

STADT SCHLEIZ

Saale – Orla – Kreis

Begründung

zur 3. Änderung

des Bebauungsplanes „Oschitzer Straße“

Träger der Planungshoheit:

Stadt Schleiz
Bahnhofstraße 1
07907 Schleiz

Bearbeiter:

Planungsbüro Sprigade GmbH
Raniser Straße 30
07381 Pößneck

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.	Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	3
3.	Übergeordnete Planung	3
4.	Lage und räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes	3
5.	Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes	4
5.1	Teilbereich	4
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
5.3	Äußere Gestaltung	5
5.4	Nebenanlagen	5
5.5	Garagen und Stellplätze	5
5.6	Einfriedungen	5
5.7	Werbeanlagen	5
5.8	Öffentliche Verkehrsflächen	5
5.9	Flächen	6
6.	Infrastrukturelle Situation	6
6.1	Wasserversorgung / Entwässerung Schmutzwasser	7
6.2	Energieversorgung	7
6.3	Gasversorgung	7
6.4	Fernmeldeversorgung	7
7.	Zusammenfassende Erklärung	8
8.	Rechtsgrundlagen	8

1. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Oschitzer Straße“ ist mit der Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes (Az.: G/Sc/B-05/05.93) genehmigt und am 06.07.1993 in Kraft getreten. Genehmigt und am 27.11.1997 als Satzung beschlossen wurde die vereinfachte Änderung im Teilabschnitt „südlicher Bereich“. Mit der 2. Änderung, Erweiterung und Neufassung mit Beschluss vom 15.06.2006 wurden der Bebauungsplan von 1993 und die 1. Änderung von 1997 ersetzt, diese sind somit außer Kraft.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus Entwicklungsgründen der städtebaulichen Situation der Stadt Schleiz. Durch die Neuaufteilung wird die Versiegelung durch Zufahrtsstraße wesentlich reduziert und eine weitere Optimierung der Grundstücke erreicht.

Für den Teilbereich beinhalten die bau- und planungsrechtlichen Änderungen:
die Art und das Maß der baulichen Nutzung
die öffentlichen Verkehrsflächen

Nicht berührt bzw. geändert werden sollen der Geltungsbereich des bestehenden B-Planes und die Festlegungen der 2. Änderung.

2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oschitzer Straße“ vom 15.06.2006 soll in einem Teilbereich geändert werden. Ziel ist es die Baufläche neu zu strukturieren und die Versiegelung durch Verkehrsflächen zu reduzieren. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht berührt.

3. Übergeordnete Planung

Raumordnung

Die angestrebte 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oschitzer Straße“ berührt nicht die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung im regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen. Hier wird die Stadt Schleiz als Mittelzentrum ausgewiesen (zentraler Ort höherer Stufe).

Flächennutzungsplan

Einen gültigen Flächennutzungsplan gibt es nicht. Jedoch wurde bereits im Entwurf zum Flächennutzungsplan von 1999 für das Plangebiet eine Wohnbebauung vorgesehen.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes

Die Stadt Schleiz liegt im Südosten von Thüringen und ist die Kreisstadt des Saale-Orla-Kreises. Schleiz ist an die Bundesstraßen B 2, B94 und B 282 angeschlossen und hat eine sehr gute Anbindung an die Bundesautobahn BAB 9 Berlin - München.

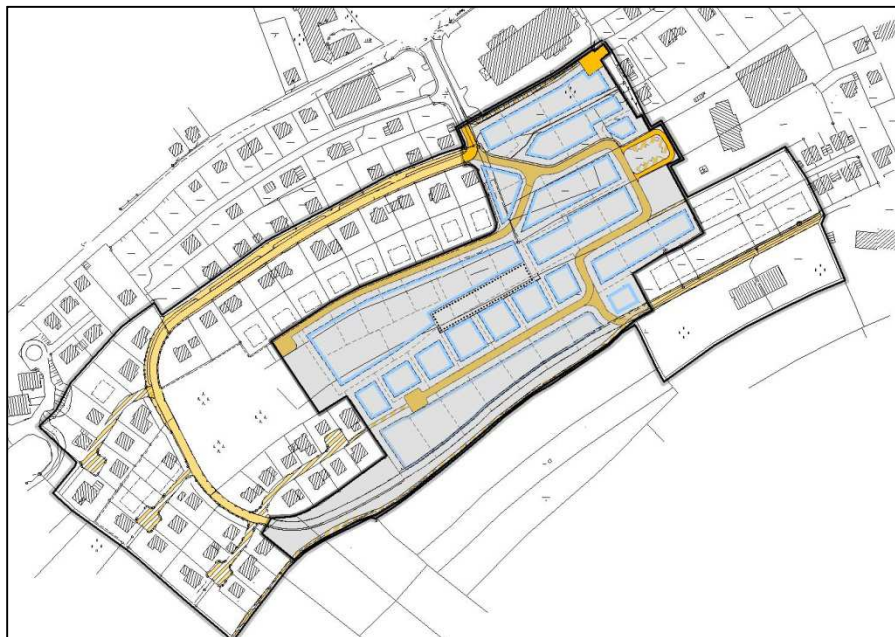
Das Bebauungsgebiet liegt am südwestlichen Innenstadtbereich der Stadt Schleiz, südlich der Oschitzer Straße.

Das Plangebiet ist durch eine bewegte Geländestruktur geprägt. Das Areal steigt vom nördlichen Grenzbereich an der Oschitzer Straße von 465 Meter auf 485 Meter über N.N. an der südlichen Grenze an.

Der 1. Bauabschnitt im nördlichen und westlichen Bereich ist bereits vollzogen.

5. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Teilbereich



Der hellgrau markierte Teilbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In dem Änderungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Eine Änderung gegenüber der ursprünglichen Satzung findet nicht statt. Nicht zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4, 5 der BauNVO. Auf Grund der Umgebung und der Innenstadtnähe sind genannte Nutzungsmöglichkeiten nicht zulässig, da hierfür kein aktueller Bedarf besteht.

Die geplanten Bauflächen sind in den nördlichen Geltungsbereich II und in den südlichen Geltungsbereich I aufgeteilt. Die bauliche Nutzung für beide Bereiche wird mit GRZ von 0,35 bzw. GFZ von 0,7 festgelegt.

Für beide Bereiche wird eine offene Bauweise bestimmt. Im südlichen Bereich sind zulässig Satteldächer, Walmdächer und Dächer mit einer Dachneigung DN 0 – 25°. Im nördlichen Bereich Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung DN 26 – 45°. Die Traufhöhe der baulichen Anlage ist mit 7,50 m festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der am höchstgelegene Punkt auf der Oberfläche der Anliegerstraße des betreffenden Grundstückes.

5.3 Äußere Gestaltung

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Der Dachausbau ist im Sinne der ThürBO möglich.

Dachgauben sind bis 1/3 der Dachlänge zulässig.

Als zulässige Farbe für die Dacheindeckungen wird dunkelbraun bis schwarz festgesetzt.

Solarthermische- und Photovoltaikanlagen auf Dach- und Wandflächen sind zulässig.

Weitere Festlegungen werden nicht getroffen.

5.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5.5 Garagen und Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze ist sickerfähig herzustellen.

5.6 Einfriedungen

Der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Außenkante der Einfriedung muss mindestens 50 cm betragen. Dies ist erforderlich um bei Schneeräumung im Winter noch die volle Straßenbreite nutzen zu können.

Die Einfriedung ist in ortsüblicher Bauweise mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu errichten.

5.7 Werbeanlagen

Eine die gesamte Fassadenbreite übergreifende Werbung ist unzulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

Werbung ist als Schriftzug mit einzelbuchstaben und / oder als Logo von max. 0,30 m Höhe zulässig.

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Großflächige Werbeanlagen, die mehr als 5% der Fassadenfläche einnehmen sind unzulässig.

5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der Änderung wird das Erschließungssystem mit öffentlichen Verkehrsflächen optimiert. Die Straße „Am Baumanns Wäldchen“ soll nicht mehr als Ringstraße fungieren. Somit entstehen im Großteil des Plangebietes verkehrsberuhigte Wohnstraßen. Die Verbindung zwischen Oschitzer Straße und Fröbelstraße soll über die Planstraße G und F erfolgen. Die Straßenbreite im Änderungsbereich beträgt 5,50 m. Aus Richtung Oschitzer Straße bis zum Parkplatz an der Schule ist ein 1,50 m breiter Gehweg geplant.

Die Leitungstrassen werden unter die zukünftigen Erschließungsstraßen gelegt.

5.9 Flächen

Ein Umweltbericht wird erstellt.

Flächenanalyse der geplanten zu bebauenden Flächen der 2. Änderung und der 3. Änderung des Teilbereiches

	Festsetzungen 2. Änderung in m ²	Neuplanung 3. Änderung in m ²	Differenz in m ²	Anmerkung
Flächen für Verkehrswege (Straßen, Wege, Stellplätze)	8.649,00	6.557,00	-2.092,00	in der Neuplanung werden weniger Verkehrsflächen errichtet
bebaubare Flächen (GFZ 0,35) (Wohngebäude, Nebengebäude)	WA1 9.323,00 WA2 3.330,00			
Zwischensumme	12.653,00	13.445,00	+ 792,00	die bebaubare Fläche vergrößert sich geringfügig
Ergebnis der geplanten Versiegelung			1.300,00	weniger versiegelte Fläche
<hr/>				
Streuobstwiesen	5.170,00	5.419,00	+ 249,00	
öffentliche Grünflächen	0,00	700,00	+ 700,00	
			949,00	der Anteil der geplanten öffentlichen Grünflächen erhöht sich wesentlich

Die Ermittlung der versiegelten Flächen im privaten Bereich erfolgt über die Grundstücksgröße multipliziert mit der Grundflächenzahl. Das Ergebnis ergibt die maximale Größe der möglichen Versiegelung in den privaten Bereichen. Somit kann nachgewiesen werden, dass durch die Umplanung kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen wird. Mehr noch, es werden insgesamt weniger Flächen versiegelt und es entsteht mehr Grünfläche.

6. Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Oschitzer Straße und die Fröbelstraße.

Die Versorgung des Bebauungsgebietes wird durch Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern gewährleistet.

6.1 Wasserversorgung / Entwässerung Schmutzwasser

Das Plangebiet wird trink- und abwasserseitig erschlossen, ein Erschließungsplan ist zu erstellen. Anschlusspunkte für die Erschließung befinden sich in Abhängigkeit der Erschließungsplanung, in den Anliegerstraßen. Die Planung und die Anschlusspunkte sind mit den zuständigen Versorgern abzustimmen und ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

6.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz und ist gesichert.

6.3 Gasversorgung

An das Netz der Gasversorgungsbetriebe ist das Plangebiet nicht angeschlossen.

6.4 Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen.

7. Zusammenfassende Erklärung

Durch die 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Oschitzer Straße“ in Schleiz werden die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Ziele gesichert.

Hierzu sollen durch die 3. Änderung die rechtlichen Bedingungen geschaffen werden.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 I 3786

Planzeichenverordnung - PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760)

Aufgestellt: Planungsbüro Sprigade GmbH

19.08.2019