

**Begründung zur Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich westlich der Straße „Zur Karolinenburg“, Teilfläche des Grundstücks
Fl.-Nr.: 439/2 der Gemarkung Birkenfeld**

1) Erfordernis der Planung

Die Stadt Hildburghausen beabsichtigt eine westlich der Straße „Zur Karolinenburg“ gelegene Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr.: 439/2 der Gem. Birkenfeld in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu schaffen. Ein entsprechender Antrag des Grundstückseigentümers liegt der Stadt Hildburghausen vor.

Gemäß der Klarstellungssatzung der Stadt Hildburghausen für den Stadtteil Birkenfeld aus dem Jahr 1998 ist das Grundstück derzeit dem Außenbereich zuzuordnen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich sowie die westlich angrenzenden Grundstücke als gemischte Baufläche ausgewiesen. Deshalb ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung die Gebietstypik „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1375 m².

2) Ziele und Zwecke der Planung

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht durch die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung, das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Durch die Ergänzungssatzung soll im Sinne einer Innenverdichtung eine unmittelbar an vorhandene Bebauung angrenzende Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses geschaffen werden.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die vorhandene Bebauung (Wohn- und Nebengebäude) des angrenzenden Bereiches bereits geprägt.

3) Inhalt der Planung

Als Bebauung ist Einfamilienwohnhaus geplant. Mit der Bebauung soll zum Bahngrundstück Fl.-Nr.: 451/3 ein Abstand von mindestens 20 m eingehalten werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Das geplante Gebäude soll sich in Bezug auf Größe, Maßstäblichkeit und Gestaltung in das Ortsbild einfügen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Bei Erdarbeiten ist jedoch grundsätzlich mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) zu rechnen. Gemäß dem § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 14. April 2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

4) Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks ist über die Straße „Zur Karolinenburg“ grundsätzlich gewährleistet. Da zwischen dem Straßengrundstück und dem Grundstück Fl.-Nr.: 17/2 und Fl.-Nr.: 439/2 der in diesem Bereich unverrohrte Judelsbach verläuft, ist die Zufahrt zum Baugrundstück nicht möglich. Es soll die vorhandene Zufahrt (befahrbarer Steg) zum Grundstück Fl.-Nr.: 17/2 genutzt werden. Perspektivisch ist eine katastermäßige Vereinigung der Grundstücke Fl.-Nr.: 17/2 und 439/2 beabsichtigt. Des Weiteren ist geplant die vorhandenen Nebengelasse abzubrechen, um an dieser Stelle eine Durchfahrt zum Grundstück Fl.-Nr.: 439/2 zu schaffen.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt über die Anbindung an die vorhandenen Leitungsnetze der Versorgungsunternehmen.

Die Abfallentsorgung für das betreffende Grundstück ist gewährleistet. Das Grundstück kann durch die Großraumfahrzeuge des Entsorgungsunternehmens angefahren werden.

5) Ausgleichsmaßnahmen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen als Gartenflächen angelegt werden. Es ist weiterhin festgesetzt, dass pro 100 m² neuversiegelter Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein einheimischer Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen ist. Die Pflanzungen sind 1 Jahr nach Baubeginn zu realisieren.

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes im Geltungsbereich der Satzung sollen Vollversiegelungen auf das Mindestmaß begrenzt werden. Einfahrten, Stellplätze und sonstige Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig mit weitfugig zu verlegenden Platten, Pflaster, mit Rasengitterplatten oder mit wassergebundener Decke auszuführen. Niederschlagswasser soll vor Ort ohne Schädigung der Nachbargrundstücke versickert bzw. in Regenzysternen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden.

Naturschutzrechtlich festgesetzte Schutzgebiete i.S. der §§ 12 bis 17 und § 26 ThürNatG und besonders geschützte Biotope gem. § 18 ThürNatG werden durch das Vorhaben nicht berührt.

6) Immissionsschutz

Für einen ausreichenden Nachbarschutz bei Festbrennstoff-Feuerungsanlagen sind die Anforderungen und die Höhe von Schornsteinen, unter Einbeziehung des Geländeneiveaus, der Gebäudehöhen und des Abstandes zum nächstgelegenen Wohnhaus, mindestens nach den Anforderungen der VDI-Richtlinie 3781 Blatt 4 „Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen“ zu bemessen.

Hildburghausen, März 2011

Steffen Harzer
Bürgermeister