

BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung „Am Schwarzberg“

Stadt Zella-Mehlis

Satzung



BEGRÜNDUNG

Ergänzungssatzung „Am Schwarzberg“

Stadt Zella-Mehlis

Auftraggeber:

Stadt Zella-Mehlis
Rathausstraße 4
98544 Zella-Mehlis

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
☎ 03681 / 35272-0
📠 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	8
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Nutzungsbeschränkungen	
4.8 Altlasten	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
5. Planinhalt	10
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche	
5.5 Verkehrstechnische Erschließung	
5.6 Technische Infrastruktur	
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.8 Übernahme	
5.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16.03.2004 (ThürGVBl. , S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Zella-Mehlis beabsichtigt die Ergänzungsfläche (Geltungsbereich der Satzung) vollumfänglich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Es liegen konkrete Anträge für eine Bebauung mit Eigenheimen von Grundstückseigentümern vor.

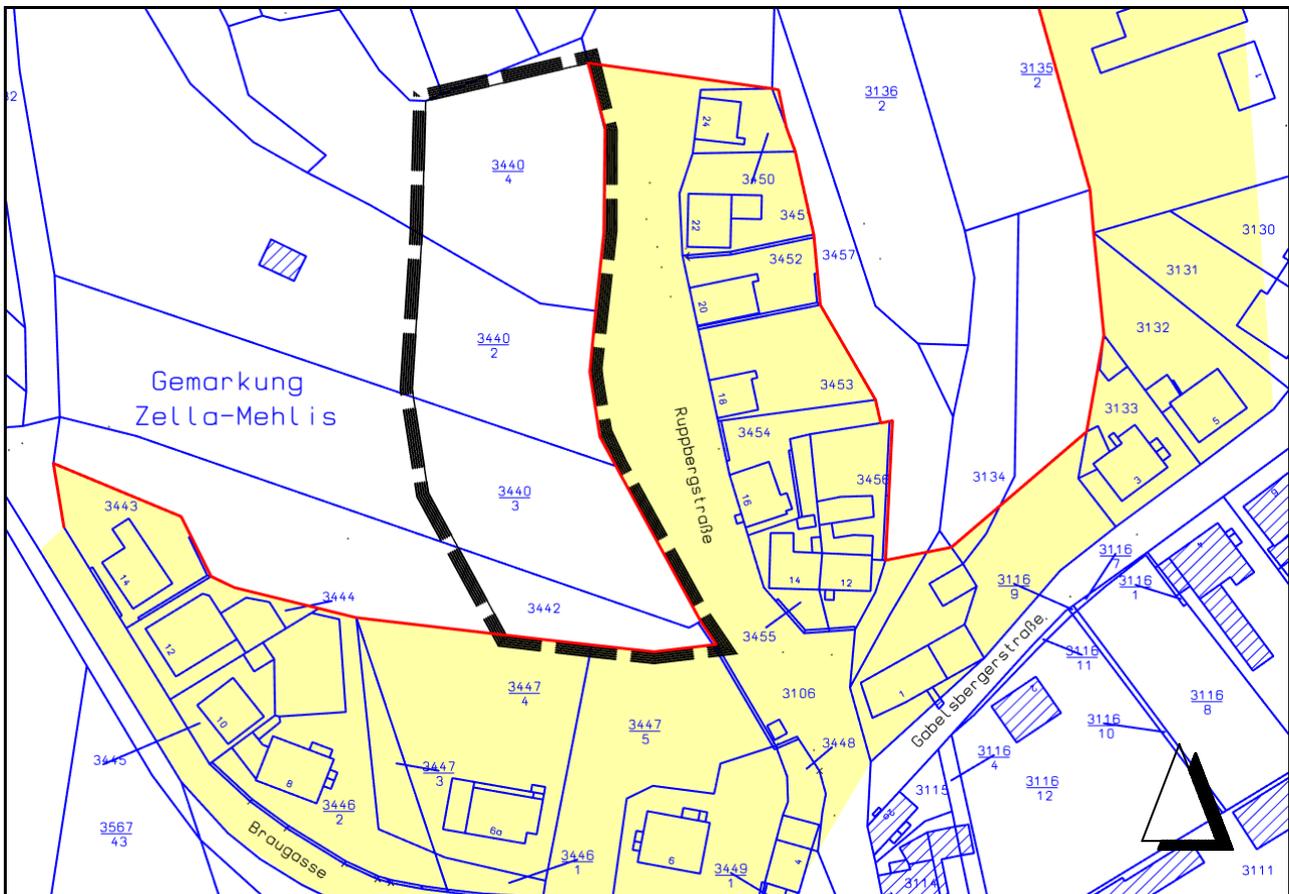
Da die verkehrliche und ingenieurtechnische Erschließung in der Ruppbergstraße vorhanden ist und bereits auf der anderen Straßenseite eine straßenbegleitende Bebauung mit Eigenheimen existiert, bietet sich der Ergänzungsbereich für eine Abrundung der Ortslage an.

Da es sich um einen sehr steilen Hangbereich handelt, war im Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis ursprünglich der Bereich als private Grünfläche dargestellt. Jetzt liegen aber konkrete Bauwünsche der Eigentümer vor, denen die Stadt nachkommen will.

Da das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, muss Baurecht geschaffen werden. Der Standort befindet sich westlich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung „Am Schwarzberg“ und nördlich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung „Hammerrödchen“ der Stadt Zella-Mehlis. Um Planungssicherheit zu bekommen, fand eine Vorabfrage wichtiger Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ruppbergstraße an einem Osthang. Der gesamte Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Am Schwarzberg“ hat eine Größe von ca. 0,30 ha. Er beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 3440/4, 3440/2, 3440/3 und 3442, Flur 0, Gemarkung Zella-Mehlis.



Übersicht Geltungsbereich

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

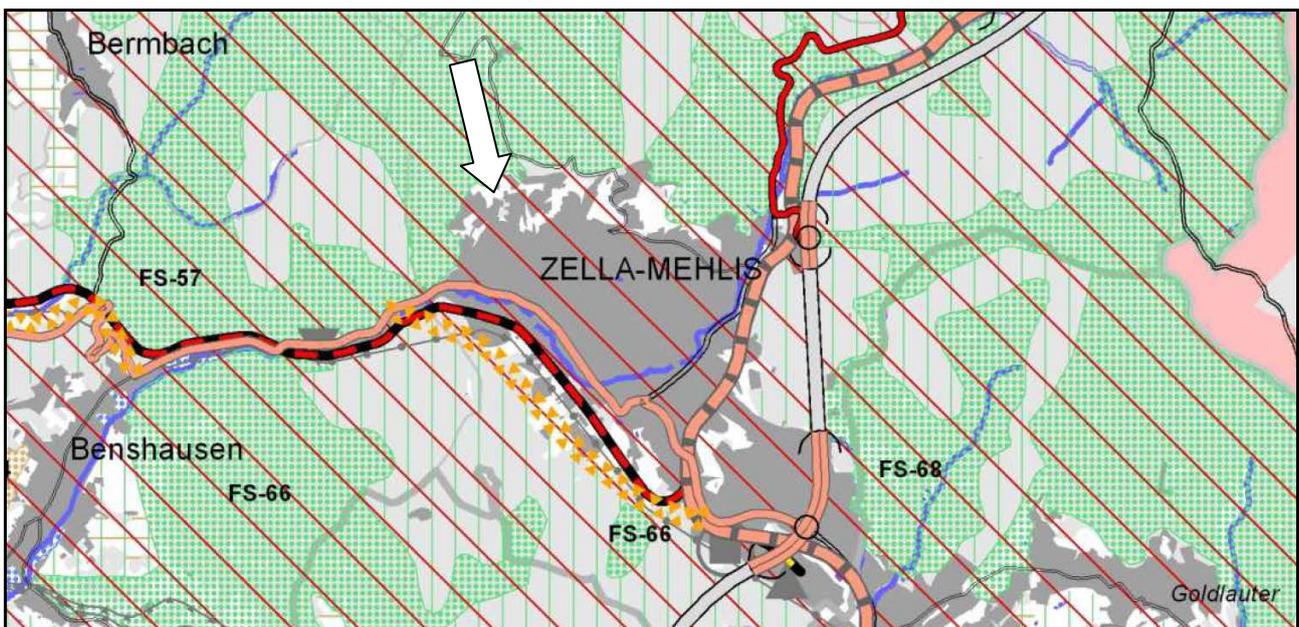
Allgemeine raumordnerische Ziele

Gemäß Regionalplan Südwestthüringen Punkt 3.1.2 wird Zella-Mehlis als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen.

Die zukünftigen Bauflächen sind im Eigentum ortsansässiger Bürger, die die Grundstücke auch selbst bebauen wollen. Entsprechend den Aussagen der Bauwilligen liegen die Gründe hierfür zum einen bei den steigenden Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse und an den Veränderungen der Haushaltsstruktur (Vergrößerung der Familie).

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW, ThürStAnz Nr. 19/2011) liegt der Bereich der Ergänzungssatzung außerhalb von Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten.

Aufgrund der vorliegenden Bebauung östlich der Ruppbergstraße und der somit vorliegenden klassischen Situation für eine Ergänzungssatzung, sowie der guten Erschließungssituation (Straße, Ver- und Entsorgung) und der klaren eigentumsrechtlichen Situation (im Besitz der Bauwilligen), ist dieser Bereich für eine Ergänzungssatzung und für eine sinn- und maßvolle Ortsabrundung überaus geeignet.



Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan

Der Planbereich für die zukünftige Ergänzungssatzung liegt laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Zella-Mehlis in einem als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung – private Gärten“ dargestellten Bereich.

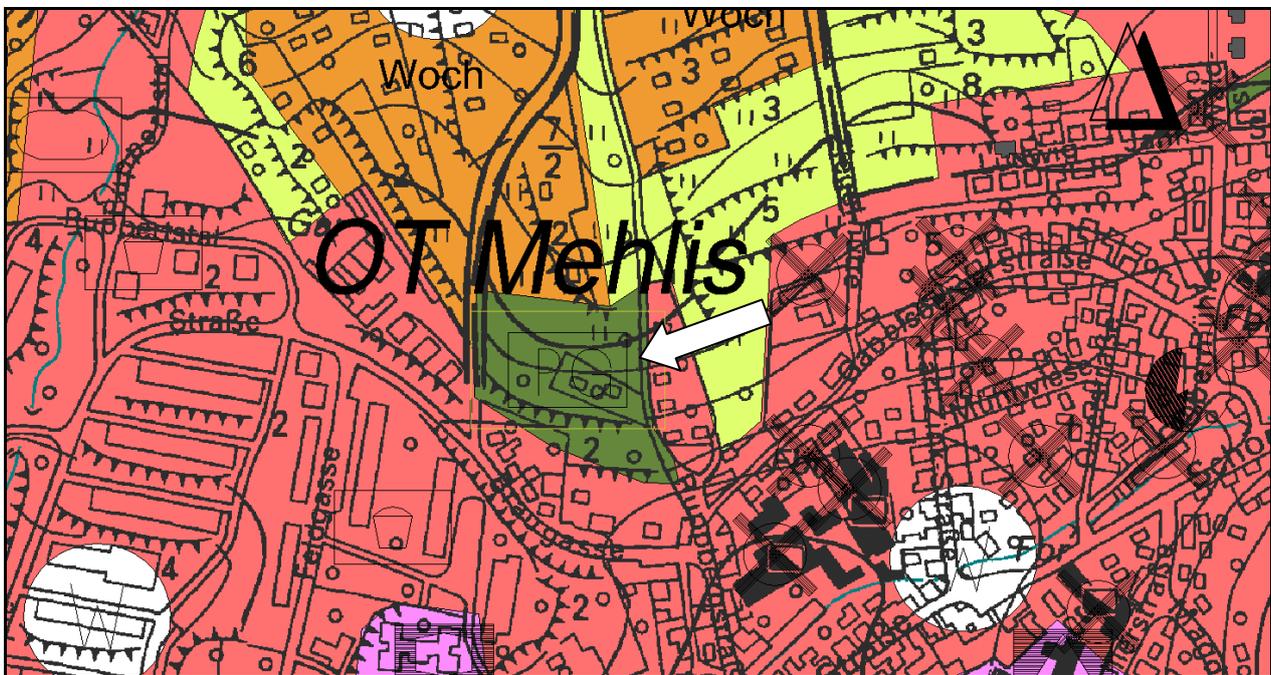
Gemäß § 8 (2) BauGB (Baugesetzbuch) sind nur Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Laut Kommentar von Krautzberger zum § 34 BauGB RN 71 Seite 467 wird erläutert: „...sofern die Außenbereichsflächen in den Fällen der Ergänzungssatzung nicht ebenso als Baufläche dargestellt sind, so gilt in Hinblick auf sonstige Darstellungen im Flächennutzungsplan Folgendes: Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es auch nicht vereinbar, wenn für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den

Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist, wie z.B. Darstellungen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs, die durch die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich zunichte gemacht würden. Sofern der Flächennutzungsplan jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt – z.B. bei der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft - steht dies der Einbeziehung in einer Innenbereichssatzung nicht entgegen....“

Dementsprechend ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes (Grünfläche - private Gärten) als unschädlich zu betrachten.

Es kann im Satzungsbereich „Am Schwarzberg“ von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgegangen werden.

Ein FNP - Änderungsverfahren ist danach nicht erforderlich. Nach Realisierung der Maßnahmen im Bereich der Ergänzungssatzung „Am Schwarzberg“ wird der Flächennutzungsplan bei der nächsten erforderlichen Änderung hinsichtlich seiner Darstellungen dem tatsächlichen Bauflächenbestand angepasst.



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Zella-Mehlis / Darstellung als „private Grünfläche“

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ruppbergstraße. Das Gebiet liegt an einem nach Norden und Westen steil aufsteigendem Geländeabschnitt.



Luftbildauszug „Geoproxy“ Thüringen

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Der Bereich erscheint als naturnahe Gartenfläche. Westlich der Ruppbergstraße verläuft parallel eine Allee mit stadtbildprägenden Großbäumen (Ahorn).



Standortfotos / Quelle: Planungsbüro Kehrer & Horn GbR

4.3 Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG und § 106 Abs.3 WHG.

4.4 Denkmalschutz

Es befinden sich keine Denkmale im Geltungsbereich. Im Plangebiet sind bisher auch keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Die betroffenen Grundstücke sind unbebaut. Im Osten grenzt die bebaute Ortslage (siehe Klarstellungslinie für den Innenbereich gem. § 34 BauGB) an. Der Bereich wird zurzeit als Privatgärten genutzt.

4.6 Verkehr

Der Planbereich liegt an der Ruppbergstraße, einer öffentlichen Wegeparzelle (Flurstück 3106), aber nicht unmittelbar an der öffentlichen Straßenfläche (hier: ausgebaute Straßenfläche). Um eine verkehrliche Erschließung zu erreichen, muss eine Zufahrt auf öffentlichem Grund errichtet werden, bzw. sind die öffentlichen Flächen an die Bauwerber zu veräußern, die dann eine private Zufahrt errichten können.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Das Großgrün ist in diesem Bereich sehr alt und wertvoll und sollte erhalten werden.

4.8 Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind bisher keine Altlasten bekannt.

Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Schmalkalden-Meiningen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.9 Immissionen, Emissionen

Gegen die betreffende Ergänzungssatzung gibt es seitens der Immissionsschutzbehörde grundsätzlich keine Einwände.

Durch die Umwandlung der betreffenden Gartenfläche, in Bauland für einige Eigenheime, ist nicht mit der Entstehung erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Grundstücke sind für die Errichtung von Wohngebäuden geeignet.

4.10 Grund und Boden

Die Flurstücke im Bereich der Ergänzungssatzung befinden sich ausschließlich in privater Hand.

4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz / Bergbau

Hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen für eine zukünftige Bebauung des Areals keine Bedenken.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Bergbauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort nicht erteilt worden.

Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume liegen dem Thüringer Landesbergamt nicht vor.

Hinweis Thüringer Landesbergamt vom 18.03.2013

Das Vorhabengebiet liegt in dem Bewilligungsfeld "Suhl/Zella-Mehlis" für Erdwärme (derzeitig ohne Gewinnungstätigkeit), deren Rechtsinhaber die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen), Mainzerhofstraße 12 in 99084 Erfurt ist.

Das o. g. Aufsuchungs- und Gewinnungsrecht ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf die Ergänzungssatzung.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Für die Ergänzungssatzung ist zu prüfen, ob die Bedingungen gemäß § 34 (4) 3 BauGB vorliegen. Hier heißt es: „Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“

Dies kann als gegeben angesehen werden, da der östliche Bereich an der Ruppbergstraße bereits bebaut ist und über eine Klarstellungssatzung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB festgestellt wurde.

Der Rahmen soll sich hauptsächlich aus der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite („Ruppbergstraße“) ergeben. Festlegungen erfolgen ausschließlich zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ), zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Da zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein muss, wird auf eine hohe Regelungsdichte im Rahmen der Ergänzungssatzung verzichtet.

Hinweis:

Das im Bereich der Satzung liegende Flurstück 3442/0 ist aufgrund der Grundstücksbreite und der erforderlichen Abstandsflächen nicht für eine Bebauung geeignet. Hierfür sind Grundstücksregelungen (Neuaufteilung durch Verkauf von Grundstücksteilen) erforderlich.

Nach Aussage des Liegenschaftsamtes der Stadt Zella-Mehlis verkauft der Eigentümer des Flurstückes 3442/0 Grundstücksanteile an den Eigentümer des Flurstückes 3440/3.

Damit ist die Bebaubarkeit für ca. 3 – 4 Bauplätze gegeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die Orientierung erfolgt hierbei an der Obergrenze für reine bzw. allgemeine Wohngebiete laut BauNVO (Baunutzungsverordnung) und unter Berücksichtigung der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt und innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Am Schwarzberg“.

5.3 Bauweise

- Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Begründung

Die Einschränkung erfolgt unter der Berücksichtigung des Einfügegebotes in die Umgebungsbebauung (Straße „Am Schwarzberg“).

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung der Wohnhäuser (Hauptgebäude) ist innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung zulässig. Ausgenommen sind die Bereiche des festgesetzten Großgrünbestandes.

5.5 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt auf die Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgt direkt über die „Ruppbergstraße“. Die zurzeit öffentlichen Zufahrtbereiche zu den Baugrundstücken werden von der Stadt Zella-Mehlis an die Bauwilligen verkauft. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Ein Wendeplatz ist im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht vorgesehen. Sollte die Erfordernis für einen Wendeplatz entstehen, ist diese in Abstimmung mit der Stadtverwaltung abzuklären. Durch die Anzahl von 4 möglichen Neubauten kann das Erfordernis für einen Wendeplatz nicht begründet werden.

Die technische Lösung für die Überfahrt zu den Grundstücken und die Sicherung der Flutmulde ist im Rahmen der Vertragsregelung (Erschließungsvertrag) zwischen Bauherren und Stadtverwaltung festzulegen. Eine Verlegung des Einlaufbauwerkes ist nicht vorgesehen.

In der Ergänzungssatzung werden keine Vorgaben zum ruhenden Verkehr getroffen. Grundsätzlich ist der Stellplatzbedarf auf den privaten Grundstücken abzudecken. Ein „Winter-Parkplatz“ ist für die zukünftigen Bewohner am Fuße der Ruppbergstraße nicht vorgesehen.

Das vorhandene straßenbegleitende Geländer ist eine freiwillige Leistung der Kommune. Ob und in welchem Umfang das straßenbegleitende Geländer zukünftig erhalten wird, obliegt der Stadt Zella-Mehlis. Ein Anspruch besteht nicht.

5.6 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Auf dem Grundstück 3440/4 befindet sich eine Niederspannungsfreileitung, die ausschließlich der Versorgung des Gartengebietes dient. Von den Leiterseilen sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0211 (Auszug in der Anlage) einzuhalten.

Werden Änderungen notwendig gelten das Verursachungsprinzip oder sonstige vertragliche Vereinbarungen. Im Plangebiet befinden sich eventuell kundeneigenen Kabel zu denen die SWSZ

Netz GmbH keine Aussagen treffen kann. Ebenfalls ist der SWSZ Netz GmbH der technische Zustand der kundeneigenen Verteilungsanlagen nicht bekannt.

Erweiterungen der Elektroanlagen, wie Neuanschlüsse oder Leistungserhöhungen, sind aus dem vorhandenen Netz nicht möglich.

Eine öffentliche elektrotechnische Erschließung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie ist in Abhängigkeit von der benötigten Leistung prinzipiell vom vorhandenen Kabelverteiler Gabelsbergerstraße 1 möglich (ca. 140m).

Die zeitlichen, technischen und finanziellen Parameter der Erschließung müssen in einem Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der SWSZ Netz GmbH geregelt werden. Bei Einsatz eines elektrischen Kranes ist der Baustromanschluss voraussichtlich nur aus der nächsten Ortsnetzstation möglich. Diese befindet sich im Bereich Braugasse Ecke Feldgasse, ca. 110m entfernt.

Gasversorgung

Im Baubereich der geplanten Baufelder sind keine Erdgasleitungen der SWSZ Netz GmbH vorhanden. Nächster Anschlusspunkt für die Realisierung einer Erdgasversorgung ist die vorhandene Erdgasleitung in der Gabelsbergerstraße. Die Erschließung kann dabei mit der Stromkabelverlegung koordiniert werden. Dazu muss ebenfalls der Abschluss eines Erschließungsvertrages erfolgen.

Hinweise SWSZ - Erschließung allgemein vom 17.07.2012

Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Strom und Erdgas kann nur auf der Grundlage eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages realisiert werden. Der Anschluss des Vorhabens an das öffentliche Niederspannungsnetz und das öffentliche Erdgasnetz erfolgt dann auf der Grundlage der im Vertrag geregelten Maßnahmen.

Für die Verlegung der Strom- und Erdgasleitungen sind Trassen einzuordnen und mit der SWSZ Netz GmbH abzustimmen. Für die Erschließungstrassen sind vorzugsweise Gehwege oder Randstreifen vorzusehen. Werden die Erschließungstrassen ohne Gehweg gebaut, hat die Verlegung der Hauptleitungen in der Straße zu erfolgen. Danach muss für jedes einzelne Haus, nach erfolgter Anmeldung, ein Einzelhausanschluss erstellt werden.

Deshalb ist es erforderlich, dass die Feinschicht der Straßendecke erst nach Abschluss aller Erschließungsarbeiten und Herstellung aller Hausanschlüsse aufgebracht wird.

Es ist anzustreben, alle Versorgungsleitungen im öffentlichen Grund zu verlegen. Ist dies nicht realisierbar, müssen der SWSZ Netz GmbH für die Trassen vor der Verlegung von Leitungen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen werden.

Die Angaben zur Lage der Kabel sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit festgestellt wurde. Gegebenenfalls notwendige Suchschachtungen sind durch den Antragsteller /das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.

Unabhängig von dieser Stellungnahme weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass die ausführende Baufirma vor Baubeginn eine gesonderte Leitungsauskunft (Schachtschein) bei der SWSZ Netz GmbH einzuholen

Hinweis TEN Thüringer Energienetze GmbH vom 04.03.2013

In dem Bereich der Baumaßnahme befinden sich keine Elektroenergieversorgungsanlagen und keine Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an die Trinkwasserleitung DN 100 GGG in der Ruppbergstraße anzuschließen.

Schmutzwasserentsorgung

Abwasserseitig kann an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 250 Stz angeschlossen werden, wobei nur Schmutzwasser einzuleiten ist.

Regenwasserentsorgung

Das unverschmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist öffentlich rechtlich schadlos für Dritte abzuleiten.

Gemäß Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2012 (GVBl S.204) ist gemäß § 2, Anforderungen an die Versickerung Nr. 1., die Versickerung von Dachflächen und Verkehrsflächen im Satzungsbereich zulässig, wenn diese keine kupfer-, blei- oder zinkgedeckten Dachflächen haben bzw. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes kann angenommen werden, da die gegenüberliegende Gebäudezeile ebenfalls problemlos versickert.

Im Rahmen des Bauantrages ist zu prüfen, ob vom Bauwerber ein Sickergutachten vorzulegen ist.

Hinweis Landratsamt vom 10.04.2013

Der Zweckverband-Wasser-Abwasser (ZWAS) als Beseitigungspflichtiger ist zu beauftragen, eine Teilbefreiung Regenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen für das Bauvorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung zu beantragen. Die Umsetzung erfolgt damit gemäß Thüringer Wassergesetz.

Hinweis ZWAS vom 16.07.2012

Dem Zweckverband ist der Plan der Grundstücksentwässerung und der Trinkwasseranschlussleitung zu übergeben. Rechte Dritter bleiben unberührt.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz.

Auf jedem Baugrundstück ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorzusehen. Diese ist nicht zu überbauen (auch nicht mit verfahrensfreien Baumaßnahmen wie z.B. Carports, Zäunen usw.) sondern als befestigte oder Schotterfläche herzustellen.

Die notwendige Größe dieser Fläche ist mit der Feuerwehr der Stadt Zella-Mehlis abzustimmen.

Folgende Vorschriften des § 17 ThürBO - Brandschutz sind im Rahmen der Projektplanung zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen:

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Löschwasserversorgung ist über Oberflur- und Unterflurhydranten gesichert. In unmittelbarer Nähe befinden sich an der Ruppbergstraße 24 ein OFH VAG mit einer Leistung von 19,2 l/s bzw. 69,2 m³/h. Weitere Hydranten sind in der Ruppbergstraße 5 – UFH mit 32,3 l/s bzw. 116,1 m³/h; in der Ruppbergstraße 3 OFH Mittelmann mit 40 l/s bzw. 144 m³/h sowie in der Gabelsbergstraße 6 der OFH Keulahütte mit 12,7 l/s bzw. 45,6 m³/h.

(Angaben Bauamt der Stadt Zella-Mehlis v. 24.04.2013)

Telekommunikation

Die beabsichtigte Baufläche ist mit TK-Infrastruktur versorgbar. Eine Versorgung wird nur noch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erfolgen, dabei wird vorwiegend auf oberirdische Versorgung zurückgegriffen.

Im benachbarten Bereich befinden sich bereits Anlagen in unserer Zuständigkeit. Wir bitten um weitere Informationen zum Verfahren unter:

Abfallentsorgung

Im Winter sind die Rest- bzw. Wertstoffbehälter sowie der Sperrmüll an der Ecke Gabelsberger Straße zum Einsammeln bereitzustellen. Laut Abfallsatzung des Landkreises Schmalkalden-Meiningen sind Grundstücke, die zu Wohnzwecken genutzt werden, an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen.

Sind die Grundstücke nicht oder vorübergehend nicht anfahrbar, so muss der Grundstückseigentümer seine Abfälle an der nächsten, vom Müllfahrzeug, erreichbaren Stelle zum Einsammeln bereitstellen.

Aufgrund der extremen Steigung der Erschließungsstraße kann diese im Winter von den Müllfahrzeugen nicht angefahren werden.

5.7 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plangebiet nicht erforderlich.

5.8 Übernahme

Folgende Inhalte wurden übernommen:

- erhaltenswerter Baumbestand

5.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die Ergänzungssatzung sind Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich. Auf eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmenbilanz durch einen Landschaftsarchitekten kann nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet werden.

Die ursprünglich vorgeschlagene Erhaltungs- bzw. Pflegemaßnahmen am Großgrünbestand kann nicht als Ausgleich gemäß Naturschutzgesetzgebung gewertet werden.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind auf Teilflächen der Flurstücke 5152/3 und 5112, Gemarkung Zella-Mehlis, Flur 0, durch die Eingriffsverursacher pro Bauplatz 4 Stück Berg- bzw. Spitzahorn anzupflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Baukörpers erfolgen.

Die Pflanzungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Fachdienst Stadtentwicklung und Bau der Stadt Zella-Mehlis durchzuführen.



Lage der Flurstücke 5152/3 und 5112 (Luftbildauszug „Geoproxy“ Thüringen)

Erhaltungsmaßnahme

Die festgesetzten Baumbestände sind zu erhalten.

.....
Ende der Begründung