

10. April 2003

ergänzungssatzung

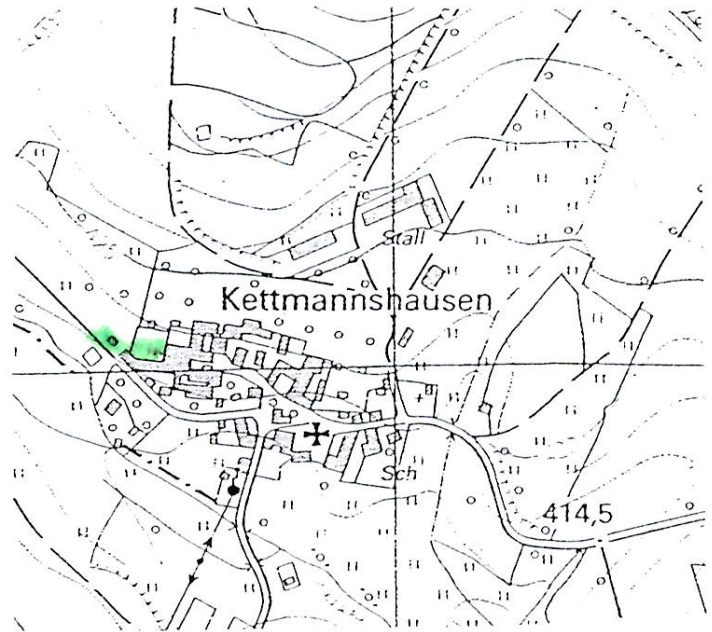
Gemeinde Wipfratal
OT Kettmannshausen

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Flur 1, Flurstück 19 teilw.
Flur 2, Flurstücke 124/1, 124/5, 124/7
124/8 teilw. u. 124/10 teilw.

Gemeinde Wipfratal
Bauverwaltung
In Branchewinda 44
99310 Wipfratal

Tel.-Nr.: 03629/66860
Fax.: 03629/668666

Maßstab: ca. 1:1000
Datum: 09/2002



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. Teil 1 S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950; 2013)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 – geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S.466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.F. der Bekanntmachung vom 03.06.94 (GVBl. S. 553)
4. Thüringer Kommunalordnung (Thür. Kommunalordnung – ThürKO) ist gültig in der Neufassung der Bekanntmachung v. 14.04. 1998 (GVBl. S. 73) – geändert am 18.07.2000 (GVBl. S. 177)
5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG), in der geltenden Fassung v. 24.04.99 und Neubekanntmachung v. 29.04. 99
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.94, zuletzt geändert am 07.01. 1999

Planungsatzung

Gemeinde Wipfratal
OT Kettmannshausen

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Flur 1, Flurstück 19 teilw.
Flur 2, Flurstücke 124/1, 124/5, 124/7
124/8 teilw. u. 124/10 teilw.

Maßstab: ca. 1:1000

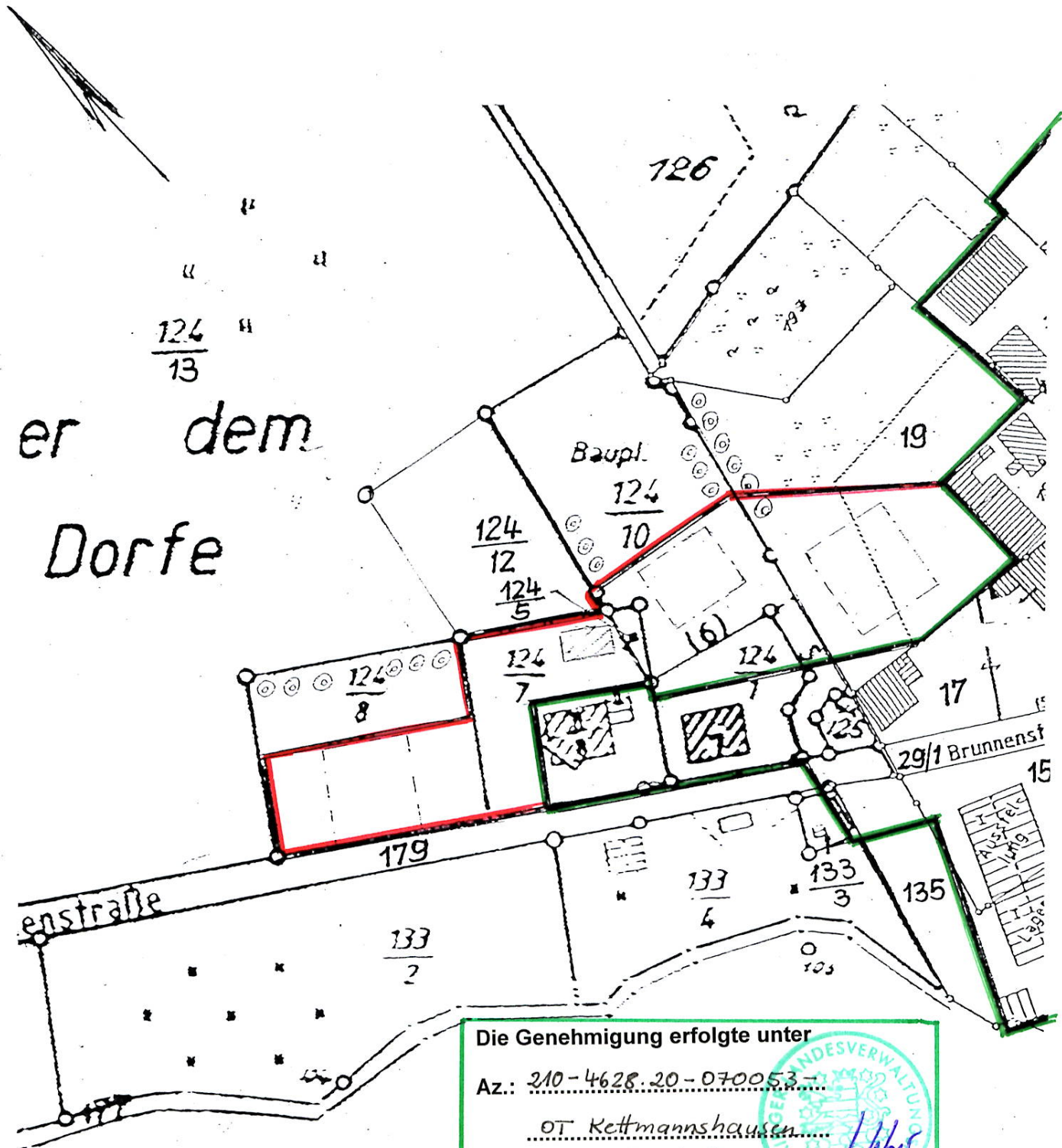
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.10.2002 übereinstimmen.

Arnstadt, den 10.10.2002



Leiter des Katasteramtes

Eine Bescheinigung über die Richtigkeit und Richtigkeit der Gebäudebesandtes kann nicht gegeben werden.

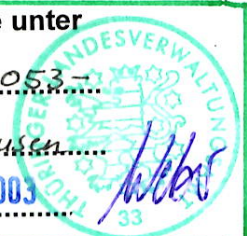


Die Genehmigung erfolgte unter

Az.: 210-4628.20-070053-

OT Kettmannshausen

Weimar, den 01. April 2003



Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzung der Gemeinde Wipfratal über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Neufassung vom 27.08. 1997 (BGBl. I, S.2141) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom
und mit Genehmigung des Landesverwaltungsamtes folgende Satzung erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigegeführten Karte eingezeichneten Ergänzungslinie liegt.
Gemarkung Kettmannshausen, Flur 1, Flurstück 19 teilweise, Flur 2, Flurst. 124/1, 124/5, 124/7, 124/8 teilweise und 124/10 teilweise
- (2) Die beigegeführte Karte ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2 Textliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 1. Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Zufahrt ist an die vorh. Straße anzubinden.
Je Wohnungseinheit ist mindestens 1 Stellplatz oder eine Garage außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.
 2. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
 - 2.1. Die jeweiligen Bauherren sind verpflichtet, je 25 m² teil- bzw. vollversiegelte Fläche mindest 1 hochstämmigen 2m hohen Obstbaum zu pflanzen.
Die zu pflanzenden Bäume sind mit mindestens einem Pflanzpfahl zu versehen und ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen. Ferner sind diese dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu gehören auch die erforderlichen Baumschnitte (Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt).
Eventuell auftretende Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
Der Eingriffsausgleich ist auf dem jeweiligen Baugrundstück, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Für den Eingriffsausgleich wird zwischen der Gemeinde Wipfratal und dem jeweiligen Bauherren ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

2.2. Bei Baumfällungen auf dem Flurstück 124/10, zur Schaffung von Baufreiheit, sind für jeden entfernten Baum drei hochstämmige Obstbäume (Äpfel, Zwetschge, Süßkirsche) standortgemäßer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2.3. Erforderliche Ausgleichspflanzungen für die Bebauung auf dem Flurst. 19 sind hochstämmige Obstbäume standortgemäßer Sorten außerhalb des Tiergeheges zu pflanzen.

Als Standort empfiehlt sich die angrenzende Streuobstwiese.

II. Bauordnungsrechtliche Hinweise

1. Die baulichen Anlagen müssen sich in Material, Form, Farbe, Größe und Dachform dem Umfeld anpassen.
Die Häuser sind als Einzelhäuser zulässig.
2. Zufällig gefundene alte Grundmauern sind entsprechend § 16 ThürDSchG meldepflichtig.
Bei Erdarbeiten angetroffene Archäologica unterliegen der Melde- und Abgabepflicht. Jeglicher Umgang erfolgt auf der Grundlage des ThDSchG vom 07.01. 92.
3. Zur Vermeidung der Versiegelung zusätzlicher Flächen ist die Oberfläche wasserdurchlässig herzustellen.

Planzeichenlegende

1. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

— · — — Baugrenze

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

⊙ Bäume – Anpflanzung

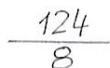
3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der verbindlichen Klarstellungssatzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Ergänzungssatzung



Flurstücksnummern



Vorhandene Grundstücksgrenze

§ 3 Inkrafttreten

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


Schmidt
Bürgermeister



Verfahrensvermerk:

1. Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wipfratal, 14.01. 2002


Schmidt
Bürgermeister



2. Beschluss über den Entwurf und Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)
Der Planungsentwurf und die Begründung wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Auslegung gemäß §3(2) BauGB am 18.01. 2002 beschlossen.
Auslegungsdauer vom 21.01. 2002 – 21.02. 2002 .
Ort und Zeit der Auslegung wurde am 18.01. 2002 gemäß Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB wurde den Bürgern Gelegenheit zur Erörterung des Planungsentwurfes und der Begründung gegeben.

Wipfratal, den 22.02. 2002

Bürgermeister



3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte am: 14.01. 2002

Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum 21.02. 2002 festgesetzt.

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte am: 14.02. 2002

Wipfratal, den 14.02. 2002

Bürgermeister



4. Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 13.06.2002 geprüft.

Wipfratal, den 13.06.02

Bürgermeister



5. Die Auswertung der Stellungnahmen machte eine Überarbeitung erforderlich sodass ein 2. Entwurf erarbeitet wurde.

Wipfratal, den 13.06. 2002

Bürgermeister



6. Beschluss über den 2. Entwurf und die Auslegung
Der Planungsentwurf und die Begründung wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 13.06.2002 beschlossen.

Auslegungsdauer vom 22.07. 2002 bis 23.08.2002

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 12.07. 2002 gemäß Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Wipfratal, den 12.07. 2002

Bürgermeister



7. Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 05.09. 2002 geprüft und abgewogen.

Wipfratal, den 05.09. 2002 Bürgermeister



8. Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat am 05.09.2002, mit Beschluss-Nr.: 377/2002 die Ergänzungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wipfratal, den 05.09. 2002 Bürgermeister



9. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09. 2002 über die erfolgte Abwägung informiert.

10. Die Genehmigung der Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnungen und der Begründung, wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen erteilt.

Wipfratal, den

Bürgermeister

Siegel

Begründung

Die Gemeinde Wipfrotal beabsichtigt im OT Kettmannshausen die Grundstücke, Flur 1, Flurstück 19 teilweise, Flur 2, Flurstücke 124/1, 124/5, 124/7, 124/8 teilweise und 124/10 teilweise über eine Ergänzungssatzung der bebauten Ortslage zuzuschlagen.

Die Grundstücke 124/8 und 124/10 wurden bereits 1990 zum Zweck der Bebauung parzelliert und als Bauplatz ausgewiesen.

Im Jahre 1990 wurde durch die Gemeinde Kettmannshausen eine Abrundungssatzung, mit dem Ziel der Schaffung von Baurecht, für die o.g. Grundstücke erarbeitet.

Die Abrundungssatzung konnte nicht genehmigt werden, da sich zum damaligen Zeitpunkt die gesamte Gemarkung Kettmannshausen im einstweiligen Sicherungsgebiet „Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald“ befand. Desweiteren lag die gesamte Ortslage bis zum Jahr 2000 in der Trinkwasserschutzzone II, welche jetzt in Schutzzone III geändert wurde.

Die Grundstücke 124/8 und 124/10 wurden bereits im Jahre 1991/92 zum Zweck der Errichtung von Eigenheimen parzelliert und verkauft.

Da eine Bebauung bis zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich war, wurden die beiden vorgenannten Grundstücke als Garten- Grünland und Erholungsfläche genutzt.

Durch die Erarbeitung der Ergänzungssatzung soll Baurecht für die bereits vor 10 Jahren zum Zweck der Errichtung von Eigenheimen parzellierten Grundstücke geschaffen werden

Das Gebiet der Ergänzungssatzung stellt keine Konkurrenz zum Wohngebiet „Solardorf Kettmannshausen“ dar, da die Bauherren die Grundstückseigentümer sind.

Das Umfeld der Ergänzungssatzung wird geprägt durch eingeschossige Eigenheime.

Der Ortsteil Kettmannshausen, wie auch die meisten übrigen Ortsteile der Gemeinde Wipfrotal sind Straßendörfer.

Die Bebauung ist überwiegend einreihig entlang der Straße.

Ein Zersiedelungseffekt durch die Erweiterung der Brunnenstraße besteht somit nicht.

Durch die Ergänzung der zwei hinterliegenden Grundstücke, Flurstück 19 und 124/10 wird die Ortslage zur bestehenden Bebauung abgerundet.

Bereits im Jahre 1991/92 wurden in der Brunnenstraße in Kettmannshausen neue Trink- und Abwasserleitungen verlegt und die Straße ausgebaut.

Im Zuge der Vorbereitung der Straßen- und Abwasserbaumaßnahmen sind Bauwillige im Jahre 1991 mit der Anfrage an die Gemeinde Kettmannshausen herangetreten, ob in der Brunnenstraße Häuser gebaut werden dürfen.

Da die Gemeinde Kettmannshausen Interesse an einer Ansiedelung von Bürgern hatte, wurde der Parzellierung der ehemaligen Flurstücke zugestimmt. Es wurden somit vier Bauplätze geschaffen.

Die Bauwilligen waren somit auf Aussage der Gemeinde Kettmannshausen in guten Glauben, dass die Grundstücke bebaut werden können.

Während der Erarbeitung der Abrundungssatzung hat ein Bauherr über Herausnahme aus dem einstweiligen Sicherungsgebiet „Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald“, sowie Sonderbefreiung für die Trinkwasserschutzzone II eine Baugenehmigung erhalten.

Die anderen Bauherren wollten erst nach Vorlage der genehmigten Abrundungssatzung mit dem Bau beginnen.

Zur Vermeidung eines Rechtsstreites beabsichtigt somit die Gemeinde Wipfratal durch die Erarbeitung der Ergänzungssatzung eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer herzustellen.

Von den ursprünglich 4 vorgesehenen Bauplätzen ist ein Antragsteller zurückgetreten, woraufhin zwei Bauplätze zur Parzelle 124/10 zusammengelegt wurden.

Ein Anschluß der Bauplätze an die Wasser- und Abwasserleitungen sind durch die Herstellung von Hausanschlussleitungen möglich.

Der Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung wird im Jahre 2002 mit der Errichtung einer vollbiologischen Sammelkläranlage für den OT Kettmannshausen beginnen und fertigstellen

Die Errichtung von Kleinkläranlagen auf dem Grundstücken sind durch den Bau der Sammelkläranlage nicht erforderlich.

Wie bereits oben beschrieben, ist die Erschließung der Bauplätze durch die kommunale Straße – Brunnenstraße – gesichert.

Vor einer Bebauung auf dem Flurstück 124/10 bzw. 19 ist der Zufahrtsweg entsprechend auszukoffern und zu befestigen, damit der Baustellenverkehr gewährleistet ist.

Je 25 m² teil- bzw. vollversiegelte Fläche sind für den Eingriffsausgleich minst. 1 hochstämmiger, 2 m hoher Obstbaum zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume sind mit mindestens einem Pflanzpfahl zu versehen und ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen. Ferner sind diese dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu gehören auch die erforderlichen Baumschnitte (Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt)

Eventuell auftretende Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Der Eingriffsausgleich ist auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens 1 Jahr nach Bezug vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen

Bei Baumfällungen sind für jeden Baum drei hochstämmige Obstbäume (Äpfel, Zwetschge, Süßkirsche) standortgemäßer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Der Eingriffsausgleich wird zwischen der Gemeinde Wipfratal und dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes mittels Vertrag geregelt.