



5

B E G R Ü N D U N G
der Aufstellung einer Satzung über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich
- A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g -
Im Siedlungsteil E b e r s b e r g des Ortsteils Rothenacker

A Planungsziel:

Für die in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommenen Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Flur 6 der Gemarkung Willersdorf:

- 196; Teilfläche aus 197(Weg nach Oberkoskau),
- Teilflächen aus 199/1; Teilflächen aus 199/2,
- Teilfläche aus 200
- 200/1; Teilfläche aus 216/9; 216/6
- Straßenflächen der Kreisstraße K308: Teilfläche aus 217/4,
Teilfläche aus 220/1,
230/1,
232/3,
Teilfläche aus 217/5,
- Teilfläche aus 237/1; 237/3; 237/4; 237/5,
- Teilfläche aus 236/1; Teilfläche aus 239/3; Teilfläche aus 239/5; Teilfläche aus 239/6,
sollen Baumöglichkeiten geschaffen werden, da bereits im Gebiet ausschließlich Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Zwischenzeitlich sind folgende Veränderungen im Geltungsbereich vorgenommen worden:

- von den Flurstücken 237/6; 237/7 und 236/2 fehlt die Bezeichnung,
- das Flurstück Nr. 236/1 muß 236/3 heißen,
- aus dem Flurstück Nr. 200/1 ist die 200/2 und 200/3
- und aus dem Flurstück Nr.237/1 ist die 237/8 entstanden
(Siehe Anlage: neuer Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.08.2000 mit eingetragenem Geltungsbereich).

Der bebaute Bereich im Außenbereich ist nicht landwirtschaftlich geprägt.

Die Einbeziehung der genannten Flächen dient letztendlich dazu, künftigen Bauantragstellern die Möglichkeit zu geben, im Siedlungsbereich durch vorgegebene Baufelder vorhandene Baulücken sowohl durch Neubauten als auch Erweiterungen schließen zu können.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Tanna zu gewährleisten, soll nur die Möglichkeit des Errichtens von Wohngebäuden geschaffen werden. Damit soll der reine Wohnsiedlungscharakter ausdrücklich gewahrt werden.



5

B E G R Ü N D U N G
der Aufstellung einer Satzung über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich
- A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g -
Im Siedlungsteil E b e r s b e r g des Ortsteils Rothenacker

B Vorhandene Nutzung:

Die unter Punkt A genannten Flächen werden zur Zeit als Hausgrundstücke, bebaut mit Wohnhäusern und Nebengelassen, sowie als Gartengrundstücke, Wiesenflächen für Hauptideberbslandwirtschaft genutzt. Ein Teil des Flurstücks 196 dient als Pferdekoppel.

Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von großflächigem Anbau ist aufgrund der Größe, Lage der Flächen und Bodenwertigkeit, nicht effektiv genug und kommt daher nicht zum Tragen.

C Erläuterung der Festsetzungen und der geplanten Erschließung

1 .Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 zulässige Nutzung:

- Entsprechend der umgebenden Bebauung werden auf den im Plan vorgesehenen Flächen ausschließlich Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen als Einzelhäuser errichtet.
- Die bauliche Erweiterung auf den betreffenden Flächen darf 50% des vorhandenen Gebäudes nicht überschreiten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

- * max. Traufhöhe: ortsüblich analog der umgebenden Traufhöhen
- * max. Zahl der Vollgeschosse: 2
- * offene Bauweise

2. Bauordnungsgerechte Festsetzung:

- 2.1 Die Anordnung der Gebäudegiebel darf sowohl giebel- als auch traufseitig zur Straße erfolgen
- 2.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf hangseitig max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände liegen.
- 2.3 Dachgestaltung: Entsprechend der überwiegend umgebenen Bebauung sind die Dächer der künftigen Gebäude als Satteldächer mit Natur- oder Kunstschiefer (anthrazit- bis schwarzfarben) oder alternativ mit dunkelbrauner bis anthrazitfarbiger Ziegeldeckung auszuführen.
- 2.4 Für Grundstückseinfriedungen sind Laubholzhecken oder Holzlattenzäune zu verwenden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich im wesentlichen an den baulichen Gestaltungsmerkmalen der benachbarten Bebauung und greifen diese auf.



B E G R Ü N D U N G
der Aufstellung einer Satzung über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich
- A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g -
Im Siedlungsteil E b e r s b e r g des Ortsteils Rothenacker

3. Grünordnerische Festsetzungen:

Entsprechend der Forderung der Naturschutzbehörden ist eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung notwendig.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Erlaß einer Außenbereichssatzung für Wohnbauten auf den zur Verfügung stehenden Flächen seitens der Naturschutzbehörden als gegeben ansehen wird, beeinträchtigt weder erheblich noch nachhaltig das Landschaftsbild (Par. 8 Abs. 1 BNatSchG):

Das der Außenbereichssatzung zugrundeliegende geringe Planerfordernis findet in zeichnerischen und textlichen Festsetzungen seinen Niederschlag. In der Satzung wird auf die übermäßige Anzahl von Festsetzungen verzichtet. Die Festsetzungen zur Angabe der Traufhöhe und der Dachform unterstreichen, daß es sich bei den Bauvorhaben um ortstypische Bebauungen handelt.

In der Art der Bauweise unterscheiden sie sich nicht von Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Par. 34 BauGB).

Als Ausgleich für die zu überbauende Fläche werden Regelungen in der Satzung **allgemein** getroffen:

Die **M i n d e r u n g** der **V e r s i e g e l u n g** der überbauten Flächen soll durch die in der Satzung geforderte **M i n i m i e r u n g** der **Ü b e r b a u u n g** (Begrenzung auf erforderliches Maß) und den **E i n s a t z** von **w a s s e r d u r c h l ä s s i g e n** Bodenbefestigungsmaterialien im Außenbereich (z.B. Zufahrt, Terrasse) erreicht werden.

Speziell sind in der Satzung Festsetzungen zur Bepflanzung auf dem Grundstück enthalten:

- 1.1. Pflanzgebot von ausschließlich standortgerechten (heimischen) Gehölzen.
- 1.2. Pro angefangenen 500 qm Baugrundstück ist ein großkroniger Laub- oder alternativ Obstbaum zu pflanzen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen liegen im Ermessen des jeweiligen Bauherrn.

2. Erschließung:

2.1. Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser für die im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke ist gewährleistet.

In die im Siedlungsteil vorhandene Trinkwasserleitung wird Wasser aus den im Siedlungsgebiet bestehenden „Hochbehälter Ebersberg“ eingespeist.



B E G R Ü N D U N G
der Aufstellung einer Satzung über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich
- A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g -
Im Siedlungsteil E b e r s b e r g des Ortsteils Rothenacker

Bei eventuell zu geringen Wasserdruck ist durch den jeweiligen Bauherrn oder Anschlußnehmer die Errichtung einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet IIIB. Die Beteiligung der oberen Wasserbehörde ist daher erforderlich und erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

4.2 Abwasserbeseitigung:

Im gesamten Satzungsbereich befindet sich kein Abwasserkanal, der an den Klärgraben Tanna-Beunten oder an eine Vorflut angeschlossen ist.

Die Abwässer der bestehenden Wohngebäude werden in grundstückseigenen Kleinkläranlagen eingeleitet und vorbehandelt und in Sickerschächten auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Für entstehende Neubebauung ist gemäß Schutzzonenverordnung eine DIN- gerechte Kleinkläranlage zu errichten. Die vorbehandelten Abwässer sind aus der Schutzzone IIIB in den nächstgelegenen Übergabeschacht des Zweckverbandes Wasser/Abwasser „ Obere Saale“ überzuleiten.

Die Bedingungen für die Übernahme des Abwassers sind mit dem Zweckverband abzustimmen (Einleitungsvertrag).

Die Zuführung erfolgt über eine neu zu verlegende KG-Leitung DN 200 bis 250 bis zum Grundstück Germarkung Willersdorf, Flur 6, Flst. 215/3 (Familie Macht). Der vorhandene Kanal leitet die Abwässer in den Oxydationsgraben/ -teich der Stadt Tanna.

Die Kosten für die Leitung werden bei einer angenommenen Länge von 350 m mit ca.70.000,- DM eingeschätzt.

Die Finanzierung der Leitung erfolgt gemeinschaftlich durch die Nutzer, die Realisierung in Regie des Zweckverbandes, dem auch die Betreuung und Eigentümerschaft übertragen wird.

4.3 Elektroenergieversorgung:

Es besteht die Möglichkeit des Anschlusses der Neubauten auf den unbebauten Baufeldern an das vorhandene Elektronetz.

Die Anschlußmodalitäten sind hier ebenfalls zwischen dem Bauherren und dem Versorgungsunternehmen zu klären.

Vor Baubeginn der Erdarbeiten ist durch den Bauherrn bzw. seine bauausführende Firma die notwendige Schachterlaubnis einzuholen.

4.5 Verkehrserschließung:

Alle aufgeführten Grundstücke sind über öffentliche Straßen und Wege zu erreichen. Die verkehrsseitige Erschließung im Satzungsgebiet ist somit gewährleistet.



5

B E G R Ü N D U N G
der Aufstellung einer Satzung über die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich
- A u ß e n b e r e i c h s s a t z u n g -
Im Siedlungsteil E b e r s b e r g des Ortsteils Rothenacker

D Sonstiges

1. Altlasten:

Im Satzungsgebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Wird während des Beginns der Tiefbauarbeiten auf Altlastenablagerungen gestoßen, so sind diese dem Staatlichen Umweltamt Gera, Dezernat Abfallwirtschaft, sofort anzuzeigen.

2. Abfallrecht:

Bei der Bautätigkeit soll die Vermeidung von Abfällen angestrebt werden, verwertbare Abfälle sollen getrennt gehalten werden.

Zur Vermeidung von unnötigem Bodenaushub sind aushubsparende Bauweisen anzustreben, andernfalls ist eine Wiederverwendung dieses Aushubes und in unmittelbarer Nähe des Entstehungsortes vorzusehen.

Eine Deponierung von Bodenaushub soll nur dort erfolgen, wo eine Verwertung auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe nicht möglich ist.

3. Denkmalschutz

Sollten bei den Bauarbeiten Denkmalfunde auftreten, so sind die zuständigen Denkmalschutzbehörden unverzüglich zu benachrichtigen.

Es gelten hierbei die Vorschriften des Par.16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.Januar 1992 zur Anzeigepflicht.

4. Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist vorrangig in den Grundstücken zu verwerten und /oder zu versickern, andernfalls schadlos abzuleiten.

Zur Minimierung der Verluste für die Grundwasserneubildung hat die Versickerung Vorrang vor der Verwertung.

Bei Versickerung des Niederschlagswassers ist durch den Bauherren die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenarten durch ein Gutachten zu belegen.

Bei Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen ist pro 100 qm bebauter Fläche ein Speichervolumen von 2,75 m³ zugrunde zu legen, mindestens jedoch 3,00 m³.

Tanna, Juli 2000; Änderung im September 2000

Schütz
- Bürgermeister -

Anlagen: - Lageplan mit Geltungsbereich und Baufeldern
- neuer Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 08.08.2000 mit eingetragenem Geltungsbereich
