

STADT LANGEWIESEN

BEBAUUNGSPLAN ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM KNIEBERG"

BEGRÜNDUNG

Stand: September 1995 (Planungsbüro)

Ferbruar 1996 (Überarb. durch Stadtverwaltung Langewiesen)

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.08.1990 festgelegt. Er umfaßt folgende Flurstücke der Flur 14 / Gemarkung Langewiesen:

516 teilweise, 517/1, 517/2, 517/3, 518/1, 518/2, 518/3, 518/6, 519/1, 519/2, 519/3, 520/3, 520/6, 520/8, 520/9, 520/11, 520/16, 1952/520 teilweise

Begrenzt wird das Gebiet wie folgt:

- im Norden durch die Bebauung der Friedrich-Eck-Straße (Südseite)
- im Osten durch die Waldstraße
- im Süden durch den ansteigenden Knieberg
- im Westen durch freies Feld mit Blick zum Sportplatz

Lageplan - Anlage 1

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine Abrundung des südlichen Stadtrandes von Langewiesen durch die Erschließung eines hochwertigen Wohnbaustandortes. Dabei werden die Erfordernisse einer harmonischen Stadtentwicklung berücksichtigt (Ortsrandausbildung).

Übersichtskarte - Anlage 2

Von der Stadtverwaltung Langewiesen wurde durch eine Umfrage unter interessierten Bürgern der Bedarf an Grundstücksflächen und Vorstellungen über die Form der Bebauung erfragt. Gleichzeitig wurde der Wunsch der Stadt deutlich, an diesem Standort teilweise kommunalen Wohnraum einzuordnen.

Planungszweck ist die Erstellung von rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Wohngebietes "Am Knieberg". Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche, Maßnahmen.

3. Einfügung in die überörtliche Planung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt zeitgleich mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Langewiesen (Parallelverfahren gemäß - 8. Absatz 3 BauGB). Dabei werden die Festsetzungen des Flächennutzungsplanentwurfes, die das Planungsgebiet betreffen (bauliche und sonstige Nutzung), berücksichtigt.

4. Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

Im Planungsgebiet sind nur Nutzungen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Tankstellen sind dabei unzulässig.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (kommunaler Wohnungsbau) an der nördlichen Grenze des Planungsgebietes (Bereich WA) und mit Einzel- bzw. Doppelhäusern im übrigen Gebiet (Bereich WA 1).

Die Anbindung an das städtische Straßennetz erfolgt über die Waldstraße und über die Neue Straße. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße bzw. befahrbaren Wohnweg mit Wendehammer (Querschnitt siehe Anlage 3).

Insgesamt werden 25 Besucherstellplätze ausgewiesen.

Zur Wasserversorgung des Gebietes ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung erforderlich, Kapazitätsprobleme ergeben sich durch die geplante Nutzung nicht.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine ausreichende Zahl von Hydranten vorzusehen.

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Die anfallenden Abwässer werden bis zur Inbetriebnahme der Zentralen Kläranlage vor Ort in zwei kleinen Gruppenkläranlagen behandelt und anschließend in den kommunalen Sammler eingeleitet.

Der Anschluß an das städtische Kanalsystem ist in der Friedrich-Eck- und der Waldstraße gegeben.

Unverschmutztes Niederschlagswasser kann vor Ort versickert werden.

5. Flächenbilanz

Das Gebiet umfaßt 4,3 ha (100 %). Für die verkehrliche und sonstige technische Erschließung, öffentliche Stellplätze sowie Grünräume wird eine Fläche von 1,1 ha benötigt. Das entspricht einem Anteil von 25,6 %. Für Wohnflächen stehen somit 3,2 ha zur Verfügung.

Bei der Neuordnung des Gebietes wurde folgende Parzellenstruktur vorgesehen:

20 Grundstücke für privaten Einfamilienhausbau ca. 600 qm

3 Grundstücke für kommunalen Wohnungsbau

Größe und Anzahl der Grundstücksflächen entsprechen dem bereits ermittelten Bedarf.

(Auswertung der Fragebogen-Aktion der Stadtverwaltung)

6. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. Die Grundstücksflächen in ihrer bisherigen Form weisen einen sehr ungünstigen Zuschnitt auf (durchschnittlich 120 m lang und 25 m breit).

HINWEISE:

Archäologische Zufallsfunde (bewegliche Bodendenkmale) unterliegen der unverzüglichen Anzeigepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar bzw. Untere Denkmalbehörde des Landratsamtes.

Mechanisch getätigte Aufschlüsse (Bohrungen) sind der TLfB in Weimar rechtzeitig bekanntzugeben (Lagerstättengesetz).

Die Bodenversiegelung ist soweit wie möglich zu begrenzen.

Eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ist grundsätzlich auszuschließen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes (WHG), des Wassergesetzes (WG), die DIN - Vorschriften sowie andere zutreffende Rechtsvorschriften sind zu berücksichtigen, alle notwendigen Schutzeinrichtungen sind anzuwenden.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen (Wassergesetz in aktueller Fassung).

Die ungehinderte Zufahrt der Feuerwehr (DIN 14090) sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist zu gewährleisten.

Für das geplante Wohngebiet sind unbedingt die folgenden Schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

- tags 55 dB (A)
- nachts 40 dB (A).

Zur Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte ist der Betreiber des Sportplatzes auf die 18. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Sportanlagenlärmschutzverordnung) hinzuweisen und evtl. zu im Sinne der Verordnung notwendigen Maßnahmen zu verpflichten.

Im Bereich der öffentlichen Anlagen ist sicherzustellen, daß giftige Pflanzen, Sträucher und Bäume für Kinder nicht zugänglich oder erreichbar sein dürfen. Dies gilt analog für Bepflanzungen, die auf Privatflächen erfolgt und an öffentlich zugängliche Flächen grenzt.

Öffentliche Gebäude, Anlagen und Wege sind behindertengerecht zu gestalten.

Einer Abwasserversickerung vor Ort oder der Einleitung von Abwässern (Überlauf der KA) in ein anderes Gewässer außer der Ilm kann nicht zugestimmt werden.

Die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, daß das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar, Ref. Abfall/Altlasten unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls bei der Realisierung der Vorhaben festgestellt wird, daß Altlasten eingelagert sind bzw. eine Beeinträchtigung durch Altlasten zu besorgen ist.

Das Gebiet des zukünftigen Wohngebietes "Am Knieberg" gilt nicht als munitionsgefährdeter Bereich.

Sollten dennoch bei den Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst, Ruf 0361/6421945 zu verständigen.

Bei sämtlichen Bepflanzungen ist auf einen sicheren Abstand zwischen den Kabeln und Leitungen der Energie- und Medienträger zu achten, um spätere negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.


Stadterwaltung Langewiesen
- Bauamt -
Ratsstraße 2
98704 Langewiesen / Thür.
☎ (03677) 8126 12 / 13 • Fax 8126 10