

GEMEINDE WOLFSBERG

ORTSTEIL WÜMBACH

ILM-KREIS/THÜRINGEN

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

DES BEBAUUNGSPLANES

„SONNENECK“

BEGRÜNDUNG

SATZUNG - TEXTLISCHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN - ZEICHNUNG

1. Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Sonneneck „

1.1. Allgemeines

Zur besseren Harmonisierung der Bauplanung im Bereich „Sonneneck“ Wümbach hat der Gemeinderat von Wolfsberg mit Beschluß vom 16.12.1997 (GR 503/35/1997) die Umwidmung des bisherigen Planungsverfahrens „Vorhaben - und Erschließungsplan Sonneneck II“ als 1. Änderung zur bestehenden Bebauungsplanung „Sonneneck - Bauabschnitt D“ beschlossen.

Dabei bleiben die im bisherigen Verfahren erarbeiteten, planerischen Grundzüge, die einbezogenen Flächen sowie die Grünordnung bestehen. Sie werden in die neue Planung übernommen.

Das künftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

1.2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet „Sonneneck - Bauabschnitt D“ ist als Bestandteil des Bebauungsplanes Sonneneck und des Flächennutzungsplanentwurfes der Gemeinde Wolfsberg vorgesehen.

1.3. Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit zu ca. 50% in Form einer Kleingartensiedlung und zu ca. 50% als Weidefläche genutzt.

Da dieses Gebiet den Übergangsbereich zwischen den Baugebieten „Am Wümbach“ und „Sonneneck Bauabschnitte A,B,C) zum bebauten Ortskern darstellt, ist im Flächennutzungsplanentwurf hierfür eine dem Gesamtbild angepaßte Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen.

1.4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.4.1. Lage

Die Gemeinde Wolfsberg, OT Wümbach, liegt im Osten des neuen Ilm-Kreises/Thüringen, etwa 4 km von der Stadt Ilmenau entfernt. Das Baugebiet „Sonneneck -BA D“ liegt am süd-östlichen Ortsrand.

Im Norden schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung des Bereiches „An der Weide“ an. Laut Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Wolfsberg ist vorgesehen, hier ein allgemeines Wohngebiet zu errichten.

Im Süden wird das Bebauungsgebiet durch Weide- und Ackerflächen begrenzt und östlich schließt sich das Baugebiet „Sonneneck - Bauabschnitt A,B,C“ an.

1.4.2 Größe

Im geplanten Bebauungsgebiet sind ca. 13 Eigenheime, hauptsächlich in Form von Einzelhäusern und zum geringeren Teil Doppelhäusern auf einer Bebauungsfläche von rund 8520 m² vorgesehen. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Flurstück-Nr.	Größe (m ²)	Besitzer
340/9	181	Thomas Macholdt, Weide 16, 99704 Wümbach
340/16	112	---
340/14	339	Dr. Stefan Henkel, Grenzhammer 19, 98693 Ilmenau
340/15	228	---
340/17	anteilig ca. 410	Brigitte und Martin Frankenberger, Weide 9, 99704 Wümbach
340/5	anteilig ca. 400	---
341/2	anteilig ca. 360	Manuela König, Hauptstraße 92, 99704 Langewiesen
341/4	210	Thomas Macholdt, Weide 16, 99704 Wümbach
342/3	5060	Thomas Macholdt, Weide 16, 99704 Wümbach
1171/339	anteilig ca. 1000	Irene und Gisbert Stüber, Weide 12, 99704 Wümbach
Bruttobaugebiet:	8300 m ²	
Nettobaugebiet:	6540 m ²	
Verkehrsfläche gesamt:	1980 m ²	
davon Weg/Straße:	1740 m ²	
öffentliche Grünfläche:	240 m ²	

1.4.3 Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet steigt im überwiegenden Bereich ohne größere Unebenheiten von Nordost nach Südwest um ca. 15 % an.

Geologisch gesehen liegt das Gebiet im Bereich des Trias-Buntsandsteines, welcher an der Oberfläche als verwitterter, plattiger Sandstein in Bänken verschiedener Stärke mit Ton- und Sandeinlagerungen auftritt.

Grundwasser ist für den Bereich des Bebauungsgebietes nicht zu erwarten, ausgenommen die Möglichkeit, daß beim Aushub Schichtenwasser angeschnitten wird.

Generell ist der anstehende Baugrund in die Bodenklassen 4/5 und mit ca. 50 % in 6/7 einzuordnen. Es macht sich jedoch in jedem Fall die Erstellung eines detaillierten Baugrundgutachtens für das Bebauungsgebiet notwendig.

1.5 Erschließung und Erschließungsaufwand

1.5.1 Straßenbau

Das geplante Wohngebiet wird über eine vorhandene Siedlungsstraße, welche die Baugebiete "Am Wümbach" und "Sonneneck" erschließt, an das Ortskerngebiet im Bereich "An der Weide" angeschlossen. Im Bebauungsgebiet sind Fahrbahnen, gemischt genutzte Wohnstraßen, Fahrwege und Fußwege vorgesehen.

Das heißt, der Ausbau der Fahrbahnen und Fahrwege erfolgt mittels bituminöser Befestigung auf einer Breite von 4,75 m.

Gepflasterte Gehwege (Breite 1,5 m) werden neben den Hauptfahrbahnen (4,75 m) angelegt. Die Straßenentwässerung erfolgt bei den Fahrbahnen über Pflasterrinnen und entsprechende Einläufe.

1.5.2 Abwasserbeseitigung

Da die Gemeinde Wümbach noch keinen Anschluß an eine zentrale Kläranlage und noch kein vollständig ausgebautes Kanalnetz besitzt, werden die Grundstücke im Ortskern über häusliche Dreikammergruben entsorgt, deren Überläufe an einen Mischwassersammler angeschlossen sind, der das Wasser dem Vorfluter Wümbach zuleitet.

Da jedoch für die kommenden Jahre der Bau und Anschluß einer zentralen Abwasserentsorgung geplant ist, macht sich für das Bebauungsgebiet "Sonneneck II" eine Interimslösung notwendig. Diese sieht vor, das Bebauungsgebiet im Trennsystem zu entwässern, wobei der Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. an die eine zu errichtende vollbiologische Kläranlage für 52 E+EGW angeschlossen wird.

Als Standort für die zu errichtende vollbiologische Kläranlage ist der bereits im Besitz des Erschließungsträgers befindliche Zugangsweg (Fußweg), Flurstück Nr. 340/9, vorgesehen. Hier wird auf Grund der topographischen Lage eine günstige Entwässerung des Gebietes in natürlichem Gefälle erreicht und die Ableitung des gereinigten Abwassers zum Vorfluter Wümbach ist über die unterhalbbliegende Ortskanalisation gewährleistet.

Das Regenwasser wird weitestgehend auf den Grundstücken aufgefangen und als Brauchwasser weiterverwendet. Das übrige Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal DN 300 BG über eine entsprechende Rückhaltung (Stauraum) auf 3,5 l/s x ha gedrosselt in den Vorfluter Wümbach eingeleitet.

Sobald der geplante Anschluß der Gemeinde Wümbach an eine zentrale Kläranlage erfolgt, ist die Interimslösung außer Betrieb zu nehmen und das Bebauungsgebiet an den Hauptsammler anzuschließen. Dies ist auf Grund der Kanallage mit geringem Aufwand lösbar.

Der Regenwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 BG im Bereich der Zufahrtsstraße zum Bebauungsgebiet "Am Wümbach" angeschlossen.

1.5.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Wümbach besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau (WAVI), Meisterbereich Gehren, aus welcher die Trink- und Löschwasserversorgung für das Bebauungsgebiet sowohl von den Druck- als auch von den Mengenverhältnissen her sichergestellt werden.

Das Baugebiet wird an die zentrale Hauptleitung im Ortskern angeschlossen und als Ringschluß mit der Versorgungsleitung des Baugebietes "Am Wümbach" bzw. "Sonneneck" verbunden. Durch diese Maßnahme wird eine Stabilisierung der hydraulischen Verhältnisse erreicht. Die Versorgung im Baugebiet erfolgt über eine Hauptleitung DN 100 PVC und entsprechende Hausanschlüsse. Löschwasser kann aus den einzubauenden Unter- und Oberflurhydranten entnommen werden.

1.5.4 Energie- und Fernmeldeversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebäude wird durch die Thüringer Energieversorgungs AG (TEAG) sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom erstellt. Beide Unternehmen haben ihre Leitungen / Kabel unterirdisch zu verlegen.

Analog erfolgt ggf. eine Gasversorgung in Regie der Südthüringer Gasversorgung.

Die Bemessung und Ausführung der Straßenbeleuchtung ist im Auftrag des Erschließungsträgers durch einen autorisierten Elektrofachbetrieb zu planen und auszuführen. Die notwendigen Abstimmungen hat dieser mit der TEAG zu führen.

1.5.5 Kosten für den Erschließungsaufwand

Da die Kosten für den Erschließungsaufwand wesentlich von der bestätigten Abwasserlösung und den anstehenden Baugrundverhältnissen abhängen, sind verlässliche Angaben dazu aus der detaillierten Erschließungsplanung zu entnehmen.

1.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis sichergestellt.

1.5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

1.5.8 Landwirtschaft und Flurbereinigung

Die Bewohner aus dem ausgewiesenen Bebauungsgebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt. Da sich die betroffenen Grundstücke in Privatbesitz befinden und die Besitzer mit dem Erschließungsträger vertragliche Bindungen eingehen, machten sich über die üblichen Trennvermessungen beim späteren Verkauf der Parzellen keine bodenordnerischen Maßnahmen hinsichtlich Umlegungsverfahren o.ä. erforderlich.

Die Straßen- und Erschließungsflächen gehen nach Fertigstellung kostenfrei in Besitz der Gemeinde über und werden durch diese unverzüglich der Öffentlichkeit gewidmet.

1.5.9 Grünordnung

Die Grünordnung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird in einem gesonderten Grünordnungsplan geregelt. Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des V/E-Planes und wird mit diesem als Satzung durch die Gemeinde beschlossen. Die hierzu getroffenen Festlegungen sind für den Geltungsbereich verbindlich.