hedelfinger</i>)
	Ontariopflaume (<i>Prunus 'Ontario'</i>)	Süßkirsche (<i>Prunus spec.</i>)
	Kulturbirne (<i>Pyrus communis</i>)	Wildbirne (<i>Pyrus pyrastrer</i>)
	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)
	Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)	

Die genannten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 20 % anderer Laubgehölzarten ergänzt werden. Nadelgehölze sind für die Maßnahmen generell unzulässig.

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen. Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.

Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen, um die versiegelte Fläche und damit den oberirdischen Regenwasserabfluss zu minimieren.

Bilanzierung des Eingriffs

Im Grünordnungsplan zum Ursprungsbebauungsplan (Planzeichnung Teil II-B) wurde der Ausgleichsflächenbedarf errechnet. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

Befestigte Fläche aus Gebäude, Garagen, Einfahrten	7.309 m ²
Befestigte Straßenverkehrsfläche	<u>3.618 m²</u>
Summe überbaute bzw. befestigte Fläche	10.927 m ²

Ausgeglichen werden soll der Eingriff mittels:

Eingrünung des Baugebietes	keine m ² angegeben
Externe Ausgleichsfläche (Pflanzfläche)	5.700 m ²

Eine detailliertere Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dem Grünordnungsplan und der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan leider nicht zu entnehmen.

Da die festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme nicht umsetzbar ist, wird der Eingriff und Ausgleich in der 1. Änderung des Bebauungsplans neu bilanziert.

Unter Zuhilfenahme des „Thüringer Bilanzierungsmodells“ werden für die vor Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans bestehenden Biotoptypen im Geltungsbereich (siehe Abb. 4), unter der Berücksichtigung von etwaigen Vorbelastungen, Biotopwerte ermittelt. Diese

ergeben sich aus der Multiplikation von Biotopfläche und Bedeutungsstufe (siehe Tab. 1). Dieser Bestandwert wird anschließend dem Planungswert (Biotopwert nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans) gegenübergestellt.

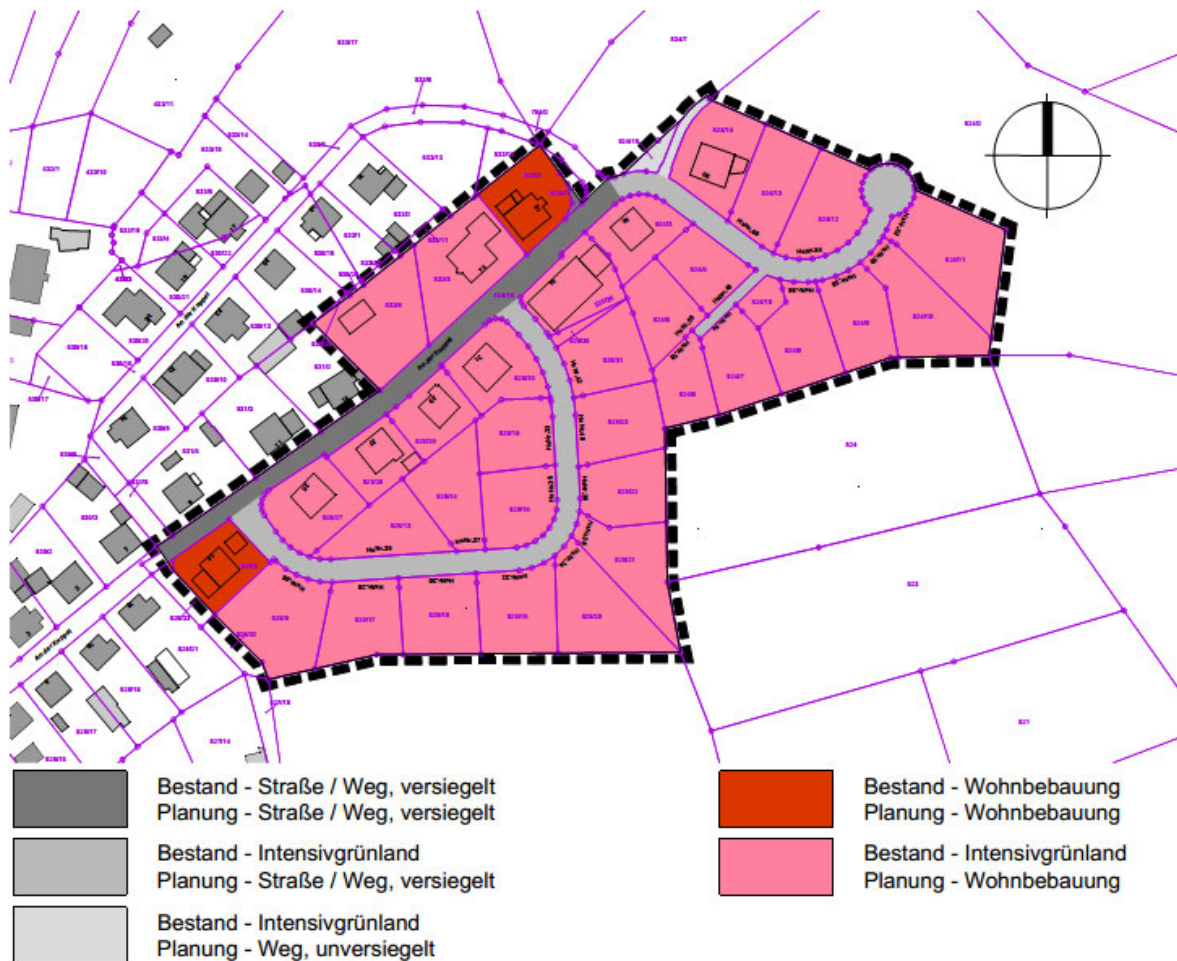


Abb. 4: Flächennutzung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (Bestand)

Biotoptyp gem. Liste der Biotoptypen Thüringens		Fläche in m ²	Biotop- wert	Wertpunkte Bestand
4250	Intensivgrünland	22.537	23	518.351
9110	Wohnflächen, versiegelt	420	0	0
9110	Wohnflächen, durchschnittlich	627	20	12.540
9212	Hauptstraße, versiegelt	1.318	0	0
Summe		24.902		530.891

Entsprechend der Berechnung ergibt sich für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans ein Bestandwert von 530.891 Wertpunkten.

In der Tab. 2 werden die Biotopwerte für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ermittelt (Wertpunkte Planung).

Tab. 2: Ermittlung des Biotopwertes (Planung)

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	Biotop- wert	Wertpunkte Planung
WA - Allgemeines Wohngebiet	20.905		
GRZ 0,4 - überbaubar	8.362	0	0
GRZ 0,6 - nicht überbaubar, strukturreich	12.543	30	376.290
öffentliche Grünfläche	54	26	1.404
Straßenverkehrsfläche	3.943		
davon: versiegelt	3.772	0	0
unversiegelt (Grünweg)	171	15	2.565
Summe	24.902		380.259

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass bei Umsetzung der Planung der Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans nicht ausgeglichen werden kann.

Bestandswert =	530.891	Wertpunkte
Planungswert =	<u>380.259</u>	Wertpunkte
	- 150.632	Wertpunkte (Defizit)

Externe Ausgleichsmaßnahme

Lage: Gemarkung Blankenstein, Flur 0, Flurstück 121/1

Eigentümer: Gemeinde Rosenthal am Rennsteig

Flächengröße: ca. 6.124 m² (Teilfläche von 121/1)



Abb. 5: Flächennutzung im Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme

Im Folgenden wird die externe Ausgleichsmaßnahme bilanziert und dem Defizit im Geltungsbereich gegenübergestellt:

Auf der Teilfläche von Flurstück 121/1 befindet sich das ehemalige Freibad von Blankenstein. Neben der ehemaligen Freibadfläche befinden sich auf dem Gelände eine Kegelbahn, asphaltierte und betonierte Flächen, Fußwege und Einfassungen. Seit Aufgabe des Badebetriebes wird die Wasserfläche als Fischteich genutzt. In den größeren Bereichen sind Lagerflächen des Bauhofes für Baumaterialien entstanden. Der überwiegende Teil sind Grünland und ruderales Säume.

Tab. 3: Bilanzierung Ausgleichsmaßnahme

Biototyp gem. Liste der Biototypen Thüringens		Fläche in m ²	Biotopwert	Wertpunkte Bestand
4250	Intensivgrünland	2.611	25	65.275
4711	ruderales Säume	734	30	22.020
9159	Lagerfläche, Baumaterial	1.112	10	11.120
9159	vollversiegelte Fläche (Asphalt, Kegelbahn, Badeeinfassung)	978	0	0
9214	Wirtschaftsweg, Fahrspurbefestigung	333	6	1.998
9270	ehemaliges Freibad, Fischteich, Ufergehölz	518	30	15.540
Summe - Bestand		6.286		115.953
Biototyp gem. Liste der Biototypen Thüringens		Fläche in m ²	Biotopwert	Wertpunkte Planung
6500	Streuobstwiese	5.768	40	230.720
9270	ehemaliges Freibad, Fischteich, Ufergehölz	518	30	15.540
Summe - Planung		6.286		246.260
Saldo				130.307

Die Befestigungen und Lagerflächen sollen zurückgebaut werden. Die Wasserfläche bleibt erhalten. Auf den beräumten Flächen und dem Grünland soll eine Streuobstwiese entstehen.

Übertrag Wertpunkte aus Geltungsbereich = -150.632 Wertpunkte (Defizit)
 Saldo Externe Ausgleichsmaßnahme = 130.307 Wertpunkte
 -20.325 Wertpunkte (Defizit)

Mit der Anlage von Streuobstbeständen im Bereich des ehemaligen Freibades kann der Eingriff außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis auf 20.325 Wertpunkte ausglich werden.

Um dieses verbleibende Defizit auszugleichen wird festgesetzt, dass am westlichen Ufer der Wasserfläche die Mauerkronen abzutragen sind und eine Flachwasserzone herzustellen ist. Die Wasserfläche ist damit hochwertiger und schafft einen zusätzlichen Lebensraum für flachwasserliebende Tier- und Pflanzenarten.

Damit kann der Eingriff durch die externe Ausgleichsmaßnahme vollumfänglich ausgeglichen werden. Den gesetzlichen Anforderungen aus Bundesnaturschutzgesetz und Thüringer Naturschutzgesetz wird damit entsprochen.

Die Bilanzierung wurde im April mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und fand Anerkennung. Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Anlage von Streuobstbestän-

den die fachlichen Standards zur Pflanzung und Pflege gemäß dem „Handlungskonzept Streuobstwiese Thüringen“ einzuhalten sind.

Seitens der Behörde erging ferner der Hinweis, dass im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme die der Ursprungsbebauungsplan vorsieht, nochmals eine einreihige Strauchpflanzung oberhalb der Böschung zu prüfen ist. Dies scheidet aus, da die gewünschten Abstände zur Abwasseranlage nicht eingehalten werden können.

Hinweise:

Vor Ausführung der Streuobstwiesen sind der Unteren Naturschutzbehörde Pflanzpläne zur Abstimmung vorzulegen. So kann sichergestellt werden, dass an den festgesetzten Standorten wertvolle Streuobstbestände entwickelt werden.

Das Beseitigen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Bei Beachtung dieses Hinweises werden die gehölzbrütenden Tierarten nicht beeinträchtigt.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sehr kleinteilig und filigran, was dazu führt, dass sie verwirrend und schwer lesbar sind. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „entschlackt“ und auf die äußere Gestaltung (Dach und Fassade) sowie Einfriedungen reduziert.

Äußere Gestaltung

Reinweiße Putze und Anstriche sowie glänzende, flächenhafte Metallteile sind an allen Haupt- und Nebengebäude unzulässig. Vor- und Anbauten müssen sich den Hauptgebäuden unterordnen. Terrassen und dergleichen sind dem Gelände und in ihrer Gestaltung der Gesamtanlage anzupassen.

Dachgestaltung

An Wohngebäuden sind nur geneigte Dächer - als Sattel-, Walm- oder Pultdach - zulässig. Es sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig. An allen Nebenanlagen sind außerdem auch Flachdächer zulässig. Dachgauben sind erlaubt.

Einheitliche Dacheindeckung mit Schiefer, Kunstschiefer bzw. Ziegel und sonstige Beläge (Farbe: anthrazit) wird vorgeschrieben, ambitioniert durch die Lage im „Thüringer Schiefergebirge“. Glänzende und stark reflektierende Materialien zur Dachgestaltung sind unzulässig.

Zusammengebaute Garagen müssen sowohl ein- und dieselbe Dachneigung als auch die gleiche Dacheindeckung in Art und Farbe aufweisen. Nachbarn haben sich abzustimmen.

Einfriedungen

Eine Unterscheidung zwischen Einfriedung zur Straße zum Nachbarn und zur freien Landschaft wird nicht mehr vorgenommen.

Einfriedungen sind generell zulässig. Hierfür zulässige Materialien sind: Lattenzäune aus Holz oder Metall (Latten oder Streben, senkrechte Stellung), berankte und begrünte Zäune oder einheimische Laubgehölzhecken. Einfriedungen dürfen maximal eine Höhe von 1,30 m haben.

Bei bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde sich an den in Neundorf vorherrschenden Materialien orientiert. So fügen sich auch neue Gebäude in die Umgebungsbebauung und die Landschaft gut ein. Auf die Verwendung von glänzender, glitzernder und stark reflektierender Materialien für Dach und Fassade ist zu verzichten. Diese Festsetzung dient der Einfügung in das Landschaftsbild.

6. Nachrichtliche Übernahmen

Die Geltungsbereiche Teil A.1 und Teil A.2 liegen vollumfänglich im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge - Obere Saale".

Der Geltungsbereich Teil A.2 liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet "Obere Saale".

Südöstlich, östlich und nordöstlich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich Teil A.1 das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Schiefergebirge" an.

7. Hinweise zum Plangebiet

Bodenfunde/Zufallsfunde

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Gemäß § 16 ThürDSchG sind diese Zufallsfunde dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Baufirmen und Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche Funde hinzuweisen.

Landwirtschaft

Ansprüche wegen Geruchs- und Lärmbelästigung durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. landwirtschaftliche Nutzung (auch an Sonn- und Feiertagen) der umliegenden Grundstücke können nicht gestellt werden.

Regenwasser

Regenwassernutzung (im Haus, im Garten, Versickerung), unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften, wird empfohlen.

Erneuerbare Energie

Passive Sonnenenergienutzung (Kollektoren), unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften wird empfohlen.

Geologische Untersuchungen

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Auf diese Pflicht soll auch in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen hingewiesen werden. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

- Grundstückszerlegung wegen Änderung der Wendeanlage an Straßenachse 1
- Errichtung Löschwasserbehälter zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung
- Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme

Datum: Mai 2023

Erarbeitung der Satzung und Textteile

SIGMA PLAN[®]



INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH

REGIONALBÜRO VOGTLAND / FRANKEN

HEILIGENGRABSTR. 12 95028 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259