

ERGÄNZUNGSSATZUNG

für den Bereich „Am Heidelborn“

DER GEMEINDE KREUZEBRA

BEGRÜNDUNG

(gem. Paragraph 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB)

ZUR

ERGÄNZUNGSSATZUNG

AZ.:

STAND: September 2005

ERSTELLT VOM:

**ARCHITEKTURBÜRO
THANHEISER**

Bahnhofstraße 54
37351 Dingelstädt
Tel. 036075/62207
Fax 036075/61301

**Begründung zur Ergänzungssatzung
für den Bereich „Am Heidelborn“
der Gemeinde Kreuzebra**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Kreuzebra in seiner
Sitzung am

durch das Architekturbüro Thanheiser
 Bahnhofstraße 54
 37351 Dingelstädt

Stand: September 2005

Die Begründung hat mit der Ergänzungssatzung für den Bereich „Am Heidelberg“ vom bis zum öffentlich ausgelegt und wurde vom Gemeinderat gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB als Begründung und Anlage zur Ergänzungssatzung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Kreuzebra, den

.....

Der Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
A. ALLGEMEINES	2
I. Vorbemerkung	2
II. Wahl des Gebietes	2
III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung	2
B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN	 3
I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung	3
II. Nutzungsart	3
III. Maß der baulichen Nutzung	3
IV. Bauweise, Baugrenze	4
V. Verkehr	4
VI. Ver- und Entsorgung	4
VII. Landschaftspflege	5
VIII. Erschließung	5
Verkehrerschließung	5
Ver- und Versorgungsanlagen	5
C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	6
I. Dachausbildung	6
II. Gebäudehöhe	6
III. Baukörper	6
IV. Nebenanlagen	6

A. ALLGEMEINES

I. Vorbemerkung

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 (4) 1. und 3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Ortslage zu der im Zusammenhang bebauten Ortslage einbeziehen, sobald es für die Entwicklung der Gemeinde, für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist.

Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) der vorgenannten Aufgabe gerecht zu werden. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Kreuzebra beschlossen, für Außenbereichsgrundstücke im Bereich der „Am Heidelborn“ im Norden der Ortslage eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

II. Wahl des Gebietes

Die betroffenen Grundstücke grenzen unmittelbar an bebaute Bereiche der Ortslage. Die Straße vor den geplanten Baugrundstücken soll im nächsten Jahr einschließlich Abwasserleitungen neu gebaut werden. Da sich der vorgesehene Bereich sehr gut für eine Wohnbebauung eignet und ökologisch wertvolle Bereiche von einer Bebauung nicht betroffen werden, hat der Gemeinderat diese Fläche für die bauliche Entwicklung der Ortschaft ausgewählt.

III. Ziel und Zweck der Ergänzungssatzung

Durch die Ergänzungssatzung sollen derzeitige Außenbereichsgrundstücke durch Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet und somit den Bürgern der Gemeinde Bauland bereitgestellt werden.

B. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

I. Größe des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 2365 m².

II. Nutzungsart

Die geplante bauliche Nutzung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Ortsbild darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

III. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung unterliegt den Festsetzungen des § 17 der Baunutzungsverordnung.

Demzufolge können im Planbereich „Johann-Wolf-Strasse“ ca. 3-4 Einfamilienhäuser = Wohnungseinheiten (WE) errichtet werden. Werden je Wohnungseinheit 150 m² Wohnraum geschaffen ergibt sich eine Geschossfläche von ca. 600 m². Bei Annahme einer Belegungsdichte je WE von 3 Personen können im Planbereich ca. 12 Einwohner eine Wohnung finden.

IV. Bauweise, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so bemessen, dass die zukünftigen Bauherren ihre Bauwünsche ohne Überschreitung der Baugrenzen erfüllen können. Die Häuser sind nach Möglichkeit parallel zu den Flurstücksgrenzen in Ost-West-Richtung einzuordnen, sodass hier eine Staffelung erfolgt.

Die Bauvorhaben selbst müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 BauGB einfügen.

V. Verkehr

Der Planbereich „Am Heidelborn“ ist an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es handelt sich um eine Anliegerstraße; Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden.

VI. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist mit verhältnismäßig geringem Aufwand zu realisieren, da die entsprechenden Leitungen in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden sind.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die TEAG, Betriebsverwaltung Bleicherode.

Die Trinkwasserversorgung für jedes einzelne Grundstück wird durch den Trinkwasserzweckverband vorgenommen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über in diesem Jahr neu verlegte Abwasserleitungen (Trennsystem). Damit ist die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers in einer zentralen Kläranlage gesichert.

VII. Landschaftspflege

Der Planbereich der Ergänzungssatzung wird derzeit als Ackerland bzw. Grünland genutzt.

Um einen Übergang von den Baugrundstücken zur Landschaft zu gewährleisten wurde festgesetzt, auf den Baugrundstücken hochstämmige Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen (textliche Festsetzung 3.1.).

VIII. Erschließung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung der Straße „Am Heidelborn“ erfolgt im nächsten Jahr. Es ist vorgesehen eine komplett neue Straße zu bauen.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Gebäude sind an das öffentliche Trinkwassernetz anzuschließen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in das zentrale Schmutzwasserleitungssystem.

Das im Ort vorhandene Gasleitungsnetz ist so zu erweitern, dass ein Anschluss für jedes Wohnhaus möglich ist.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

I. Dachausbildung

Im Bereich der Ortschaft ist das Satteldach ortsüblich. Um den Charakter der Dachlandschaft zu erhalten sind im Planbereich geneigte Dächer als Satteldächer, versetzte Pultdächer sowie abgewalmte Dächer festgesetzt.

In Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Dachneigung ist diese auf 30 bis 45° (alter Teilung) festgesetzt (textliche Festsetzung 2.2.). Für Nebengebäude und Garagen sind geringere Neigungen zulässig.

Um das Baugebiet in die Umgebung und das Ortsbild einzufügen sind als Dacheindeckung rote bis rotbraune Ziegel bzw. Betondachsteine zulässig (textliche Festsetzung 2.3.).

II. Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt, da die Beurteilung eines geplanten Vorhabens danach erfolgt, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

III. Baukörper

Blockhäuser sind auf Grund ihrer dorfbildstörenden Konstruktion nicht zulässig.

IV. Nebenanlagen

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Erschließung hat über die öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen.

Die Dachneigung der Nebengebäude/Garagen ist so festgelegt, dass eine Ziegeleindeckung aber auch ein Flachdach möglich ist.