

Begründung

zur Satzung " Abrundung der Ortsbebauung "

Gemeinde Ifta, Landkreis Eisenach, Thüringen

01. Allgemeines

Zweck der Aufstellung der Satzung ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen, auch während der Planaufstellung.

Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Erschließung und für die Bodenordnung.

Die Aufstellung der Satzung wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch § 34 (4) geregelt.

Die Satzung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten.

02. Anlaß zur Aufstellung

In der Gemeinde liegen Anfragen von bauwilligen Bürgern für ein 1-2-Familienhaus vor. Außerdem werden durch die Industrieansiedlung im Raum Eisenach verstärkt außerhalb der Stadt Eisenach Wohnraum gesucht.

03. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit dieser Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung zum Eigenheimbau innerhalb der vorhandenen Ortslage und der Ortsrandlage geschaffen.

Die Bauflächen werden als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen ist so vorgesehen, daß eine abschnittsweise Bebauung durchgeführt werden kann.

Der Ausbau der Straßen soll im Charakter einer Wohnstraße erfolgen. Durch zusätzliche Baumpflanzungen soll ein abwechslungsreiches Straßenbild entstehen.

Die Gebäude sollen in ihrer Ausrichtung den topographischen Verhältnissen angepaßt werden.

In Anlehnung an die vorhandene ländliche Siedlungsstruktur und im Hinblick auf ein geschlossenes Erscheinungsbild der Baugebiete trifft die Satzung durch Planzeichenfestsetzungen hinsichtlich Form und Neigung der Dächer und ihrer Hauptfirstrichtung zu.

Die Dachneigung für alle Gebäude wird mit 35 - 45 Grad bestimmt.

Mit dieser Festsetzung eines relativ steilen Satteldaches wird eine typische Ortsrandgestaltung und ein harmonischer Übergang des Siedlungsgebietes in die freie Landschaft angestrebt.

Die für die Bebauung mit Einfamilienhäusern erforderlichen Stellplätze sind in Einzel- und Doppelgaragen und Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Zusätzlich sind Stellplätze für PKW im öffentlichen Straßenraum auf festgesetzten Flächen unterzubringen.

Die vorgegebenen Baumpflanzungen und sonstigen grünordnerischen Maßnahmen sollen neben ihrer ökologischen Funktion den Wohnwert des Baugebietes verbessern.

In den dezentral ausgewiesenen Planungsgebieten werden 51 Eigenheime vorgesehen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 650 m².

Zu bebauende Erweiterungsflächen sind unter WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

Dafür wird zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Bebauungsplan erforderlich !

04. Städtebauliche Situation

Die einzelnen Baugebiete liegen im Wesentlichen am Ortsrand im Osten und Norden auf ebenem und leicht abfallendem Gelände. Die angrenzende Nutzung besteht durchgehend aus Wohnbebauung. Die Gebäude sind ein - zweigeschossig in ortstypischer Bauweise erstellt.

Da sich das Wohngebiet an keiner übergeordneten Straße befindet, ist mit einer äußerst geringen Lärmbelastigung durch Verkehr zu rechnen (Ziel- und Quellverkehr morgens und abends).

05. Art der Nutzung

Die Baugebiete werden als " Dorfgebiet " (Bau NVO § 5) festgesetzt .

Das Dorfgebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe der Beherbergungsgewerbes
6. sonstige Gewerbebetriebe
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

06. Maß der baulichen Nutzung (Bau NVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 17, Abs.1) wird mit einer Geschosflächenanzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II als Höchstgrenze, wobei je nach Geländelage auch ein Untergeschoß als Vollgeschoß gelten kann.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

07. Bauweise

In den Planungsgebieten gilt die offene Bauweise nach Bau NVO, § 22 , Abs. 2.

08. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich in

- Straßenverkehrsflächen
- Gehwege
- Verkehrsgrün

Die Abgrenzungen und Festsetzungen dieser Flächen müssen im Rahmen der Planung für den Straßenbau und in Anpassung an die bestehenden Verkehrsflächen festgelegt werden.

09. Gestaltung der baulichen Anlagen

Eine Gestaltungssatzung für bauliche Anlagen der Gemeinde Ifta lag bisher nicht vor.

Es wird für die Gestaltung der baulichen Anlagen folgende Satzung festgesetzt :

- Dachform : Satteldach oder Krüppelwalmdach
Neigung 35 - 45 Grad
Garagendächer sind dem Hauptgebäude anzupassen
- Dacheindeckung : Ton - oder Betonziegel, rot bis rotbraun
- Dachaufbauten : maximal 1/3 der Dachlänge
- Kniestock : nicht zulässig bei zweigeschossiger Bebauung
zulässig bei eingeschossiger Bebauung
Kniestockhöhe bis 0,80 m
- Sockelhöhe : talseitig bis maximal 1,40 m
- Geländerterrassierung : bis 0,70 m sind zulässig, wenn die
Ausbildung dem natürlichen Gelände
angepaßt oder in Naturstein ausgebildet
wird.
- Straßenseitige Einfriedung:
- * Holzzaun , max. Höhe 1,20 m
Sockel aus ortstypischen Naturstein,
max. Höhe 0,30 m
 - * Pflanzenhecke
- Außenwände : Putzflächen in hellen Farbtönen
Sockel in Putz oder ortstypischem Naturstein
Holzverkleidungen im Giebel zulässig

10. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.
Für Neupflanzungen sind vorwiegend heimische, standortgerechte Gehölze als Hochstämme, Büsche, Sträucher zu verwenden und im Landschaftsbild einzugliedern.

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung nach Bau GB § 12 in Kraft.
Die weiterführenden Festsetzungen der Satzung zur Ortsgestaltung sind im Rahmen der Bauantragstellung für einzelne Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

ARCHITEKTURBÜRO

Harald Klier
Finsterberger Straße 4
99867 Gotha
Tel./ Fax 03621 / 70 43 74

Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.11.91 die Aufstellung der Abrund.-satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.91ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. §3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.95 ..hat in der Zeit vom 16.02....bis 17.03.95 stattgefunden.

Der Entwurf der Abrund.-satzung in der Fassung vom 15.02.95 wurde mit der Begründung gem. §3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.95 bis 18.04.95 öffentlich ausgelegt.



..... I f t a , den 18.04.95
(Gemeinde)

.....
(Bürgermeister)

b) Die Gemeinde I f t a hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.95 die Abr.-satzung § 34 (4) BauGB in der Fassung vom 15.02.95 als Satzung beschlossen.

..... I f t a , den 18.04.95
(Gemeinde)

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)

c) Die Satzung wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Bescheid vom 24.07.95 Nr. 210-4628-20-111-959 gem. §11 BauGB genehmigt.



..... I f t a , den 04.08.1995
(Gemeinde)

.....
(Bürgermeister)

d) Die Genehmigung der Satzung wurde am 04.08.1995 gemäß §12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

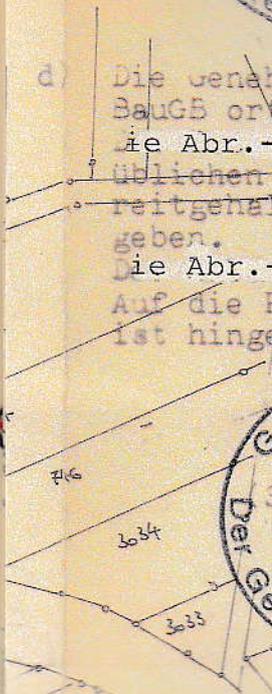
Die Abr.-satzung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in I f t a zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Abr.-satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44 sowie der §214 und 215 der BauGB ist hingewiesen worden.



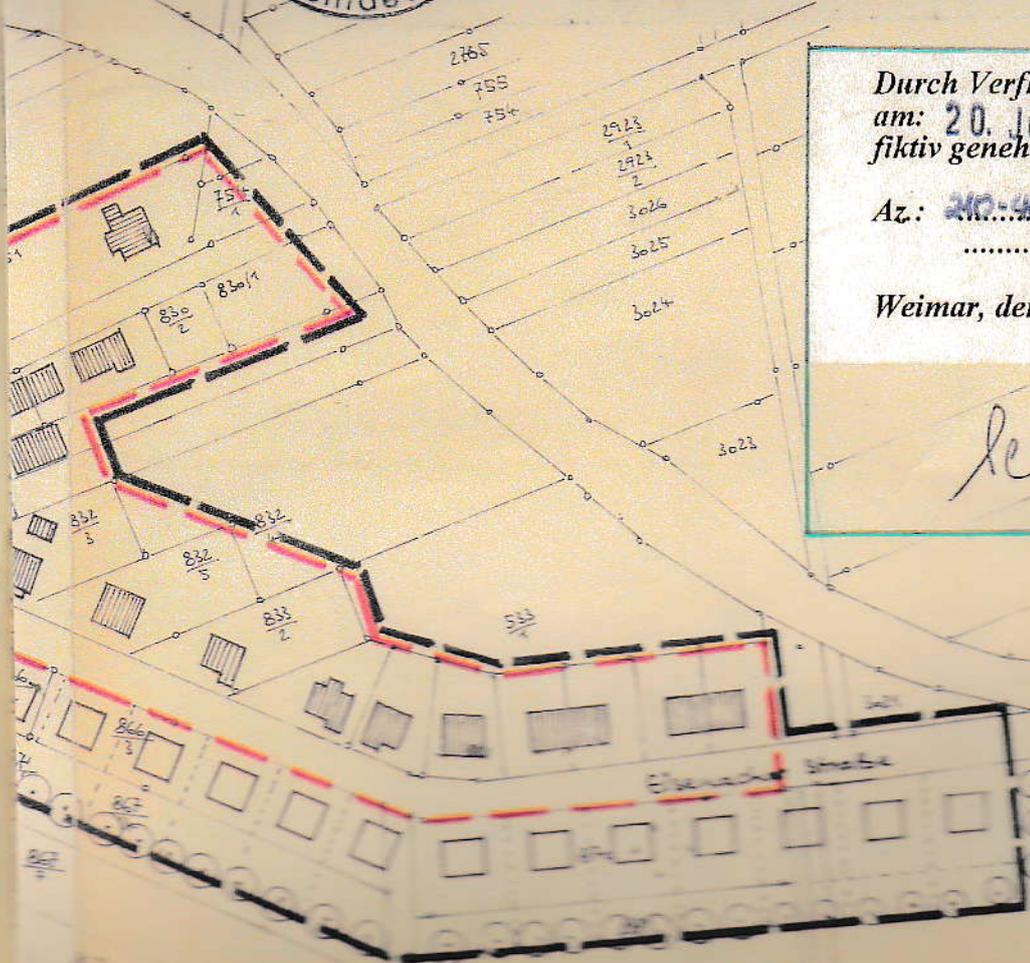
..... I f t a , den 04.08.1995
(Gemeinde)

.....
(Bürgermeister)





(Bürgermeister)



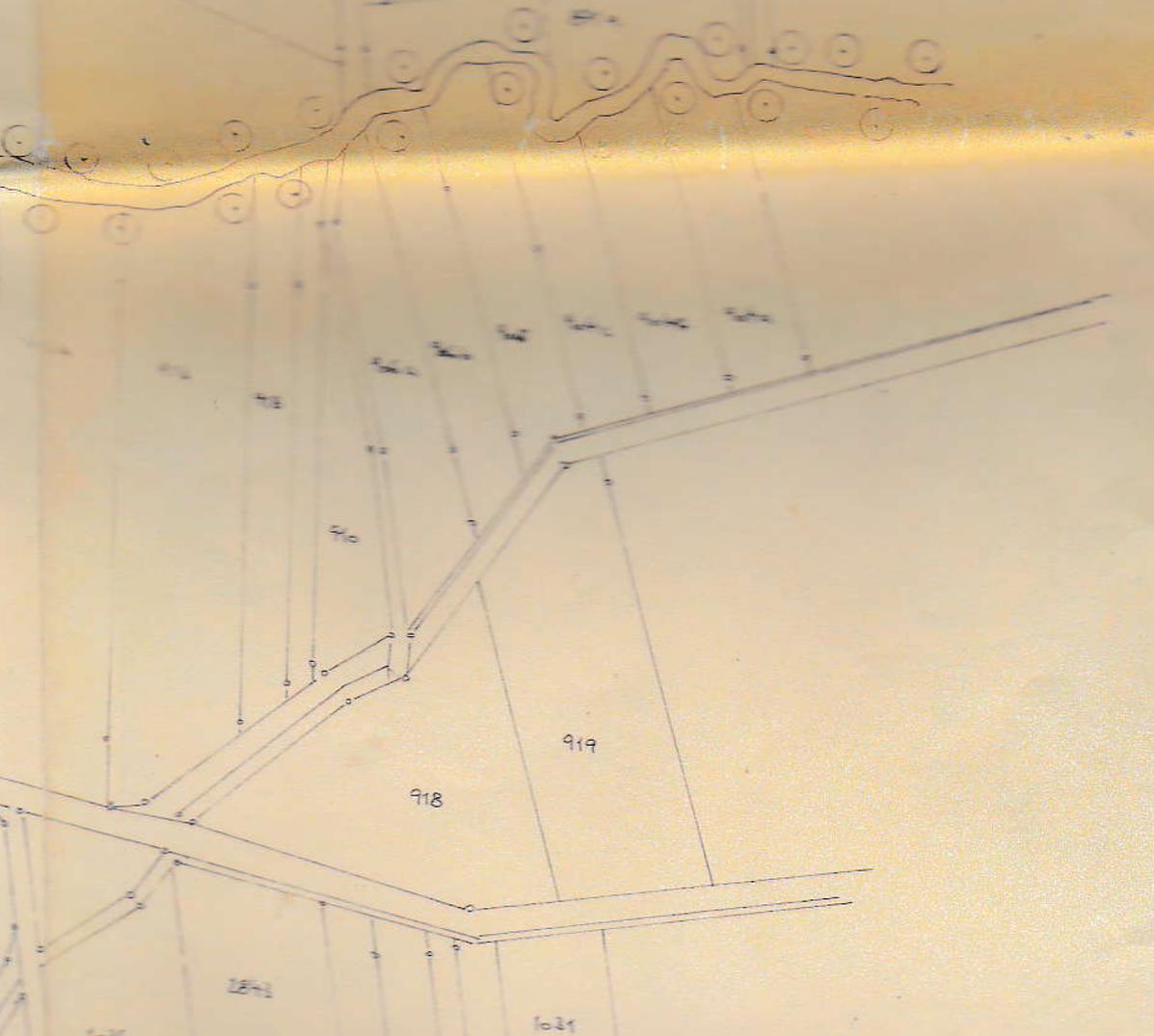
Durch Verfristung
 am: 20. Juli 1995
 fiktiv genehmigt.

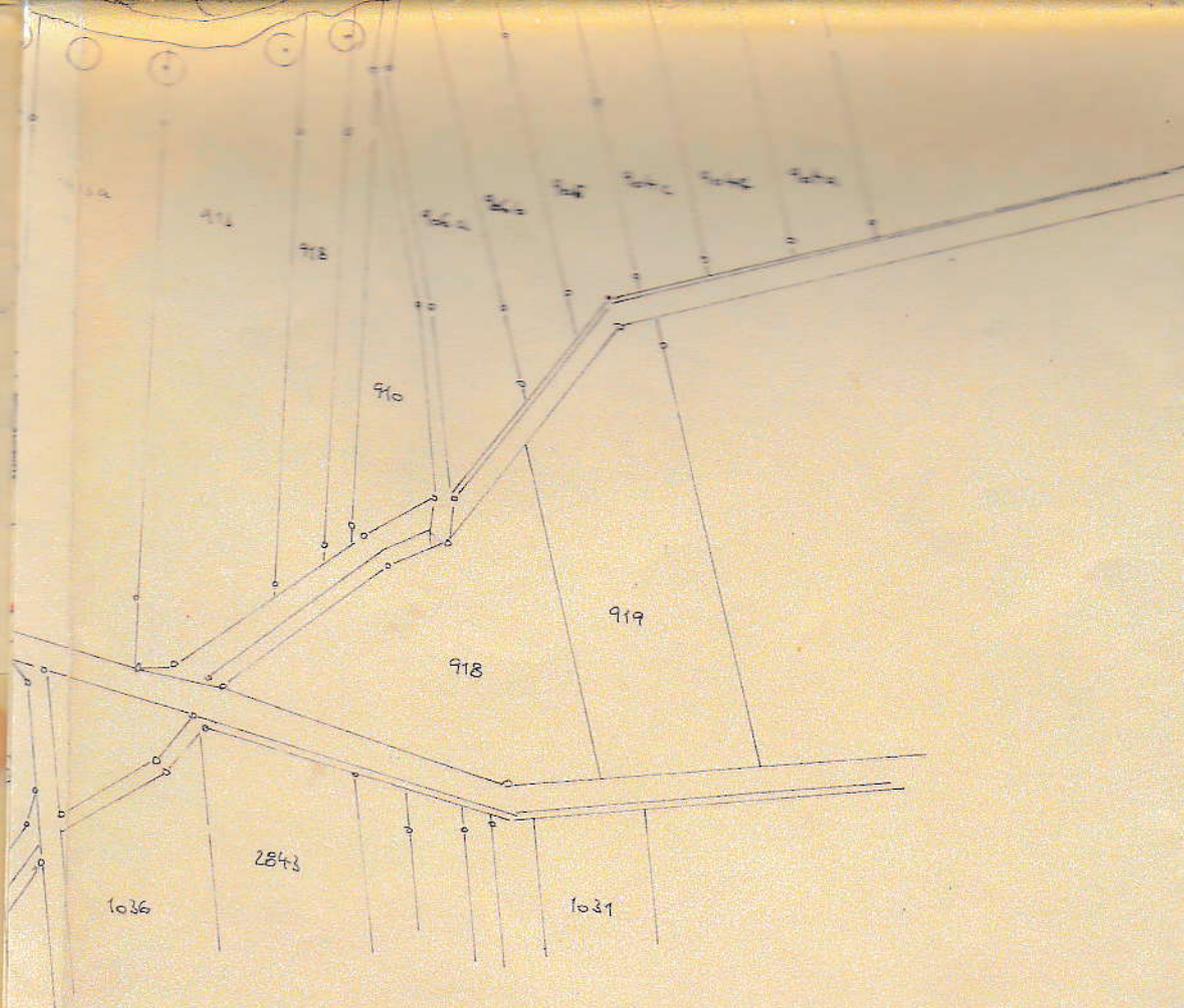
Az: ~~NO-4628-10-511-039~~

Weimar, den 24. Juli 1995



[Handwritten signature]





Name		Datum		Maßstab		Architekturbüro Klier Finsterberger Str. 4, 99867 Gotha	
Klier		15.2.95		1:2000		Bauherr: Gemeinde Ifta	
Nr.		Art der Änderung		Name		Vorhaben: ABRUNDUNGSSATZUNG DER GEMEINDE IFTA	
						Benennung: LAGEPLAN	
						Zahn N 95-001	