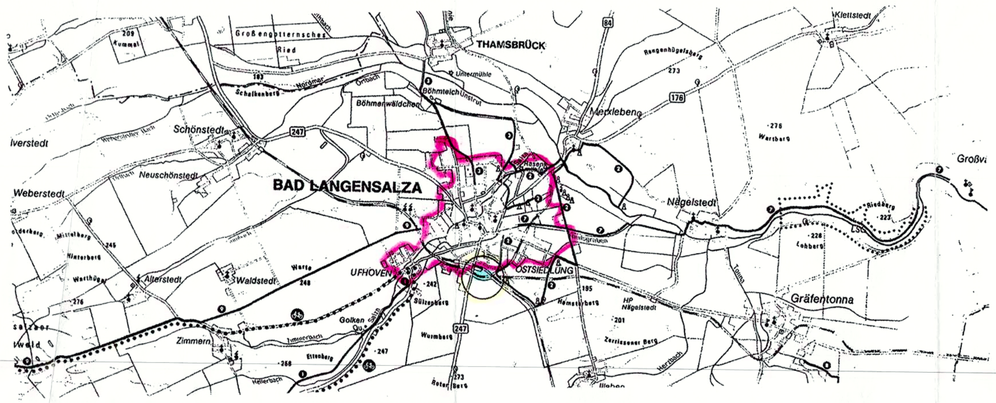
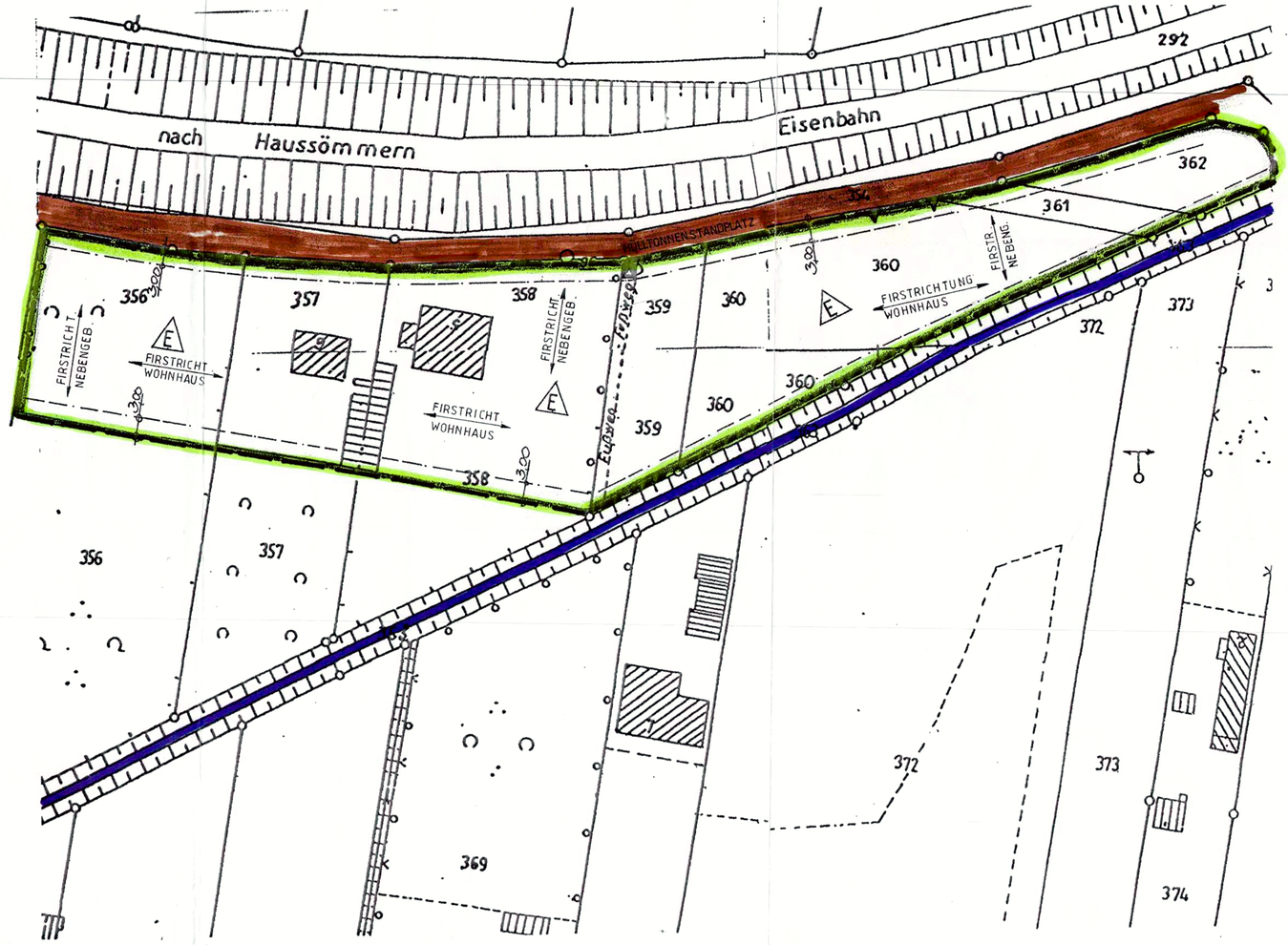
AUSSENBEREICHSSATZUNG „IM OBERFELD“





PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauBG in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) und des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), hat der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza dieser Außenbereichssatzung - Im Oberfeld - Reines Wohngebiet - bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

GEÄNDERTE PRÄAMBEL SIEHE VERFAHRENSVERMERKE

Bad Langensalza, den .....

.....
Bürgermeister

AUSSENBEREICHSSATZUNG

GELTUNGSBEREICH: **IM OBERFELD**

ABZUGRENZENDER BEREICH: FLURSTÜCKE 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1	Reines Wohngebiet	WA - Festsetzung nach § 4 BauNVO Zugelassen sind: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1.	GRZ - 0,4	Grundflächenzahl (§17 BauNVO, Nr. 2.5 PlanzVO)
2.2.	GFZ - 1,2	Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO, Nr. 2.1 PlanzVO)
2.3.	Zahl der Vollgeschosse	II (§ 16 BauNVO, Nr. 2.7 PlanzVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN:

3.1	E	nur Einzelhäuser sind zulässig (§ 23 BauNVO, Nr. 3.1.1 PlanzVO)
3.2		Baugrenze (§ 23 BauNVO, Nr. 3.3 PlanzVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN:

4.1		Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.1. PlanzVO)
4.2		Straßengrenzungslinie (Nr. 6.2. PlanzVO)
4.3		Ein bzw. Ausfahrt (Nr. 6.4. PlanzVO)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN:

WA	II	
0,4	1,2	
E	SD 25°- 45°	

Art der Nutzung (reines Wohngebiet)	max. Anzahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse)
GRZ	GFZ
Bauweise (Einzelhaus)	Dachform (Satteldach) mit Dachneigung

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Außenbereichssatzung für den Geltungsbereich Oberfeld, begrenzt mit den zu vor genannten Flurstücken, wurde auf der Grundlage des Bauantrages, Herr Harald Jadke, vom 20.01.1998 und des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Langensalza erstellt.
Eine weitere Grundlage für die Erstellung der Außenbereichssatzung „Im Oberfeld“ waren Empfehlungen seitens des Landesverwaltungsamtes in Weimar.
Es besteht durchaus in diesem Bereich die Möglichkeit, da eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 anzuwenden.
Entscheidend ist der Wille der Kommune, daß im Oberfeld mit Festlegung dieser Außenbereichssatzung einer weiteren Zersiedlung bzw. Verfestigung vorerst entgegen gewirkt wird.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
Das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegende Gebiet ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Bad Langensalza als Wohnbaufläche festgelegt.
Begrenzt wird dieser Bereich in nördlicher und östlicher Richtung durch die in Nutzung vorhandene Anliegerstraße im Oberfeld, in südlicher Richtung durch den Graben (Angrenzend an die Grundstücke) und dem verlängerte Grundstücksabschluß (Flurstück 357) über die Flurstücke 356 und 358 sowie dem westlichen Abschluß, Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 356 und 355.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, entsprechend der einzelnen Nutzungsschablonen, darf nicht überschritten werden.

3. STELLPLÄTZE:
Sämtliche notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken zu plazieren und können nicht im Zuwegungsbereich der Anliegerstraße sich befinden. Stellflächen dürfen nur mit wassergebundener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches ausgeführt werden (keine 10%-ige Versiegelung, zulässig für Zufahrten und stellplätze)

4. ABSTANDSFLÄCHEN:
Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung sind einzuhalten.

5. VERSORGUNGSANLAGEN:
Energieversorgung:
Die Anschlußmöglichkeiten für Elektroenergie sind infolge Stellungnahme durch die TEAG und Stadtwerke Bad Langensalza vorhanden.
Wasser:
Die Anschlußmöglichkeiten für eine Wasserversorgung erfolgt bereits über ein Wasserversorgungsnetz der Wohngebäude in diesem Bereich. An diesen Bestand kann der Anschluß erfolgen. Errichtung eines Löschwasserhydranten auf dem Grundstück Fl.St.: 372 (Kommunale Fläche). Vorhandenen Löschwasserhydrant am öffentlichen Weg Fl.St.: 373
Abwasser:
Die Abwasserbeseitigung wird entsprechend so wie es bereits vom Abwasserzweckverband vorgeschlagen wurde erfolgen:
Für einen Zeitraum von 10 Jahren besteht die Möglichkeit Einleitung (Versickerung auf den Grundstücken) des anfallenden Abwassers aus einer bemessenen vollbiologischen Kleinkläranlage (2EW) mit Abwasserbelüftung nach DIN 4261 Teil 2, als befristete Übergangslösung. Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke erlauben auf Grund ihrer Grundstücksgröße eine Versickerung auf den Baugrundstücken. Ein späterer Anschluß an das Abwassernetz der Stadt Bad Langensalza ist für den Bereich Gewerbegebiet „Süd“ und Oberfeld geplant (siehe Wasserrechtliche Entscheidung vom 23.11.1998 und Wasserrechtliche Erlaubnis vom 24.11.1998).
Telefon:
Die Anschlußmöglichkeiten sind auf Grund der an den Grundstücken vorbei führenden Leitung vorhanden.
Straße:
Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt verkehrstechnisch über die öffentliche Straße, die Anliegerstraße „Im Oberfeld“. Einmündent in die Bundesstraße B 247 endet die Straße „Im Oberfeld“. Vorerst ist ein Ausbau durch die Stadt nicht vorgesehen. Wenn ein Erfordernis besteht, dann erfolgt der Ausbau durch die Anlieger. Bei Erschließung durch die Stadt tritt die Ausbausatzung in Kraft. Aus der Sicht der Planung ist die Bereitstellung von Löschwasser mit Hydranten vorgesehen. Grund hierfür ist die Entfernung für einen Bereich von maximal fünf Baustandorten und einer vorhanden Bebauung von zwei Eigenheimen.
Die gebührlose Beseitigung des Oberflächenwassers sollte nach Möglichkeit auf den Grundstücken erfolgen, wobei der Überlauf in eine Schilfteichvariante oder die Ableitung in den vorbei führenden Graben erfolgt. Die Nutzung des Regenwassers für häusliche Zwecke, wie Waschmaschine Toiletten oder im Garten ist anzustreben. Auch eine Versickerung des Regenwasserüberlaufes auf dem Grundstück ist möglich.

6. GRÜNFLÄCHEN:
Die Grundstücksbereiche sind als Grünflächen mit mittlerem Strauchgrün und ortstypischen Laubbäumen zu versehen. Obst- und Gemüseanbauflächen als Nutzflächen sind ebenfalls möglich.
Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich. Die Bebauungen haben sich auch mit ihrer Begrünung der vorhandenen Bestandsflächen anzupassen. Entsprechende Begrünungen sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
Für die Bebauung der Grundstücke werden Ausgleichsflächen durch die Gemeinde bereit gestellt. Als Ausgleichsfläche ist hier das Flurstück 291 in der Flur 24, Gemarkung Bad Langensalza mit einer Fläche von 1.939,00 m² vorgesehen.
Dingliche Sicherung dieser Ausgleichsflächen zu Zwecken des Naturschutzes und der Landschaftspflege, damit im Rahmen von Bauanträgen Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen) realisiert und langfristig gesichert werden können.
Vorgesenene Planzmaßnahmen: Hochstämmige Obstgehölze und kleinwüchsige Büsche (Hecken), um den Charakter der Streuobstwiesen zu erhalten.
Je nach Bauantrag ist über die Anzahl der Gehölze gesondert zu entscheiden.
Weiterhin ist mit jedem Bauantrag ein Grünplan mit der Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

C. GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. AUSZENWANDFLÄCHEN:
Anforderungen an die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden
Die Außenwandflächen von Haupt - und Nebengebäuden sind dem baulichen Bestand gestalterische anzupassen und zu verputzen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen der Außenwände sind ebenfalls zulässig.
Giebelflächen können Behänge aus dem Dachdeckungsmaterial erhalten.
Öffnungen wie Fenster, Türen oder Tore sind von den Festlegungen ausgenommen.
Der Anbau von Wintergärten auf der Südseite der Gebäude ist zulässig.
Anforderungen an die Sockel - und Drempelhöhe von baulichen Anlagen
Die Oberkante des Rohfußbodens des 1. Vollgeschosses der Gebäude darf eine Höhe von 0,80 m über dem jeweils höchsten natürlichen Gelände punktes (gewachsener Boden), der von einer Gebäudekante angeschnitten wird, nicht übersch eiten.
Ausnahmen sind nur zulässig, wenn die Tiefenlage der gemeindlichen Kanalisationsleitungen eine Abweichung erforderlich macht.
Drempel dürfen nur maximal 1,00 m betragen, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden der Geschoßdecke bis zur Oberkante der Sparren.

2. DÄCHER:
Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walm - und Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Dachneigung von 25° - 45° möglich.
Die Traufenseite der Hauptgebäude verlaufen parallel zur Straßenseite verlaufen.
Nebengebäude sind mit der Firstrichtung rechtwinklig zur Anliegerstraße zu errichten.
Die Errichtung von Dachgaupen ist möglich.
Die Breite der Gaupen auf der Dachfläche darf höchstens 60 % der Trauflänge der jeweils zugehörigen Dachflächenseite betragen.
Anforderungen an die Gestaltung der Dachdeckung und an die technischen Anlagen
Für die Deckung der geneigten Dächer sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton zulässig.
Farbtöne der Dacheindeckung, rot
Grasdächer sind zulässig
Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren sind zulässig. Dachflächenfenster dürfen 30% der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu 50% der zugehörigen Dachfläche zulässig.

3. TERRASSEN:
Terrassen sollten nicht als versiegelte Flächen entstehen, außer sie zählen in die Geschoßflächenzahl.

4. EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen an der Straßenseite der Grundstücke bis zur Vorderkante der Gebäude sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
Generell sind Holz - und natürliche Zäune zulässig.
Bis spätestens ein Jahr nach der Rohbauabnahme des Wohngebäudes sind die festgelegten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorzunehmen.
5. Fenster:
Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung durch die Deutsche Bahn AG, sind auf der Gebäudeseite aus Gründen des Schallschutzes Schallschutzfenster Klass 1 / 2 einzubauen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

1. Wichtige Rechtsgrundlagen zur Außenbereichssatzung:

1.1 Neufassung des Baugesetzbuch (Bau GB) vom 27. August 1997 (BGBL. I, S. 2141)
1.2 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. Teil I, S. 132 ff.)
1.3 Thüringer Bauordnung, Neubekanntmachung der Thüringer Bauordnung (Thür BO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553), vom 01. Juni 1994 geltend.
1.4 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, S. 58 ff.).
1.5 Vorläufiges Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VrlThNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57 ff.)
1.6 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I, S. 880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 483 - 485)
1.7 Regionaler Raumordnungsplan Region Nordthüringen, Entwurf, Stand 11.05.1994

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Außenbereichssatzung mit dem Willen des Stadtrates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Außenbereichssatzung werden bekundet.

Bad Langensalza, den 10.3.99

- Bürgermeister -

D. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 19.11.1998 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „ Im Oberfeld “ in Bad Langensalza beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 Bau GB am 04.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Langensalza, den 10.3.99

- Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.3.99 1997 übereinstimmen.

Bad Langensalza, den 10.3.99 Kataster amt .....
(oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung der Außenbereichssatzung vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß § 3 (2) Bau GB erhoben.

Bad Langensalza, den ..... Kataster amt .....
(oder öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat in seiner Sitzung am 19.11.1998 den Entwurf zur Außenbereichssatzung „ Im Oberfeld “ einschl. der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Außenbereichssatzung „ Im Oberfeld “ einschl. die Begründung haben vom 14.12.1998 bis 22.01.1999 gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen.

Bad Langensalza, den 10.3.99

- Bürgermeister -

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza hat die Außenbereichssatzung „ Im Oberfeld “ einschl. die Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in seiner Sitzung am 25.02.1999 abschließend beschlossen.

Bad Langensalza, den 10.3.99

- Bürgermeister -

Die Außenbereichssatzung „ Im Oberfeld “ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde ..... (AZ: .....) am heutigen Tag unter Auflagen/Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Stadt Bad Langensalza vom .....1999 gemäß § 6 Abs. 3 Bau GB von der Genehmigung ausgenommen.

Genehmigungsbehörde: .....

....., den ..... Siegel

Der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..... (AZ: .....) aufgeführten Auflagen /Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Bad Langensalza, den .....

- Bürgermeister -

Die Genehmigung der Außenbereichssatzung „ Im Oberfeld “ ist gemäß § 6 Abs. 5 Bau GB am 23.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Außenbereichssatzung ist damit am 23.03.1999 Rechtsverbindlich geworden.

Bad Langensalza, den .....

- Bürgermeister -

BEGLAUBIGUNGSVERMERK:

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Planabschnitte (Lichtpause) der Außenbereichssatzung mit der Unterschrift übereinstimmt. Diese beglaubigte Abschrift ist bestimmt für: .....

Bad Langensalza, den 10.3.99

- Bürgermeister -

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3, 4, 5 und des § 10 des Bau GB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. i. S. 2253) und der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl i. S. 2141) hat der Stadtrat der Stadt Bad Langensalza dieser Außenbereichssatzung - Allgemeines Wohngebiet - bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und textlichen Festlegungen gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.

Bad Langensalza, den 10.3.99

- Bürgermeister -

Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i. v. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Weimar, den 25. Juni 1999

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Weimarplatz 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref 210 -

INGENIEURBÜRO ERICH LAPPANN BAUPLANUNG & BAULEITUNG 99947 Großwelsbach, Gottersche Str. 79a, Tel.: 03 60 43 / 7 07 21 FAX 7 07 70	
AUFTRAGGEBER: FRAU YVONNE JADKE MAUERGASSE 5a 99947 BAD LANGENSALZA	Plan-Nr.: 17.0.97/A Blatt-Nr.: 04
VORHABEN: ANTRAG AUF AUSZENBEREICHS-SATZUNG IM OBERFELD FLURSTÜCKE - 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362	Maßstab: 1:500 Bearbeiter: Zeichner:
ZEICHNUNG: ÜBERSICHTSPLAN MIT TEXT- UND GESTALTERISCHER FESTSETZUNG	Datum: 17.08.1998 25.02.1999
1. Änderung: 2. Änderung:	AUFTRAGGEBER/FREIGABE: