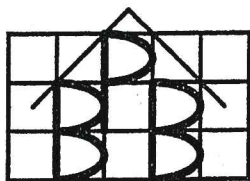


STEFERSHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN MISCHGEBIET
„AM HUNDSWEG“

Genehmigungsfassung vom 28.03.2006



Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
Heinrich-Ehrhardt-Str. 6
98544 Zella-Mehlis
Tel.: 03682/49150 – Fax: 03682/491522

Begründung zum Bebauungsplan Mischgebiet „Am Hundsweg“ in Stepfershausen

1. Zielsetzung

In Umsetzung der in der Flächennutzungsplanung konzipierten Gemeindeentwicklung wurde von der Gemeinde Stepfershausen der Auftrag erteilt, für o.g. Planungsgebiet einen Bebauungsplan zu erarbeiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2004 (Beschluß-Nr. 03/280/04) durch die Gemeindevertretung Stepfershausen gefasst.

Für das geplante Bebauungsgebiet „Am Hundsweg“ wurde bereits 2003 eine Ergänzungssatzung erarbeitet welche aber von der Oberen Baubehörde abgelehnt wurde und der Hinweis erfolgte einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Bereits im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Stepfershausen (Entwurfssatzung 12/2004 wird momentan zur 2.Auslegung vorbereitet) wurde das Planungsgebiet als Mischgebietsfläche dargestellt. Gründe hierfür ist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Planungsgebietes (Stallanlagen der Agrargesellschaft Herpf sowie angrenzende Gehöfte des Altortes).

Durch die Nutzungsfestsetzung als Mischgebiet werden die durch das Umweltamt und das Landratsamt gegebenen Immissionsschutzrechtlichen Hinweise berücksichtigt. Ein Immissionsschutzrechtlicher Konflikt zwischen dieser Wohngebietsausweisung und den vorhandenen Stallanlagen besteht nicht. Ein ausreichender Abstand aus geruchsrelevanten Gründen von den Stallanlagen wird vom Landratsamt bescheinigt.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine ca. 6 m breite Straße die zum Teil schon beidseits bebaut ist.

Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen sollen die Voraussetzungen für einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie zur effektiven und ökonomischen Baulandnutzung geschaffen werden.

Mit der fast vollständigen Umsetzung des Bebauungsplangebietes „Am Steinhauck“ ergibt sich die Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen für die Bürger der Gemeinde Stepfershausen. Dies soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Hundsweg“ abgesichert werden.

2. Standort

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Stepfershausen und beinhaltet eine Fläche von 0,72 ha.

Der höchst zu versorgende Punkt liegt bei ca. 415 m üNN, der niedrigste zu versorgende Punkt bei 410 m üNN.

Der Bebauungsplan gliedert sich in 2 Geltungsbereiche (ein Geltungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen).

2.1 Geltungsbereich 1 – MI „Am Hundsweg“

- Das Gebiet grenzt
- im Norden an Grünflächen
 - im Süden an bebaute Grundstücke
 - im Osten an teilweise bebaute Grundstücke
 - im Westen an bebaute Grundstücke

Das Planungsgebiet beinhaltet folgende Flurstücke:

Flur Stepfershäusen:

426/2 (tw); 426/3 (tw); 426/4 (tw); 426/5 (tw); 427/1(tw); 427/2; 428 (tw); 429 (tw); 430/2;
431/1; 1531 (tw); 391/3 (tw); 391/5 (tw); 398/5 (tw); 396/5 (tw); 395/5 (tw); 394/4 (tw);
393/4 (tw)

2.2 Geltungsbereich 2 – Flächen für Ausgleichsmaßnahmen am „Mehlweis“ (Deponie „Biege“)

Zum Geltungsbereich 2 gehören folgende Flurstücke: 1603/4 (tw), 1604 (tw), 1605/3 (tw)

3. Städtebauliche Lösung - Gestaltungsgrundsätze

Wichtige Gestaltungsprinzipien bei der städtebaulichen Abrundung der Ortsrandzone im Planungsgebiet sind:

- Vorhandene Strukturen aufnehmen und ergänzen, d.h. der in der Wohnbebauung vorhandene Einzelhauscharakter muss sich in der Planung widerspiegeln.
- Großgrünbestände sind zu erhalten
- Die Neubebauung ist stark zu durchgrünen.

Auf Grund der Randlage des Planungsgebietes zur Landschaft wurden die Obergrenzen für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl in Mischgebieten lt. § 17 BauNVO nicht ausgenutzt. Es wird eine aufgelockerte Bauweise angestrebt.

Die Größe des Planungsgebietes wurde in Abstimmung mit dem TLVwA an die Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

4. Baurechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Baufelder 1 und 2

- Art der baulichen Nutzung: MI - Mischgebiet
- Zahl der Vollgeschosse: I
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
- offene Bauweise
- Einzelhäuser
- Satteldächer $\geq 35^\circ$
- nur Einzelhäuser zulässig
- Die zulässige Traufhöhe für die Gebäude wird auf 4,0 m begrenzt.
- Der untere Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit diese zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

Hinweise:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund -und Geschossflächenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Nutzungswerte sind jeweils die Höchstwerte.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Aus der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

5. Gestalterische Festsetzungen nach § 83 Thür BO

Für alle Baufelder gilt:

- Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind für Kleintierhaltung zulässig
- ziegelrote Dacheindeckung

6. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene ca. 6,00 m breite Straße erschlossen.

Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des B-Plangebietes erfolgt über die Solzer Straße sowie über die Mühl-Pforte.

7. Erschließung

Da es sich um eine Bebauung eines bereits teilweise bebauten Gebietes handelt, ist bereits eine Teilerschließung vorhanden.

7.1 Elektroenergieversorgung

Das Planungsgebiet wird bereits mit Elektroenergie versorgt.

7.2 Wasserversorgung

Ist bereits zum Teil vorhanden, diese liegt zurzeit an beiden Straßenendpunkten an. Es muss ein Lückenschluss hergestellt werden.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein Lückenschluss ist herzustellen.
Die Ableitung der Niederschlagswässer erfolgt in den Solzbach.

7.4 Gasversorgung

In Stepfershausen ist keine Gasversorgung gegeben.

7.5. Postalische Versorgung

Ist bereits vorhanden und wird ebenso fortgeführt.

8. Flächenbilanz

8.1. Geltungsbereich 1 – Mischgebiet „Am Hundsweg“

Baufelder gesamt:	3.092 m ²
davon Baufeld 1:	2.048 m ²
Baufeld 2:	1.044 m ²

Verkehrsflächen gesamt: 926 m²

Gesamtfläche: 7.169 m²

8.2. Geltungsbereich 2 – Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im „Mehlweis“

Gesamtfläche: ca. 1,7 ha

9. Erschließungskosten (überschlägig)

1. Verkehrsflächen incl. Beleuchtung	95.000 €
2. Wasserversorgung	40.000 €
3. Abwasseranlagen im Mischsystem	50.000 €
4. Grünordnerische Maßnahmen	25.000 €

Gesamt (Netto) 210.000 €

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Zum derzeitigen Stand sind keine Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen.

11. Grünordnung

Da die gesamte Gemeinde Stepfershausen im Landschaftsschutzgebiet „Thür. Rhön“ liegt wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hundsweg“ am 07.04.04 ein Herausnahmeverfahren beantragt. Dieses Herausnahmeverfahren wurde bestätigt und trat am 24.01.05 in Kraft.

Im Umgriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Biotopfläche nach § 18 ThürNatG vorhanden. Für diese Biotopfläche wurde am 13.07.04 ein Befreiungsverfahren gem. § 18 Abs. 5 ThürNatG eingeleitet welches am 15.09.04 positiv beschieden wurde. Nach Erteilung der Bescheide und einer erneuten Stellungnahme vom Landratsamt vom 15.09.04 wurde dem Vorhaben mit Auflagen nachträglich zugestimmt.

Weitere Anforderungen siehe gesonderten Grünordnungsplan.

12. Auswirkungen

Die vorliegende Planung bindet an bereits vorhandene Bebauungsstrukturen an und rundet den Ort ab.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung von ca. 13 WE möglich. Dem raumordnerischen Ziel, eine Stabilisierung der Einwohner zu erreichen, wird damit Rechnung getragen.

Stepfershausen, im März 2006

.....
Bürgermeister