Ausfertigungsexemplar voc not souls of the Vindigue

Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

Gemeinde Wipfratal Ortsteil Neuroda Gemarkung Neuroda Flur 3

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Wipfratal In Branchewinda 44 99310 Wipfratal

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

Maßstab: ca. 1:1000 Datum: 08/2011

Rechtsgrundlagen:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 1359ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I s. 619)
- 2. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBI. S. 349)
- 3. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBI. Nr. 2, S.41)
- 4. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBI. Nr. 1, S.)
- 5. Thüringer Wassergesetz (Thür WG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2004 (GVBI. S. 889)
- 6. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBI. S. 465)

Begründung:

Die Gemeinde Wipfratal beabsichtigt die Grundstücke Flur 3, Flurstück 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 441 und 442 über eine Ergänzungssatzung dem Innenbereich zuzuschlagen.

Der Innenbereich wurde bereits über eine rechtskräftige Klarstellungssatzung festgesetzt.

Der Ortsteil Neuroda ist als Dorfgebiet einzustufen.

Das Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Ort ansässig sind wenige Handwerksbetriebe und eine Einrichtung der Altenpflege. Die Wohnfunktion des Ortsteils überwiegt.

Da im Innenbereich nur noch wenige bebaubaren Flächen zur Verfügung stehen und die Eigentümer nicht bereit sind, diese Flächen zu veräußern , bietet es sich an die Flurstücke 307/3, 307/4, 307/5, 307/6, 441 und 442 in die bebaubare Ortslage einzubeziehen. Die Einbeziehung in die Bebauung rundet das Ortsbild ab.

Die Bebauung in unmittelbarer Umgebung besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohn- und Bauernhäusern.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Weder auf den Flurstücken selbst noch in ihrer
näheren Umgebung befinden sich Biotope, Streuobstwiesen oder FFH-Gebiete.
Wie bereits vom Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung in einer
erfolgten Vorprüfung festgestellt, sind die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke
durch Verlängerung des in der anliegenden Straße vorhandenen Abwassersammlers
sowie der vorhandenen Trinkwasserleitung anschließbar.

Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz gesichert. Gleiches gilt für den Anschluss an das Telekomnetz.

Verkehrstechnisch sind die Grundstücke über den bituminös ausgebauten Landwirtschaftsweg (Standart – Richtlinie für ländlichen Wegebau) erschlossen. Die Erschließung und Zuwegung kann somit als gesichert festgestellt werden.

Auf dem Flurstück 307/3 müssen die zur Schaffung einer Grundstückszufahrt zu fällenden Bäume gleichwertig auf dem Grundstück ersetzt werden. Auf den Flurstücken 307/3, 307/6, 441 und 442 müssen zum Zwecke der Bebauung keine Bäume gefällt werden. Für die Bebauung mit einem Eigenheim sind auf diesen Flurstücken 3 großkronige Bäume als Ausgleich zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vom Bauherrn binnen 2 Jahren nach Baufertigstellung zu erbringen und dauerhaft zu pflegen.

Da die Flurstücke 307/4 und 307/5 bereits bebaut sind und eine weitere Bebauung nicht vorgesehen ist, erfolgt kein Eingriff.

Satzung der Gemeinde Wipfratal

über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Ortslage Neuroda

Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wipfratal

Aufgrund § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 31.08.2011 folgende Satzung für den Ortsteil **Neuroda** erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfasst die Grundstücke, die innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegen. Die beigefügte Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ergänzungsflächen

Für den in der beigefügten Planzeichnung dargestellten Teilgeltungsbereich mit der Darstellung "A1" wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt, dass dort einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 1 und der einbezogenen Ergänzungsflächen nach § 2 richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt: Pro 100 m² Baugrundstücksfläche sind Pflanzflächen von mindestens 10 m² Flächengröße anzulegen. Die Pflanzflächen sind je Baugrundstück zusammenhängend an der jeweils der Straße abgewandten Grenze des Baugrundstücks in mindestens 2 m Tiefe anzulegen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Es sind heimische standortgerechte Laubbäume (Bäume und Sträu-

cher) zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen eine Höhe von mind. 2 m haben, sind mit einem Pflanzpfahl zu versehen und vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzungen sind in der Pflanzdichte von mindestens 1 Gehölz pro 2 m² Pflanzfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

Die südlichen Teile der Flurstücke 307/3, 441 und 442, welche in der Trinkwasserschutzzone II liegen, sind nicht bebaubar.

Für Schachtarbeiten, die in den Grundwasserbereich vordringen, sind vor Beginn der Arbeiten wasserrechtliche Erlaubnisse der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im erfolgten Genehmigungsverfahren sind zu beachten und einzuhalten.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Wipfratal, den

Schmidt

Bürgermeister

- Siegel -

Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsbeschluss/Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat in seiner Sitzung am 15.06.2011 die Aufstellung einer Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuroda beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung erfolgte am 15.07.2011.

Wipfratal, den 15.07.2011

Bürgermeister

- Siegel

2. Beschluss über den Entwurf und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf und die Begründung wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.06.2011 beschlossen. Auslegungsdauer vom 25.07.2011 – 26.08.2011

Ort und Zeit der Auslegung wurde am 15.07.2011 gemäß Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht.

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

Wipfratal, den 15.07.2011





3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.07.2011.

Die Frist für die Abgabe der Stellungnahme wurde bis zum 26.08.2011 festgesetzt.

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte am 18.07.2011.

Wipfratal, den 18.07.2011

Schmidt Bürgermeister



4. Prüfung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.08.2011 geprüft.

Wipfratal, den 31.08.2011

Schmidt Bürgermeist

Bürgermeister



5. Abwägung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.08.2011 geprüft und abgewogen.

Wipfratal, den 31.08.2011

Schmidt

Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wipfratal hat am 31.08.2011 mit Beschluss Nr.: 137/2011 die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuroda gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wipfratal, den 31.08.2011

Schmidt

Bürgermeister



7. Information der TÖBs über die Abwägung

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

Wipfratal, den

Schmidt

Bürgermeister

- Siegel -

8. Anzeige/Genehmigung

Die anzeigepflichtige Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Neuroda, bestehend aus Planzeichnungen und der Begründung, wurde am durch das LRA Ilm-Kreis, Kommunalaufsicht, zur Bekanntmachung freigegeben. Beanstandungen wurden nicht festgestellt.

Wipfratal, den

Schmidt

Bürgermeister

- Siegel -

Planzeichenlegende

1. Bauweise, Baulinie, Begrenze (§ 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)

O Bäume -

Bäume - Erhaltung

Sträucher - Erhaltung

3. Sonstige Planzeichen

mannine

0

gelb Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

der verbindlichen Klarstellungssatzung

Anpflanzung

blau Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

nachrichtlich übernommene vorhandene

Gebäude

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen

Trinkwasserschutzzone II

80 Flurstücksnummern

O vorhandene Grundstücksgrenze

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 09,06, 2011 übereinstimmen.

