

Begründung über die Ergänzungssatzung "Ölbergstraße" Gemeinde Helmsdorf / Eichsfeld- Kreis

Ergänzungssatzung

Gemeinde Helmsdorf „Ölbergstraße“

**Vorhabenträger: Gemeinde Helmsdorf
Schulstraße 11
37351 Helmsdorf**

Stand: Februar 2001

**Erarbeitet durch: Planungs- und Ingenieurbüro
Ochsenfarth und Partner
Halle-Kasseler-Straße 49
37327 Leinefelde**

BEGRÜNDUNG
über die
Ergänzungssatzung der Gemeinde Helmsdorf
nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Grundlagen

Die vorliegende Satzung wurde auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Ziel und Zweck der Satzung

Die vorliegende Satzung dient folgenden Zwecken:

1. Integration von einzelnen Außenbereichsflächen, welche bereits durch die angrenzende Nutzung geprägt sind.

Abrundung des Innenbereiches

Ein Grund zur Aufstellung der Ergänzungssatzung besteht darin, den Ort durch die Einbeziehung einzelner Grundstücke abzurunden.

Es werden einzelne Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich einbezogen. Hierdurch wird im wesentlichen ein geschlossener einheitlicher Ortsrand gebildet und zugleich eine städtebauliche Erweiterung im beschränkten Rahmen möglich.

Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken sind:

- Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Hinreichende Prägung der Abrundungsgrundstücke durch die unmittelbare Umgebung
- Gesicherte Erschließung

Folgende Bereiche sind zur Integration in den Innenbereich vorgesehen

- Gemarkung Helmsdorf Flur 1, Ölbergstraße
Die Ölbergstraße liegt westlich der Ortslage und ist in nördlicher Richtung im gesamten Straßenbereich bebaut. Die Abrundungsfläche umfaßt den südlichen Bereich vom Grundstück 1060 / 80 bis einschließlich Grundstück 61 / 1.
Die Fläche ist durch die angrenzende Bebauung mit Wohnhäusern geprägt. Die Außenbereichsfläche soll in den Innenbereich einbezogen werden, um hier die Möglichkeit der Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen.

Bauliche Nutzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die Bebauung der dörflichen Struktur anzupassen, wird die Grundflächenzahl auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt.

Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Eindeckung hat mit roten Dachziegel zu erfolgen.

Es wird eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit des ausgebauten Dachgeschosses vorgesehen. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgelegt. Die straßenseitige Traufhöhe bezogen auf OF Straße bis zur Schnittlinie Außenwandfläche mit der Dachhaut wird auf 5,00 m festgelegt.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf max. 2 Wohnungen festgesetzt.

Es sind keine Holzblochhäuser zulässig.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung von baulichen Anlagen am Ortsrand kommt hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Ortsgestaltung eine besondere Bedeutung zu. Deshalb werden durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in der Ergänzungssatzung Maßnahmen bestimmt, die den Übergang des Siedlungsgebietes hin zur freien Landschaft (Wüsterott) harmonisch und naturnah gestalten. Außerdem wird durch das Anlegen der Grünbereiche das Makroklima auf den Flächen des Satzungsgebietes positiv beeinflusst. Die Bepflanzungen reduzieren beispielsweise das Aufheizen versiegelter Flächen in den Sommermonaten.

Um alle durch die Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen hervorgerufenen Eingriffe ausgleichen zu können, sind auf den Grundstücken je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche mindestens 2 einheimische Laubgehölze II. Ordnung (mit 8 – 10 cm Stammumfang) oder 3 Obstbaumhochstämme (160 bis 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz) zu pflanzen. Pflanzungen von Nadel- und Laubgehölzen sind im Verhältnis 1 : 2 vorzusehen.

In der ausgewiesenen Fläche für die Bindung und Erhalt der Bepflanzung und des Gewässers (Wüsterott) sind grundsätzlich alle Gehölze und der Bestand des Gewässers zu erhalten. Bei Nachpflanzungen und Neuanpflanzungen sind Gehölze für den Auenbereich vorzusehen.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahme hat spätestens 2 Jahre nach Rohbaufertigstellung zu erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten. Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden.

Pflanzliste für die Baugrundstücke:

Anzupflanzende Bäume : Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Walnuß (*Juglans regia*)

Pflanzliste für den Bereich der Wüsterott (Auenbereich)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
Salweide (*Salix caprea*)
Ohr- Weide (*Salix aurita*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Allgemeine Erläuterungen

Die ausgewiesene Baufläche ist ortsüblich erschlossen, bzw. die Erschließung ist gesichert.

Verkehrsanbindung: über die Ölbergstraße

Wasser: liegt in der Ölbergstraße

Elektro: liegt in der Ölbergstraße

Schmutzwasser: Die Einleitung des Schmutzwassers ist in die Zentrale Kläranlage nach Horsmar vorgesehen. Da dies aber auf Grund des noch nicht angeschlossenen Teilortskanal nicht möglich ist werden befristet entsprechend dem „Erlaß zur wasserrechtlichen Zulässigkeit von KKA und zur Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht bei KKA“ des TMLNU auf den Grundstücken eigene KKA nach DIN 4261 Teil 1 errichtet. Die Einleitung in den Kanal in der Ölbergstraße erfolgt über eine grundstückseigene Hebeanlage. Die Rohrsohle des neuen Schmutzwassersammlers beträgt i.M. 2,70 m von OK bestehender Straße.

Oberflächenwasser: Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück mittels Versickerung, Zisterne, Teich oder Rigolen zu entsorgen. Ist dies nicht möglich ist das Oberflächenwasser über eine Hebeanlage dem Regenwassersammler zuzuführen.

Die Prägung durch die angrenzende vorhandene Bebauung ist gegeben. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Durch die Einbeziehung der ausgewiesenen Baustandorte wird die städtebauliche Entwicklung des Ortes gefördert.

Der Bedarf an Wohnbaufläche besteht und wird seitens der Gemeinde auch für die Zukunft erwartet.

Leinefelde, im Januar 2001



Ochsenfarth

Planungs- und Ing. Büro
Ochsenfarth und Partner
Halle-Kasseler-Straße 49
37327 Leinefelde
Tel.: 03605/ 509860
Fax: 03605/ 501640