



Gemeinde Unstruttal

Gemeinderat

- ☒ Beschluss
☒ öffentlich
☐ nicht öffentlich

Datum: 12.08.2024
Drucksache: 18
Beschlussnummer:
GMR 2-18-2024



Beratungsfolge	Sitzungstermin 12.08.2024
BAS am 06.08.2024:wird befürwortet	

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lindenhof“ im Ortsteil Ammern

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Unstruttal beschließt:

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Lindenhof“ im Ortsteil Ammern mit örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben. Für den räumlichen Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist der aktuelle Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans maßgebend.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Auslage der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) WA „Lindenhof“ ist am 03.03.1998 in Kraft getreten und wurde bisher nicht geändert. Mit dem vorliegenden Beschluss soll das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans eingeleitet werden.

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfüllt hat. Die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Bebauungsplans wird deshalb nicht gesehen.

1.1 Lage des Plangebiets

Der Gebietsumgriff umfasst 20 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha, davon teilweise Fläche für den ruhenden Verkehr und öffentlicher Raum. Das Gebiet ist durch folgende Straßen umgrenzt:

Norden: Flusslauf der Unstrut

Süden: Am Dorfgraben

Osten: Lindenhofstraße

Westen: Flusslauf der Unstrut

Im Norden und Westen grenzt mit Abstand von ca. 50 m das Gewässer 1. Ordnung „Unstrut“ an den Gebietsumgriff an.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufhebung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht mehr zeitgemäß und spiegeln die tatsächliche Bebauung nicht wider. Es wurden für einige Bauvorhaben in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Diese Tatsachen führen zu erheblichen Konflikten im Baugenehmigungsverfahren.

Die wesentlichen Gründe für die Aufhebung sind im Folgenden beispielhaft dargestellt:

1. Vollständige Bebauung des Plangebiets;
2. Abweichende Ausführung der verkehrlichen Erschließung;
3. Abweichende Gebietstypen (z.B.: Mischgebiete)
4. Befreiungen und abweichende Bauweise im Plangebiet
5. Unzeitgemäße Festsetzungen wie bspw. unmittelbar um die Häuser gezogene Baugrenzen,
6. Ausnahmsweise Zulässigkeit der Nebenanlagen,
7. zwingende Vorgaben zur Geschossigkeit, Ausschluss von nichtstörendem Gewerbe etc..

Die Aufhebung steht nicht im Widerspruch zu einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Gebiets.

Schlussendlich soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit der Flurstücke nach § 34 BauGB geregelt. Demnach muss sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich müssen die Erschließung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Einstufung der Gebietstypen bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird beibehalten.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Ein Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur beabsichtigten Flächennutzung. Diese weist ebenfalls Mischgebietsflächen und Allgemeine Wohngebiete aus. Im Nordwesten des Planumgriffs ist die Siedlungsfläche der Ortslage Ammern mit Mischgebietsflächen eine Grünfläche vorhanden.

1.4 Planungsalternative

Als Planungsalternative bleibt die Änderung des Bebauungsplans oder die Beibehaltung in aktueller Form. Eine Änderung des Bebauungsplans führt aus den oben genannten Gründen nicht zu dem Ergebnis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beibehaltung des Bebauungsplans führt bei der Genehmigung von Bauanträgen innerhalb des Plangebiets aufgrund der abweichenden Planausführung immer wieder zu Unklarheiten und Konflikten und entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen.

1.5 Verfahren

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich nach § 1 Abs. 8 BauGB, sodass das Aufhebungsverfahren in einem zweistufigen Verfahren – analog den §§ 2 ff. BauGB – und nicht in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird. Es gelten die gleichen Verfahrensregeln wie für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB kann hier nicht angewendet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung des Aufhebungsentwurfs durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und umgehend nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses angeschrieben. Vorab wurde das Landratsamt beteiligt. Dessen Belange sind nicht berührt.

2. Besonderheiten des Plangebiets

Als Gebietstypen sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es herrscht eine überwiegend flache Bebauung vor. Nur wenige Gebäude sind höher als zwei Vollgeschosse. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Gebietsumgriffs keine Flächen ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Die Unstrut verläuft am Rande des Plangebiets.

Eine Aufhebung des Bebauungsplans steht keinem Vorhaben in Bezug auf das Gewässer 1. Ordnung entgegen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen weiterhin gewahrt werden.

Im Bebauungsplan gibt es diesbezüglich keine besonderen Regelungen. Die Einhaltung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens planungsrechtlich geprüft.

3. Umweltbericht und Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB). Eine

Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung sowie der Beitrag zum speziellen Artenschutz wird von einem Fachbüro erstellt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans sind keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten.

4. Weiteres Vorgehen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, wird der Bau- und Grundstücksausschuss mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss befasst, der eine Stellungnahme für die Vorlage beim Gemeinderat abgibt.

5. Empfehlung

Die Mitglieder des Bau- und Grundstücksausschusses der Gemeinde Unstruttal empfehlen dem Gemeinderat, dem Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans zuzustimmen. Vor dem Hintergrund einer noch nicht näher definierten Weiterentwicklung des Plangebiets ist die Aufhebung des Bebauungsplans unter den oben genannten Bedingungen vorerst die einzig sinnvolle Vorgehensweise. Der Gemeinderat hat in seiner letzten Sitzung dem Bürgermeister Vollmacht erteilt, die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufhebung zu prüfen. Das Ergebnis der Prüfung der rechtlichen Umstände ist die Aufhebung des VEP.

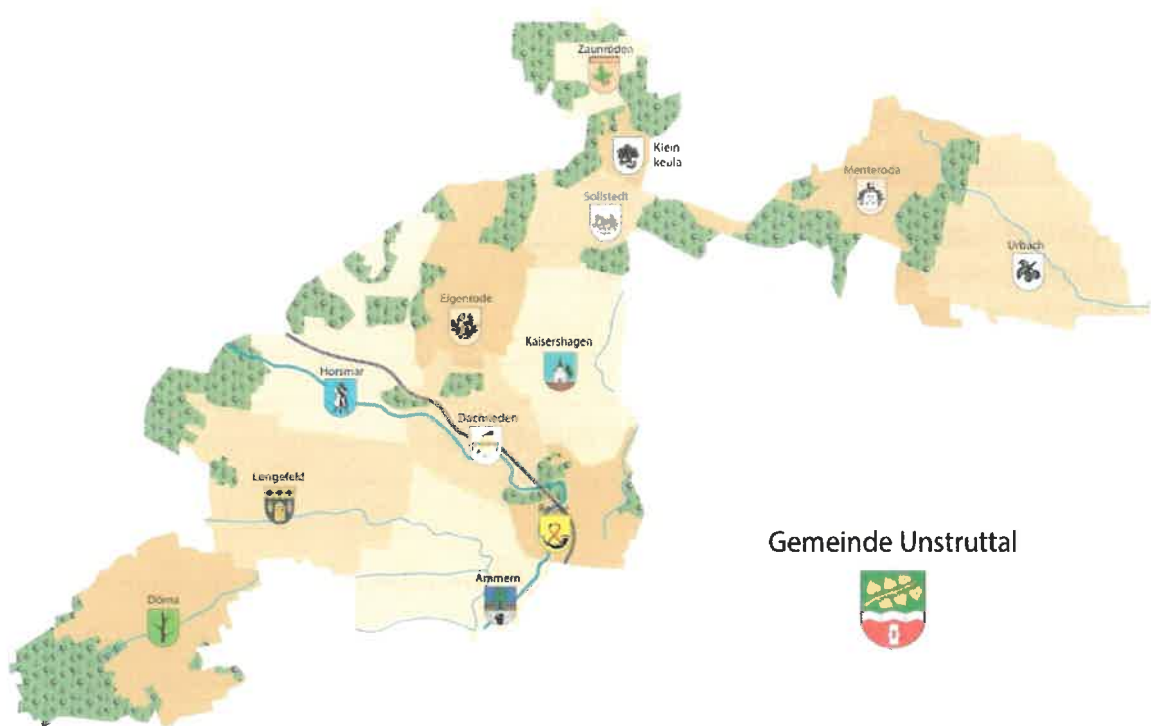
Anlagen:

- 1) ursprünglicher VEP mit Begründung
- 2) Geltungsbereich als Luftbild
- 3) Übersichtslageplan

Abstimmungsergebnis					
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gemeinderates: 21					
Anwesende Stimmberechtigte: 18	Abstimmung			persönliche Beteiligung nach § 38 ThürKO	Laut Beschluss
	Ja:	Nein:	Enthaltung:		
	18	-	-	☐	☒
					☐

Hartung
Bürgermeister





Begründung
 zur Aufhebung des Bebauungsplans
**Vorhaben- und Erschließungsplan Allgemeines Wohngebiet „Am Eherieder
 Mühlbach“**
 der Gemeinde Unstruttal
 mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Stand: 06.08.2024

Inhalt

A) Rechtsgrundlagen.....	1
B) Städtebauliche Begründung	1
1. Ausgangssituation	1
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	1
1.2 Räumliche Lage	2
1.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.4 Verfahren und Planungsalternativen.....	3
1.5 Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung.....	4
1.6 Erschließung und Entsorgung	4
2. Kosten	4
3. Umweltbelange	5
C) Umweltbericht.....	6
1. Einleitung.....	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	9
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	9
5. Zusammenfassung	10
D) Anhang.....	11

A) Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „Lindenhof“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) vom 30. Juli 2019, (GVBl. S. 323)

B) Städtebauliche Begründung

1. Ausgangssituation

Für das Plangebiet des VEP Allgemeines Wohngebiet Vorhaben- und Erschließungsplan „Lindenhof“ in Ammern liegt ein Bebauungsplan vor, der am 03.03.1998 in Kraft getreten ist. Dieser wurde bisher nicht geändert. Die Umsetzung des Bebauungsplans ist in allen Bestandteilen im Sinne der Planung vollzogen. Da aufgrund von Konflikten im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren und der Zulässigkeit von Nebengebäuden innerhalb des Geltungsbereiches eine Änderung des Bebauungsplans zwingend notwendig ist, soll dieser Bebauungsplan aufgehoben werden. Eine Überplanung des Gebiets wird als nicht mehr notwendig erachtet. Der Bebauungsplan hat seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bereits erfüllt. Der Gemeinderat im Einvernehmen mit dem Bau- und Grundstücksausschuss der Gemeinde Unstruttal plant den Beschluss zur Aufhebung des VEP „Lindenhof“ zu fassen.

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht mehr zeitgemäß und spiegeln die tatsächliche Bebauung nicht wider. Es wurden für einige Bauvorhaben in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen (z.T. Baugrenzen) des Bebauungsplans erteilt.

Diese und weitere Tatsachen führen zu erheblichen Konflikten im Baugenehmigungsverfahren.

Die wesentlichen Gründe für die Aufhebung sind im Folgenden beispielhaft dargestellt:

- Nahezu vollständige Bebauung des Plangebiets
- Abweichende Gebietstypen (z.B.: Mischgebiete im unmittelbaren Bauzusammenhang)
- Befreiungen und abweichende Bauweise im Plangebiet
- Unzeitgemäße Festsetzungen wie bspw. unmittelbar um die Häuser gezogene Baugrenzen, nur ausnahmsweise Zulässigkeit der Nebenanlagen,
- zwingende Vorgaben zur Geschossigkeit, Ausschluss von nichtstörendem Gewerbe etc.

Schlussendlich soll mit der Aufhebung des Bebauungsplans die zeitgemäße Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht und gleichzeitig das Baugenehmigungsverfahren erleichtert werden.

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung wird angenommen, dass der Bebauungsplan seine Aufgabe gem. § 1 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung verloren hat. Die Aufhebung steht nicht im Widerspruch zu einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Gebiets. Die Notwendigkeit zur Aufrechterhaltung des Bebauungsplans VEP „Lindenhof“ wird deshalb nicht gesehen.

1.2 Räumliche Lage

Der Gebietsumgriff umfasst 20 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha, davon teilweise Verkehrsfläche und öffentlicher Raum. Das Gebiet grenzt westlich unmittelbar an das Siedlungsgebiet der Mischflächen der Ortslage Ammerns an.

(s. Abb. 1).



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Google Maps)



Abbildung 2: Geltungsbereich des VEP-Planes (Eigene Darstellung Alkis)

Der Gebietsumgriff umfasst 20 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha, davon teilweise Fläche für den ruhenden Verkehr und öffentlicher Raum. Das Gebiet ist durch folgende Straßen umgrenzt:

Norden: Flusslauf der Unstrut

Süden: Am Dorfgraben

Osten: Lindenhofstraße

Westen: Flusslauf der Unstrut

Im Norden und Westen grenzt mit Abstand von ca. 50 m das Gewässer 1. Ordnung „Unstrut“ an den Gebietsumgriff an.

Die Umgebung ist überwiegend von Wohn- und Mischgebieten geprägt. Der überwiegende Teil liegt nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und ist dem unverplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. In benachbarten Gebieten herrscht überwiegend eine flache Bebauung in Misch- oder sonstigen allgemeinen Wohngebieten vor. Nur wenige Gebäude sind höher als zwei Vollgeschosse. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Gebietsumgriffs keine separaten Flächen ausgewiesen, die Stellflächen für Fahrzeuge befinden sich auf den privaten Baugrundstücken. Das Gewässer 1. Ordnung „Unstrut“ grenzt die Entwicklung des Gebietes an zwei Seiten ein.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Eine Aufhebung des Bebauungsplans steht keinen sonstigen Vorhaben öffentlicher Träger entgegen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens planungs- und immissionsschutzrechtlich geprüft und ggf. Auflagen erteilt.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Es besteht kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Es wurde auch noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Flächennutzungsplan beschlosse. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur Flächennutzung nach dem Regionalplan. Die Flächennutzung weist Mischgebietsflächen und Allgemeine Wohngebiete aus.

1.4 Verfahren und Planungsalternativen

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen muss das gleiche Verfahren wie bei einer Aufstellung oder Änderung abgewickelt werden.

Die Art des Aufhebungsverfahrens richtet sich folglich nach § 1 Abs. 8 BauGB, sodass das Aufhebungsverfahren in einem zweistufigen Verfahren – analog den §§ 2 ff. BauGB – und nicht in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird. Als Planungsalternative bleibt die Änderung des Bebauungsplans oder die Beibehaltung in aktueller Form. Eine Änderung des Bebauungsplans führt aus den oben genannten Gründen nicht zum Ergebnis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine Beibehaltung des Bebauungsplans führt bei der Genehmigung von Bauanträgen innerhalb des Plangebiets aufgrund der abweichenden Planausführung immer wieder zu Unklarheiten sowie Konflikten und entspricht nicht den aktuellen Entwicklungszielen. Vor dem Hintergrund einer nicht näher definierten Weiterentwicklung des Gebiets ist die Aufhebung des Bebauungsplans unter den oben genannten Bedingungen vorerst die einzig sinnvolle Vorgehensweise. Eine Neuauflage eines Bebauungsplans für bestimmte Teilbereiche des Gebiets ist durchaus vorstellbar, wenn Handlungsbedarf in dieser Hinsicht besteht.

1.5 Planungsrechtliche Situation nach der Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit der Flurstücke nach § 34 BauGB geregelt. Demnach muss sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich müssen die Erschließung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 (2) BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach den Regelungen der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben verändert sich somit nur unwesentlich, da der Bebauungsplan mittlerweile vollständig umgesetzt ist. Die Einstufung der Gebietstypen bei einer planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben gem. BauNVO wird zumindest mittelfristig beibehalten.

Durch den Wegzug oder Ansiedelung von Gewerbebetrieben könnten langfristig aus einem Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet werden oder umgekehrt. Somit besteht zukünftig für den vollständig besiedelten Bereich ein wesentlich flexibleres Steuerungsinstrument und ermöglicht eine zeitgemäße Entwicklung des Gebiets. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäude genießen auch weiterhin Bestandschutz.

1.6 Erschließung und Entsorgung

Die Erschließung des Gebiets und die Entsorgung sind von der Aufhebung nicht betroffen und bleiben unverändert.

2. Kosten

Der Gemeinde Unstruttal entstehen durch die Aufhebung bis auf die Verfahrensabwicklung (Kosten Erstellung Planunterlagen/Umweltbericht) selbst keinerlei Kosten.

3. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes eine Begründung beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens der Umweltbericht enthalten ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

C) Umweltbericht (gem. § 2a BauGB)

1. Einleitung

Die Gemeinde Unstruttal will in einer der nächsten Sitzungen der neuen Legislaturperiode des Gemeinderates die Aufhebung des Bebauungsplanes „Lindenhof“ beschließen, der am 03.03.1998 Rechtskraft erlangt hatte. In deren Folge werden sämtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich die künftige bauliche Entwicklung durch Um- oder Anbau oder Neubau nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richten.

Eine Bebauung ist dann zulässig, wenn sie „sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“ (§ 34 BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2a BauGB sind alle neu aufzustellende, zu ändernde oder zu ergänzende Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Dies gilt auch für die Aufhebung eines Bauleitplanes. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die möglichen Umweltauswirkungen der Aufhebung für die gemäß BauGB Anlage 1 zu betrachtenden Schutzgüter prognostiziert und bewertet.

Eine Bestandsbewertung aufgrund einer Ortseinsicht, der Interpretation aktueller Luftbilder sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt die Grundlage für die Ermittlung der Umweltauswirkungen dar.

2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Gewässerlinie der Unstrut, der Gemeindestraßen „Am Dorfgraben“ und „Lindenhofstraße“. Daran anschließend beginnt das übrige Siedlungsgebiet Ammers, das durch Mischgebiete nach § 5 der BauNVO (Dorfgebiet) geprägt ist.

Das Areal ist vollständig entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998 bebaut. Die Bebauung ist inhomogen mit einem Mischgebiet mit Anteilen an Gewerbe sowie einem Allgemeinen Wohngebiet mit vielgestaltiger Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gärten.

Das Gebiet wird am Nord-Westrand vom Gewässer 1. Ordnung „Unstrut“ in einem begradigten, stark eingetieften Bachbett durchflossen. Im Bereich der Bauflächen und des Wohnungsbereichs herrscht ein hoher Versiegelungsgrad vor. Die privaten und öffentlichen Freiflächen sind ebenso vielgestaltig wie die Bebauung. Besonders entlang des Bachs und zur Eingrünung des Gebietes gibt es großkronige, alte Laubbäume. Innerhalb der Gärten nehmen Koniferen einen recht hohen Anteil ein, aber auch alte Obstbaum-Hochstämme sind eingestreut vorhanden. Sämtliche Grundstücke werden aktuell genutzt.

Dies gilt für sämtliche Einzelgärten innerhalb des Wohngebietes und der angrenzenden Nutzungen.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits bebaut und erschlossen. Künftige bauliche Veränderungen durch Umbau, Abriss und anschließendem Neubau oder Nachverdichtung sind nur im begrenzten Maß der bestehenden Bebauung möglich. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können ausgeschlossen werden. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der gesamte Geltungsbereich ist entsprechend der Festsetzungen von 1998 bebaut und erschlossen. Insgesamt herrscht ein hohes Maß an Versiegelung vor, besonders im Bereich der baulichen Nutzung und des Wohnungsbaus. Auch die unverbauten Freiflächen weisen ausschließlich durch Auf- und Abtrag bzw. gärtnerische Nutzung anthropogen überformte Böden auf. Das Schutzgut Boden ist daher nur von geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner erheblichen Verschlechterung des Schutzgutes Boden. Es ist höchstens eine geringe Nachverdichtung der Bebauung möglich im bereits vollständig bebauten Geltungsbereich möglich.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Das Plangebiet hat aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Bebauung nur eine sehr geringe Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer wird in entsprechenden Leitungssystemen gesammelt abgeführt und in die Vorfluter geleitet. Das Schutzgut Wasser ist daher nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Innerhalb des Geltungsbereichs ist mit für Siedlungsstrukturen typischen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zu rechnen. Die Vegetations- bzw. Biotopstrukturen setzen sich aus Rasenflächen, Gartensträuchern und –stauden, geschnittenen Hecken sowie Einzelbäumen bzw. Baumreihen zusammen. Entlang des Gewässers stocken auch standortgerechte gewässerbegleitende Gehölze. Der Baumbestand ist entsprechend des Alters der Bebauung überwiegend etwa 40 bis 50 Jahre alt bzw. ausweislich der Gewässerstruktur auch älter.

Insgesamt gibt es einen hohen Anteil an Koniferen mit hochgewachsenen Fichten und Kiefern sowie Lebensbaumhecken zur Einfriedung von Grundstücken. Es sind aber auch großkronige Laubbäume, u. a. als Eingrünung des Uferbereichs oder in Form von Obst-Hochstämmen vorhanden.

Die Tierwelt setzt sich aus siedlungstypischen Arten zusammen, die unempfindlich gegenüber Störungen durch Verkehr, Lärm und der Anwesenheit von Menschen sind. Verschiedene Gartenvögel und auch Fledermausarten können in den älteren Bäume als Niststätten oder Quartiere geeignete Habitatstrukturen finden wie Baumhöhlen, Rindenspalten, Astabrisse etc. Der das Plangebiet durchfließende Fluss erhöht die vorhandene Arten- und Biotopvielfalt, auch wenn das Flussbett teilweise naturfern ausgebaut ist.

Möglich ist auch ein Vorkommen oder europarechtlich geschützten Zauneidechse, die in strukturreichen Gärten und auf aufgelassenen Grundstücken geeignete Lebensräume vorfinden.

Die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten sowie die Zauneidechse unterliegt dem speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (siehe auch Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz).

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden. Das Areal ist bereits vollständig bebaut und künftige Veränderungen durch Abriss, Umbau und Neubau sind nur zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einpassen. Tiefgreifende Veränderungen sind daher nicht erlaubt, so dass die siedlungstypische Arten- und Biotopausstattung in vergleichbarere Ausprägung fortbestehen.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, inkl. Belastungen durch Emissionen und Erzeugung von Abfällen

Die vorhandenen Belastungen des Gebietes durch Verkehr und das vorhandene Gewerbe bleiben auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes in ähnlicher Weise bestehen. Eine Zunahme der Emissionen ist nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich weiterer Umweltaspekte wie die Erzeugung und Verwertung von Abfällen ergeben sich keine erheblichen Veränderungen. Die Aufhebung verursacht daher keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Mensch. bzw. menschliche Gesundheit.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Die Bedeutung des bebauten Geltungsbereichs für das städtische Klima ist gering. Nur die Gehölzstruktur entlang des Flusses Unstrut und die vorhandenen Freiflächen wirken mäßigend auf das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereichs. Eine über die lokalen Verhältnisse hinaus reichende positive Wirkung auf das Stadtklima besteht nicht.

Das Maß der Bebauung und der Versiegelung bleibt auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes auf einem vergleichbaren Niveau. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind daher nicht zu befürchten.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keinerlei Denkmale oder andere bedeutsame Sachgüter. Eine Betroffenheit des Schutzgutes durch das Planverfahren kann daher ausgeschlossen werden.

2.9 Wechselwirkungen oder kumulative Wirkungen von Belangen des Umweltschutzes

Da die Aufhebung für keines der Einzelschutzgüter eine Betroffenheit auslöst, kann es auch nicht zu erheblichen Wechselwirkungen kommen. Auch eine kumulative Wirkung ist nicht zu erwarten, da insgesamt die Aufhebung des Bebauungsplanes keine signifikante Veränderung zur bestehenden Situation verursacht.

3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Es kann belegt werden, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und ihrer Schutzgüter hat. Das Maß und die Art der Bebauung wird auch nach der Aufhebung nicht erheblich verändert werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die Aufhebung des Bebauungsplans verzichtet, bleibt die vorhandene bauliche Struktur unverändert bestehen. Abriss, Umbau und Neubau sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1970 zulässig. Insgesamt wird es keine erheblichen Veränderungen bezüglich der Umweltschutzgüter geben.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, werden auch keine Maßnahmen erforderlich.

5. Zusammenfassung

Es konnte nachgewiesen werden, dass eine Aufhebung des Bebauungsplanes Vorhaben- und Erschließungsplan „Lindenhof“ keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter (nach Anhang 1 BauGB) auslöst.

Michael Hartung
Bürgermeister

D) Anhang

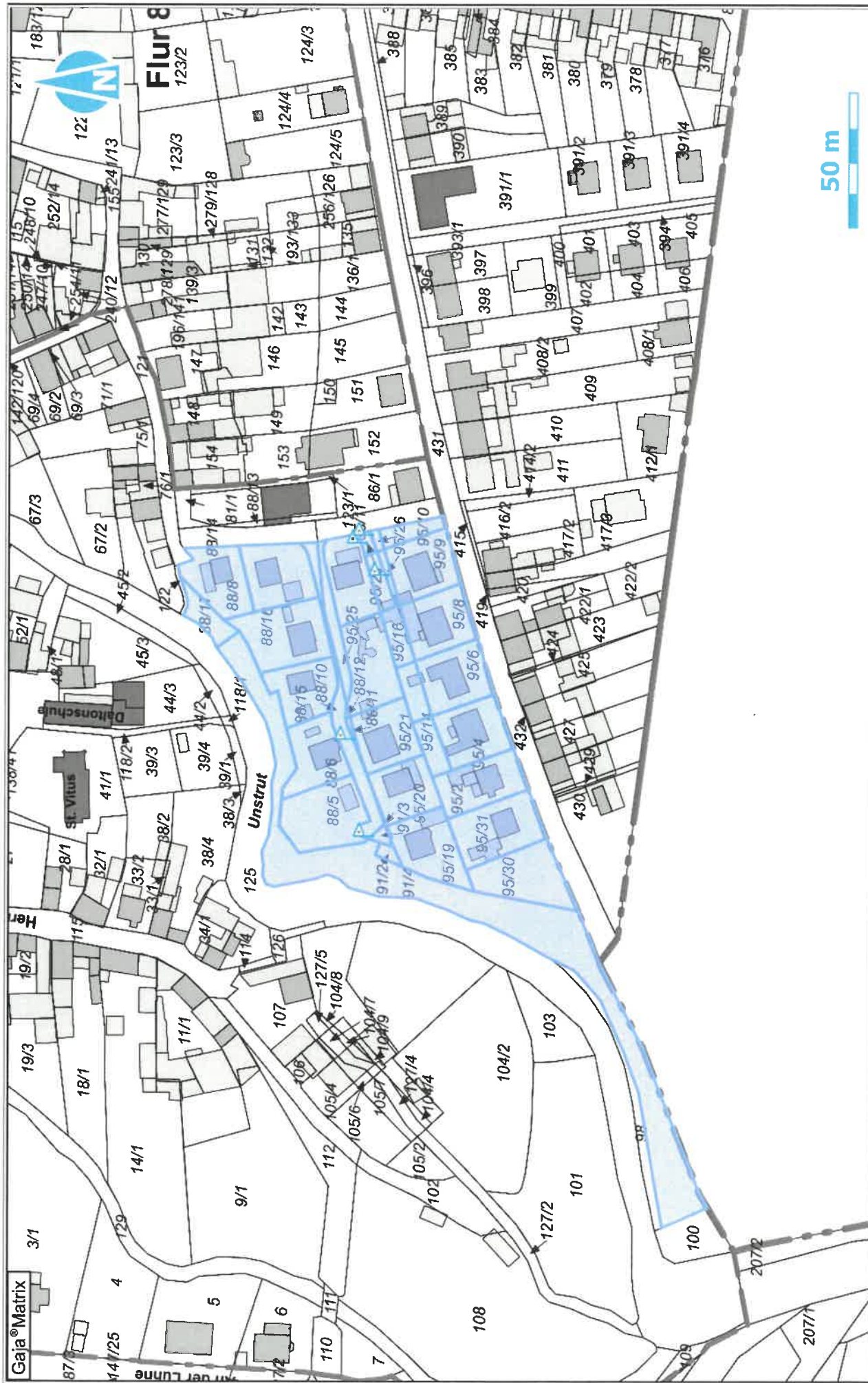
Anlagen:

1. Übersicht Flurstücke im Geltungsbereich

Übersicht Flurstücke im Geltungsbereich

Ort	Flur	Flurstück	fkz	Fläche (m ²)
Ammern	12	88/10	163602012000880010__	386
Ammern	12	88/11	163602012000880011__	17
Ammern	12	88/15	163602012000880015__	461
Ammern	12	88/16	163602012000880016__	653
Ammern	12	88/17	163602012000880017__	182
Ammern	12	88/5	163602012000880005__	648
Ammern	12	88/6	163602012000880006__	468
Ammern	12	88/8	163602012000880008__	494
Ammern	12	88/9	163602012000880009__	542
Ammern	12	91/2	163602012000910002__	43
Ammern	12	91/3	163602012000910003__	32
Ammern	12	91/4	163602012000910004__	3199
Ammern	12	95/10	163602012000950010__	140
Ammern	12	95/14	163602012000950014__	158
Ammern	12	95/15	163602012000950015__	158
Ammern	12	95/16	163602012000950016__	156
Ammern	12	95/19	163602012000950019__	537
Ammern	12	95/2	163602012000950002__	501
Ammern	12	95/20	163602012000950020__	433
Ammern	12	95/21	163602012000950021__	477
Ammern	12	95/22	163602012000950022__	564
Ammern	12	95/23	163602012000950023__	464
Ammern	12	95/25	163602012000950025__	197
Ammern	12	95/26	163602012000950026__	44
Ammern	12	95/27	163602012000950027__	114
Ammern	12	95/28	163602012000950028__	26
Ammern	12	95/29	163602012000950029__	36
Ammern	12	95/30	163602012000950030__	588
Ammern	12	95/31	163602012000950031__	608
Ammern	12	95/4	163602012000950004__	500
Ammern	12	95/6	163602012000950006__	501
Ammern	12	95/8	163602012000950008__	502
Ammern	12	95/9	163602012000950009__	501

2. Planzeichnungen bisheriger VEP „Lindenhof“; Begründung Planteil



Projekt:

Bearbeiter: Döring, Berthold
12.11.2024 M 1:1802

Vermerk:

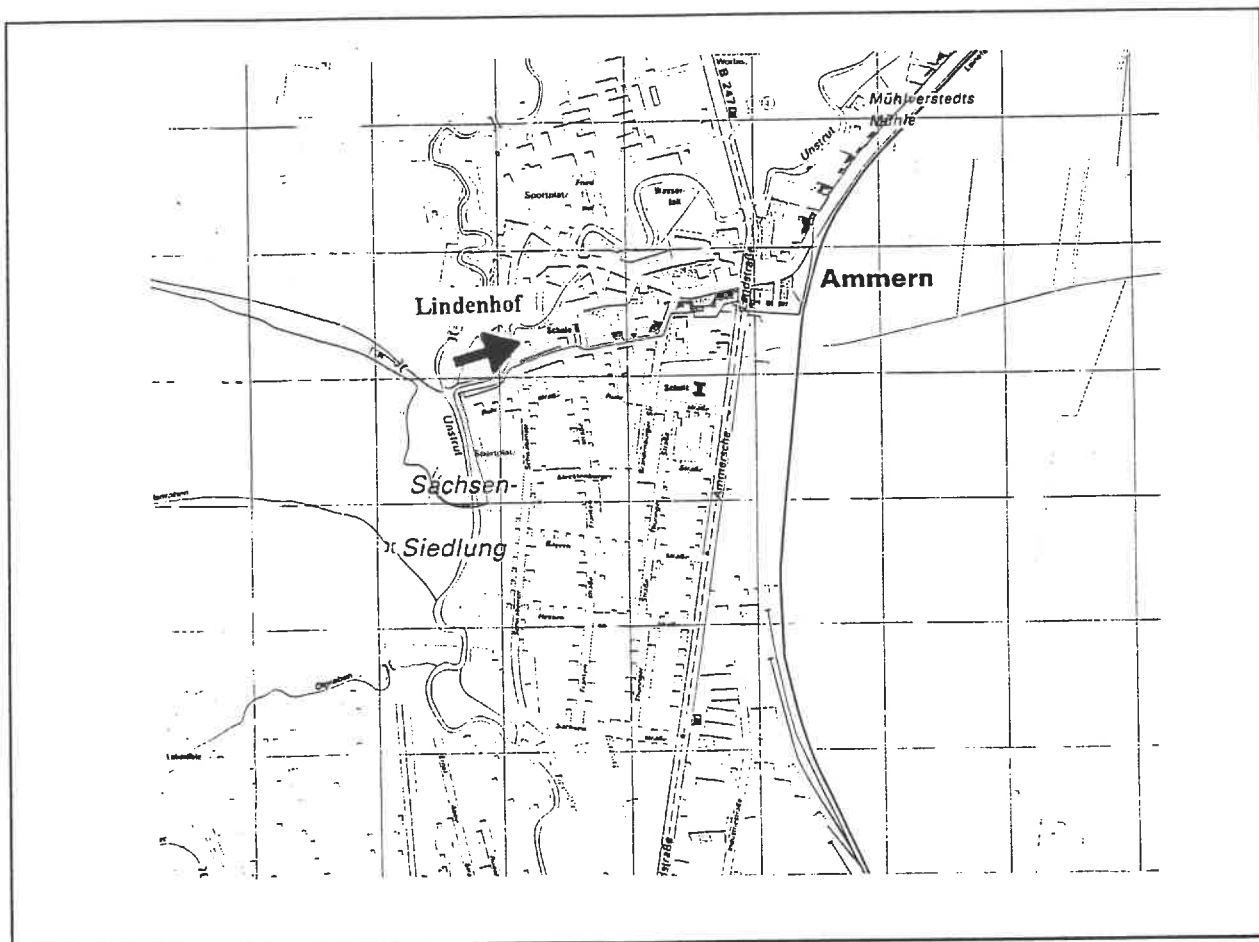


Begründung

Vorhaben- u. Erschließungsplan

Allgemeines Wohngebiet „Lindenhof“

Gemeinde Unstruttal / Ortsteil Ammern



Gemeinde: Unstruttal
Landkreis: Unstrut-Hainich-Kreis
Gemarkung: Ammern
Flurstück: 88/4; 91/1; 95/13

Ortsteil: Ammern
Land: Thüringen
Flur: 12

Worbis, 23.03.1998

i. A. Seidewitz
E. Klingebiel
Geschäftsführer
Planungs- u. Ing.büro KWR GmbH

Ammern
[Signature]
Rommel
Bürgermeister
Gemeinde Unstruttal

1.0. Aufgabenstellung:

Die Bauträgergesellschaft PFB - Mühlhausen beabsichtigt die Bebauung des Lindenhofes mit Wohnhäusern bzw. den Umbau des Lindenhofes.

Mit dem Bau von 9 Wohnhäusern und den Umbau des alten Lindenhofes zu einem Mehrfamilienhaus wird eine Gesamtüberplanung des Geländes notwendig. Die Neubebauung soll in Ihrer Gestalt mit Kleinsiedlungshäusern als Eigenheimwohnungen mit max. 2 Wohneinheiten ausgeführt werden.

Die angestrebte Bebauung soll so verstanden werden, daß innere Baulücken in der Gemeinde Ammern dadurch geschlossen werden können und in das Gesamtbild der Abrundung passen.

Die Baugrundstücke (3 WE) an der Lindenhofstraße wurden im Vorfeld als genehmigungsfähig nach §34 des BauGB seitens des Landkreises eingestuft.

2.0. Begründung:

Die straßenbegleitende Bebauung wird nach Absprachen mit der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Unstrut-Hainich über § 34 des BauGB gestattet bzw. genehmigt.

Die direkten Umbaumaßnahmen des Lindenhofes mit seinen Nebengebäuden werden ebenso ohne eine Bauleitplanung genehmigungsfähig. Die restliche Bebauung von 6 Wohnhäusern erfordert die Aufstellung eines V und E Planes. Dies wird aber grundsätzlich aus Ergebnissen mit Vorgesprächen mit dem Landkreis als genehmigungsfähig gesehen.

3. 0. Auftraggeber/Bauträger

PFB-Planungs-, Finanzierungs- und Baugesellschaft mbH
Hinter der Harwand 64
99974 Mühlhausen
Tel./Fax: : 03601/446017

4.0. Standortangaben

Land:	Thüringen	Landkreis:	Unstrut-Hainich
Gemeinde:	Unstruttal	Ortsteil:	Ammern
Gemarkung:	Ammern		
Eigentümer:	PFB Mühlhausen		
Flur:	12		
Flurstück:	88/4; 91/1; 95/13		

Baubeschränkung: das Gelände für die Neubauten ist unbebaut und damit liegt keine Einschränkung der Baufreiheit vor.

5.0. Dimensionen:

5.1. Grundstücksdaten und Geltungsbereich:

Geltungsbereichsgröße:	1,13 ha
Anliegerstraße mit Gehweg:	650 m ²
Anzahl Wohnhäuser:	9 Stück
bebaubare Fläche:	2070 m ²
Parzellen:	9 + 1 (Lindenhof)
Parzellengesamtfläche:	ca. 8000 m ² (einschl. Lindenhof)
Gesamte Grünfläche:	ca. 3000 m ² (vorh. Baumbestand an der Unstrut)

Die o. g. Flächen müssen nach den Angaben des Grundbuches bzw. des Katasteramtes konkretisiert werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der ländlichen Umgebung bzw. umliegenden Bebauung bei der GRZ auf 0,4 und GFZ im Baugebiet 1 auf 0,8 und Baugebiet 2, 3 u. 4 auf 0,6 festgelegt.

Die Geschossigkeit wurde auf I-geschossig beschränkt. Ausnahme dafür ist jedoch das bereits bestehende Lindenhof, welches in II-geschossiger Bauweise existiert.

Für alle Baugebiete wird eine offene Bebauung festgelegt.

5.3. Stellplatznachweis:

Die Stellplätze werden jeweils auf dem eigenen Grundstück im Bauanzeigeverfahren nachgewiesen.

5.4. Mindestabstände der Baufelder:

geforderten Mindestabstände:

- Baufeld 1: 5 m;
- Baufeld 3: 2 m an der Nordwestkante
7 m an der Nordostkante;
- Baufeld 4: unmittelbar an der Nordwestkante
2 m an der Nordostkante;
- Baufeld 5: 5 m.

6.0. Baugrund:

Der vorgefundene Baugrund bietet einen bindigen Lehmboden, welcher teilweise unter ca. 30 cm Mutterboden vorgefunden wird. Der Baugrund ist zur Bebauung mit geringem Mehraufwendungen geeignet.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers läßt der vorh. Baugrund zu.

Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverhältnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen der Thüringer Landesanstalt für Geologie durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben. Rechtliche Grundlage dazu ist das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974.

7.0. Betroffene Bauwerke

Das betroffene Bauwerk bzw. der Lindenhof mit seinen Nebengebäuden steht unter Denkmalschutz. Nach einem Ortstermin mit Frau Gliemann (Untere Denkmalschutzbehörde) gibt es gegen die geplante Bebauung keine Einwände. Für eine Unterstützung im Rahmen der Denkmalpflege für die Sanierung des Lindenhofes einschließlich des Torhausgebäudes müßten seitens des Bauträgers Fördermittel beantragt werden.

Das Nebengebäude (jetzige Tischlerei) sollte eventuell als Reihenhause oder ähnliche Bebauung umgebaut werden und in seiner Form erhalten bleiben.

Für diese Baumaßnahme als auch für den Umbau des Lindenhofes liegen noch keine konkreten Planungsunterlagen vor, da die Vermarktung dafür noch nicht so weit fortgeschritten ist.

8.0. Erschließung:

8.1 Verkehrstechnische Anbindung:

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Bundesstraße B247, über das örtliche Netz der Gemeinde Ammern und dann direkt über die Lindenhofstraße.

Die direkte Anliegerstraße könnte einen Namen, der aus der Historie begründet wäre, „Lindenhof“, tragen.

Die anfallenden Erschließungskosten werden über einen gesonderten Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgesichert. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil dieses VE-Planes und bestimmt die Übernahme der anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger und Einhaltung bestimmter Fristen.

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluß über den VE-Plan abzuschließen und der Genehmigungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) mit vorzulegen.

Die Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ist durch die Planung zu gewährleisten.

8.1.1. Zufahrt:

Die Zufahrt zu den Grundstücken wird zur Hälfte in 3,50 m Breite mit 1,50 m breiten Gehweg als Mischstraße ausgeführt. Eine Abtrennung ist nur über die Gosse geplant, so daß ausreichend über eine Gesamtbreite von 5,00 m Begegnungsverkehr möglich ist. Die zweite Hälfte wird ohne Gehweg 4,00 m breit.

Die Straße muß als Sackgasse beschildert werden und erhält auf der Stirnseite einen entsprechenden Wendehammer.

8.1.2. Parkplätze:

Die notwendigen Einstellplätze werden über die jeweiligen privaten Grundstücke gesichert und nachgewiesen. Öffentliche Parkflächen sind bei der Erschließung nicht geplant.

8.2. Gasversorgung:

Die Gasversorgung wird über die in der Lindenhofstraße liegenden Leitung durch die Gasversorgung Thüringen abgesichert.

Dieses wurde in einem vorab Ortstermin bereits bestätigt.

8.3. Elektrotechnische Versorgung:

Die elektrotechnische Versorgung wird über die vorhandene Leitung in der Lindenhofstraße ohne dem Bau einer zusätzlichen Trafostation seitens der TEAG Erfurt, BT Mühlhausen zugesichert.

Dieses wurde in einem vorab Ortstermin bereits bestätigt.

8.4. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ammern. Der Träger dieser Anlagen ist der TWZ Mühlhausen & Unstruttal. Die Leitung wird über die Lindenhofstraße mit geringen äußeren Erschließungskosten dem neuen Baugebiet zugeführt.

Dieses wurde in einem vorab Ortstermin bereits bestätigt.

8.5 Fernmeldetechnik:

Der Anschluß erfolgt über das vorhandene Netz.

8.6 Entwässerung

Für den Standort erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Die entsprechenden Einleitgenehmigungen in die Unstrut werden nach Absprache mit Untere Naturschutzbehörde im Zusammenhang mit der Bauanzeige beantragt und werden Bestandteil der Baugenehmigung und nicht zur Pflicht im Genehmigungsverfahren des VE-Planes.

Dieses wurde in einem vorab Ortstermin bereits bestätigt.

8.6.1. Oberflächenwasser:

Die Oberflächenentwässerung bzw. Dachentwässerung erfolgt über ein Trennsystem direkt in die Unstrut. Kann jedoch auch ohne Sicker- bzw. Grundwasser in den Ortskanal geleitet werden.

Die Regenwasserentwässerung des Grundstücks Nr. 1 ist über das Grundstück Nr. 2 zum Regenwassersammler der Erschließungsstraße zu planen. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist zu vereinbaren.

8.6.2. Schmutzwasser:

Häusliche Abwasser werden über das örtliche Netz der Gemeinde Ammern in eine zentrale Kläranlage des AWZV Mühlhausen und Umland nach Görmar geleitet.

Für das Grundstück Nr. 1 ist der Schmutzwasseranschluß in Richtung Lindenhof zu planen. Dieser Grundstücksanschluß und o. g. Anschlußschacht sind über den V+E Plan zu realisieren.

9.0. Bauordnungsrechtliche Vorschriften: § 83 ThürBO

9.1 Baukörper

9.1.1. Dachformen

Im Geltungsbereich sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Bei untergeordneten baulichen Anlagen sind auch Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer zulässig.

9.1.2. Dachneigungen

Die Dachneigung bei Wohngebäuden beträgt 42 bis 45°.

9.1.3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur rote und rotbraune Dachziegel zulässig. Geeignete Farbtöne in diesem Sinne sind insbesondere gemäß Farbtonkarte RAAL 2001, 2002, 3000, 3003, 3013, 3016, 8003, 8004, 8012.

9.1.4. Kniestock

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Dabei gilt als Kniestock das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Fußpfette bzw. OK Ringanker.

9.1.5. Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Erker, Gauben usw. sind zulässig, soweit dadurch das Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Zahl der Vollgeschosse) nicht überschritten wird.

Erker, Gauben und Dachaufbauten sind mit einer max. Gesamtbreite von 50 % der gesamten Gebäudelänge zulässig. Dabei ist der Abstand zur Traufe mit mind. 3 Ziegelreihen und der Abstand zum First mit mind. 2 Ziegelreihen auszubilden. Sonnenkollektoren sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

9.1.6. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Die Firsthöhe ist eine Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie bezogen auf die Bezugsebene.

Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante. Dabei ist Gebäude als funktional selbständige bauliche Anlage mit eigenem Zu- und Ausgang definiert. Bei einer Straßenlängsneigung unter 3% kann für die gesamte Hausgruppe ausnahmsweise eine einheitliche Bezugsebene gelten.

Dieses Maß wurde auf der Grundlage der gegenseitigen Rücksichtnahme festgelegt, damit nicht am Ende ein Wohnhaus mit dem Nachbarwohnhaus als unter- oder übergeordnet eingestuft werden kann und damit ein einheitliches städtebauliches Bild geschaffen wird.

9.1.7. Traufhöhe

Max. Traufhöhe I-geschossig = 5,5 m. Die Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene.

Bezugsebene siehe Firsthöhe.

Begründung wie Punkt 9.1.6

9.1.8. Fassaden

Bei einer Längenausdehnung des einzelnen Baukörpers von über 25 m ist die Fassade mindestens einmal je angefangene 25 m zu teilen.

Die Teilung ist durch Versatz, Rücksprung, Vorbau, Struktur, Farbe oder Fassadengrün vorzunehmen und eindeutig abzusetzen.

9.2 Sonstige Anlagen

9.2.1. Anlagen der Außenwerbung

Alle Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig, auch solche, die nach § 63 Abs. 1 Nr. 9 a-d ThürBO genehmigungs- und anzeigefrei sind.

Für ihre Gestaltung sind die Forderungen, nach § 13.2 VVBauO bzw. § 13 Abs. 4 ThürBO, einzuhalten.

9.2.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Zäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Der Zaunabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen wird auf mind. 0,50 m festgesetzt. Zäune sollten vorrangig als Staketenzäune hergestellt werden.

9.2.3 Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Antragsteller der Baugrundstücke 1; 3; 4 und 5 ist es erforderlich, im Baugenehmigungs- bzw. Bauan-
zeigeverfahren (§62 Abs. 1 bzw. § 62 b Abs. 2 ThürBO) der unteren Bauaufsichtsbehörde, die gemäß § 79
ThürWG erforderliche Genehmigung der Wasserbehörde für die Errichtung baulicher Anlagen im Uferbereich
bzw. die Einvernehmenserklärung der Wasserbehörde nach § 79 Abs. 4 ThürWG vorzulegen. Der Wasserbe-
hörde ist dazu mit den Antragsunterlagen ein Bestandsplan der Bäume im zur Bebauung vorgesehenen Bereich
sowie ein Standsicherheitsnachweis für die Bebauung des Baufeldes Nr. 4 vorzulegen.

9.2.4 Brennstoffe u. Wertstoffbehälter

Die Belange des § 4 ThürBO, Anlagen für feste Brennstoffe und Wertstoffbehälter, sind zu berücksichtigen.

10.0 Planungsrechtliche Festsetzungen:

10.1 Nutzung

(1) Geltungsbereich

Die textlichen Festsetzungen sind für alle Planungen bzw. baulichen und landschaftgestalterischen Maßnah-
men innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches verbindlich.

(2) Maß der baulichen Nutzung

Die ausgewiesenen Werte werden nach § 17 BauNVO Abs. 1. als Obergrenzen festgelegt.

(3) Art der baulichen Nutzung § 5 Abs. 2 Nr. 1; § 9 Abs. 1 des BBauG, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen

zulässig sind:

1. Wohngebäude

ausnahmsweise zulässig sind:

2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportl. Zwecke
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften
sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

10.2 Nebenanlagen

(1) Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf stra-
ßenabgewandten Seite zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO), jedoch nicht auf Flächen, die zur Begrünung vorgese-
hen sind.

Auf nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze nur zulässig, wenn diese Flächen mit dem Kennzeichen „P“
(Parkflächen) versehen sind. Für die Anzahl der Stellplätze und Garagen gelten die Richtzahlen für den Stell-
platzbedarf nach der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung Nr. 49.1 VVBauO bzw. § 49 ThürBO.

10.3 Landschaftspflege.

Festsetzung privates Grün

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche sind mind. 2 hochstämmige Laubbäume mind. II. Ordnung oder 3 Obstbaumhochstämme (160-180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz) entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB). Außerhalb der Festsetzungsflächen sind Laub- u. Nadelgehölze im Verhältnis 2:1 zu pflanzen.

Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste vorzusehen.

Fläche I: (Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Die in der Fläche I bestehenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich Ufers der Unstrut soll ein Wanderweg angelegt werden, wodurch der naturnahe Ufersaum der Unstrut erlebbar werden soll.

Bei der Anlegung des nordwestlichen Weges zur Unstrut ist es erforderlich, alle bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten.

Fläche II: (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Auf dieser Fläche ist eine 3,00 m breite freiwachsende Laubgehölzhecke anzulegen. Hier sind auf 15,00 m Länge je ein Laubbaum II. Ordnung und 30 Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

nicht überbaubare Flächen:

Alle nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge, sonstiger Verkehrsflächen sowie Nebenanlagen als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu erhalten.

Fertigstellungsfristen:

Die privaten Grünflächen und Gärten sind in der nach dem Bezug folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach der baulichen Fertigstellung des Vorhabens zu realisieren

Pflanzliste:

Laubbäume I. Ordnung

Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Populus nigra	-	Schwarz-Pappel

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix alba	-	Silber-Weide

Sträucher

Amelanchier laevis	-	Felsenbirne
Rhamnus frangula	-	Gemeiner Faulbaum
Salix aurita	-	Öhrchen-Weide
Salix purpurea	-	Purpur-Weide
Viburnum opulus	-	Gewöhl. Schneeball
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Corylus avellana	-	Haselnuß
Prunus spinosa	-	Schlehe

11.0. Hinweise

11.1. Gründungen

Gründungen (außer bei untergeordneten Bauwerken) sind auf der Grundlage einer ingenieurgeologischen Begutachtung zu planen.

II 2. Bodenfunde

Bodenfunde sind nach § 16 des Thür. Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 meldepflichtig.

Auf die Bestimmungen des Thür. Denkmalschutzgesetzes § 7 Abs. 4 „Verursacherprinzip“ wird hingewiesen.

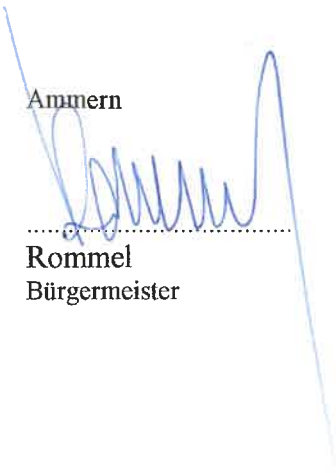
Archäologische Funde sind dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar (Tel. 03643/903324) anzuzeigen.

Außerdem ist vor Beginn der Erdarbeiten der Thür. Kampfmittelräumdienst, Petersberg 28, 99084 Erfurt, zu benachrichtigen.

Worbis, 23.03.1998

.....
E. Klingebiel
Geschäftsführer

Ammern

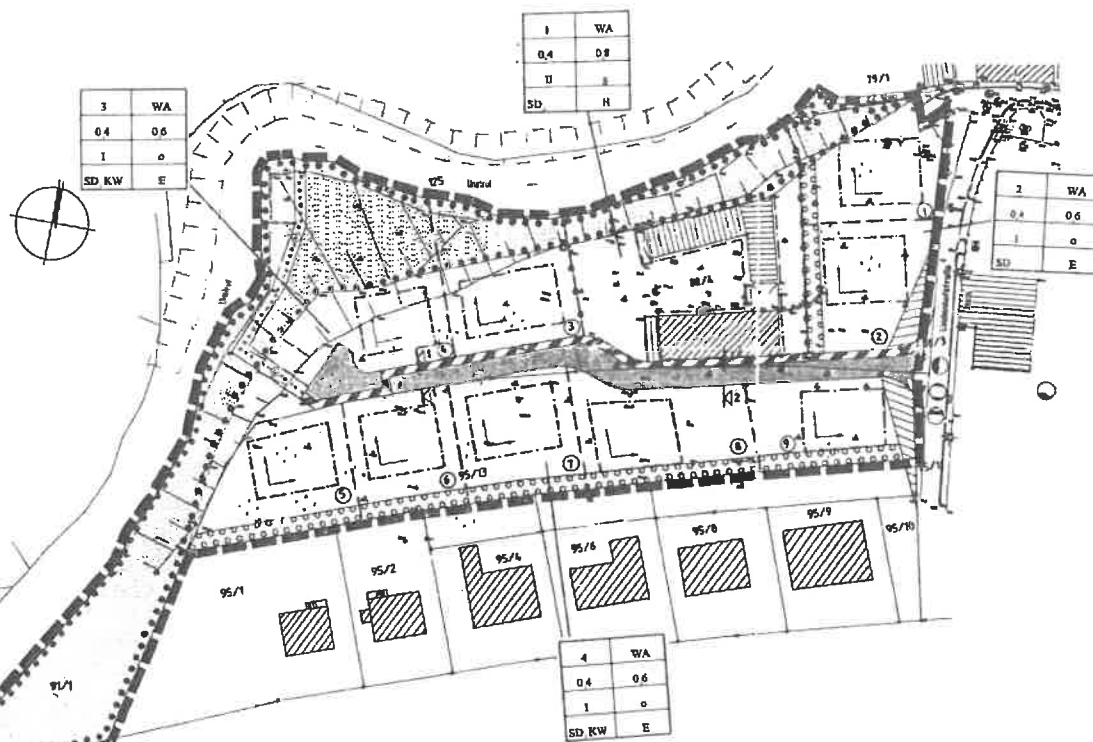

.....
Rommel
Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "LINDENHOF"

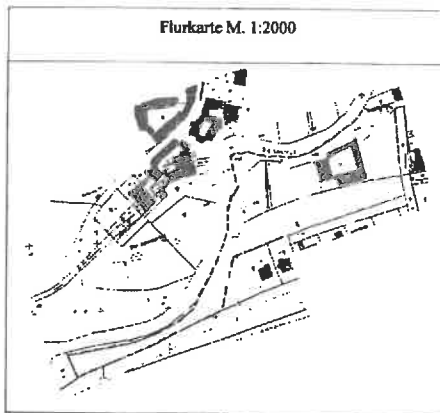
SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2



Flurkarte M. 1:2000



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet dieses Wohnortes

entfallend:

1. Wohngebiet

entfallend:

2. Wohngebiet

entfallend:

3. Wohngebiet

entfallend:

4. Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Wohngebiet

entfallend:

1. Wohngebiet

entfallend:

2. Wohngebiet

entfallend:

3. Wohngebiet

entfallend:

4. Wohngebiet

Bauweise, Baufarbe, Baugrenze

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Bauweise (Bauweise)

Baufarbe (Baufarbe)

Baugrenze (Baugrenze)

Flächen für den überörtl. Verkehr u. für die örtl. Hauptverkehrswege

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

überörtl. Verkehr

örtl. Hauptverkehrswege

Verkehrsflächen

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Verkehrsflächen

entfallend:

1. Verkehrsflächen

entfallend:

2. Verkehrsflächen

entfallend:

3. Verkehrsflächen

entfallend:

4. Verkehrsflächen

Flächen für Ver- und Entsorgung

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Flächen für Ver- und Entsorgung

entfallend:

1. Flächen für Ver- und Entsorgung

entfallend:

2. Flächen für Ver- und Entsorgung

entfallend:

3. Flächen für Ver- und Entsorgung

entfallend:

4. Flächen für Ver- und Entsorgung

Grünflächen

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Grünflächen

entfallend:

1. Grünflächen

entfallend:

2. Grünflächen

entfallend:

3. Grünflächen

entfallend:

4. Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

entfallend:

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

entfallend:

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

entfallend:

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

entfallend:

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Sonstige Planzeichen

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Sonstige Planzeichen

entfallend:

1. Sonstige Planzeichen

entfallend:

2. Sonstige Planzeichen

entfallend:

3. Sonstige Planzeichen

entfallend:

4. Sonstige Planzeichen

entfallend:

5. Sonstige Planzeichen

entfallend:

6. Sonstige Planzeichen

entfallend:

7. Sonstige Planzeichen

entfallend:

8. Sonstige Planzeichen

entfallend:

9. Sonstige Planzeichen

entfallend:

10. Sonstige Planzeichen

entfallend:

Textliche Festsetzungen

A. Flächennutzungsplan

§ 1 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 4 BauNVO

Flächennutzungsplan

entfallend:

1. Flächennutzungsplan

entfallend:

2. Flächennutzungsplan

entfallend:

3. Flächennutzungsplan

entfallend:

4. Flächennutzungsplan

entfallend:

5. Flächennutzungsplan

entfallend:

6. Flächennutzungsplan

entfallend:

7. Flächennutzungsplan

entfallend:

8. Flächennutzungsplan

entfallend:

9. Flächennutzungsplan

entfallend:

10. Flächennutzungsplan

entfallend:

11. Flächennutzungsplan

entfallend:

12. Flächennutzungsplan

entfallend:

13. Flächennutzungsplan

entfallend:

14. Flächennutzungsplan

entfallend:

15. Flächennutzungsplan

entfallend:

16. Flächennutzungsplan

entfallend:

17. Flächennutzungsplan

entfallend:

18. Flächennutzungsplan

entfallend:

19. Flächennutzungsplan

entfallend:

20. Flächennutzungsplan

entfallend:

21. Flächennutzungsplan

entfallend:

22. Flächennutzungsplan

entfallend:

23. Flächennutzungsplan

entfallend:

24. Flächennutzungsplan

entfallend:

25. Flächennutzungsplan

entfallend:

26. Flächennutzungsplan

entfallend:

27. Flächennutzungsplan

entfallend:

28. Flächennutzungsplan

entfallend:

29. Flächennutzungsplan

entfallend:

30. Flächennutzungsplan

entfallend:

31. Flächennutzungsplan

entfallend:

32. Flächennutzungsplan

entfallend:

33. Flächennutzungsplan

entfallend:

34. Flächennutzungsplan

entfallend:

35. Flächennutzungsplan

entfallend:

36. Flächennutzungsplan

entfallend:

37. Flächennutzungsplan

entfallend:

38. Flächennutzungsplan

entfallend:

39. Flächennutzungsplan

entfallend:

40. Flächennutzungsplan

entfallend:

41. Flächennutzungsplan

entfallend:

42. Flächennutzungsplan

entfallend:

43. Flächennutzungsplan

entfallend:

44. Flächennutzungsplan

entfallend:

45. Flächennutzungsplan

entfallend:

46. Flächennutzungsplan

entfallend:

VERFAHRENSÜBERSICHT ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 des Planungsrechts vom 19. Dezember 1990 (PlanV 90) vom 19. Dezember 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt durch:

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Der Gemeinderat Ammer hat in seiner Sitzung am 28.04.97 die Vorhaben- und Erschließungspläne nach dem § 19 des Thüringer Kommunalgesetzes vom 19. Dezember 1990 (ThürKO) genehmigt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Vorhabens- und Erschließungsplans erforderliche Umsetzung/Umsetzung werden keine weiteren Maßnahmen zur Durchführung des § 19 des Thüringer Kommunalgesetzes vom 19. Dezember 1990 (ThürKO) genehmigt.

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum

Ort, Datum