

*Gemeinde Wolfsberg*

*Ortsteil Bücheloh*

*Ilmkreis/Thür.*

## ***Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Wolfsberg"***

*Begründung*

*Satzung - Textliche Festsetzungen*

*Bebauungsplan*

*Grünordnungsplan*

## **1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES**

### **1.1 Allgemeines**

*Das künftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung 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 "Am Wolfsberg" ist als Bestandteil des Gesamtflächennutzungsplanes der Wolfsberggemeinde Gräfinau-Angstedt, Wümbach, Bücheloh, welcher sich zur Zeit in Entwicklung befindet, vorgesehen.*

### **1.3 Derzeitige Nutzung**

*Das geplante Baugebiet wird derzeit als Weidefläche genutzt.*

### **1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

#### **1.4.1 Lage**

*Die Gemeinde Wolfsberg, OT Bücheloh, liegt im Osten des Ilmkreises, etwa 4 km von der Stadt Ilmenau entfernt.*

*Das Baugebiet "Am Wolfsberg" liegt am süd-westlichen Ortsrand. Im Norden schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung des Ortskernes an. Im Süden wird das Bebauungsgebiet durch Waldflächen begrenzt. Den östlichen Abschluß des Gebietes bilden die Haus- und zum Teil Kleingärten des Ortes. Im Westen schließt Weideland an das Gebiet an.*

*Betroffene Flurstücke:* 610/1  
 942 (teilweise)  
 727,1063,364/213 (Wege)  
 752/610, 479/43 (Teilflächen für Erschließungsbereich)

#### **1.4.2 Größe**

*Im geplanten Bebauungsgebiet sind ca. 9 Eigenheime, hauptsächlich in Form von Einzelhäusern (Doppelhaushälften pro Einzelparzelle sind möglich) auf einer Bebauungsfläche von rund 8.800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:*

<b>Flurstück-Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Besitzer</b>
	ca. 600 m <sup>2</sup>	<i>Andreas Steinmüller Bernecker Straße 11 95448 Bayreuth</i>
	ca. 600 m <sup>2</sup>	<i>Frank u. Heike Geier H.-Hertz-Straße 37 98693 Ilmenau</i>
	ca. 1500 m <sup>2</sup>	<i>Rainer Schulz Am Wümberg 21 98704 Wümbach</i>
	ca. 600 m <sup>2</sup>	<i>A. Bohn Porzellanstraße 14 98693 Ilmenau</i>
	ca. 700 m <sup>2</sup>	<i>Fam. Heinz Agater Hauptstraße 27a 99310 Wipfra</i>
	ca. 615 m <sup>2</sup>	<i>Fam. Albrecht Oßmann Ilmenauer Straße 58 98693 Bücheloh</i>
	ca. 1205 m <sup>2</sup>	<i>M. Wolff Lehmannsbrück 98704 Gräfinau-Angstedt</i>

<b>Bruttobaugebiet:</b>	<b>ca. 8.761,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nettobaugebiet:</b>	<b>ca. 5.820,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche gesamt:</b>	<b>ca. 2.941,00 m<sup>2</sup></b>
<b>davon Weg/Straße:</b>	<b>ca. 1.120,00 m<sup>2</sup></b>
<b>öffentliche Grünfläche:</b>	<b>ca. 1.821,00 m<sup>2</sup></b>

#### **1.4.3 Beschaffenheit des Baugebietes**

*Das Baugebiet steigt im überwiegenden Bereich ohne größere Unebenheiten von Nord nach Süd 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 rechtwinklig von der Ortsdurchfahrtsstraße, abzweigend einiger Gehöfte erschließt und durch die Erschließungsstraße weitergeführt wird, an den Ortskern angebunden.

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 Mehrzweckstreifen (Breite 2,0 m) werden neben den Hauptfahrbahnen (4,75 m) angelegt. Die Straßenentwässerung erfolgt bei den Fahrbahnen über Pflasterrinnen und entsprechende Einläufe.

### **1.5.2 Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Bücheloh ist an eine zentrale Teichkläranlage angeschlossen, deren Kapazität jedoch bereits erschöpft ist, so daß sich für das Gebiet des V/E-Planes der Bau einer vollbiologischen Kläranlage für ca. 35 E+EGW notwendig macht.

Als Standort für die zu errichtende vollbiologische Kläranlage ist ein zur Zeit als Grünstreifen genutzter Bereich am unteren dem Ortskern zugewandten Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Hier wird aufgrund der topographischen Lage eine günstige Entwässerung des Gebietes in natürlichem Gefälle erreicht, und die Ableitung des gereinigten Abwassers zum Vorfluter ist über die unterhalbliegende 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 die Ortskanalisation eingeleitet.

### **1.5.3 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Bücheloh besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau (WAVI), 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. Die Versorgung im Baugebiet erfolgt über eine Hauptleitung DN 80 PE HD 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 und der Bauleitung der Erschließungsmaßnahme 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 Abfallensorgung**

*Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis sichergestellt.*

#### **1.5.7 Natur- und Landschaftsschutz**

*Das geplante Bebauungsgebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Da im südlichen Bereich direkt die Waldkante an das Gebiet anschließt, ist hier ein 35 m breiter Streifen unbebaut zu halten, welcher größtenteils als öffentlicher Grünstreifen mit Busch- und Solitärgehölzen zu bepflanzen ist.*

#### **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 sowie öffentliche Grünflächen 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, welcher Bestandteil des V/E-Planes und diesem zugeordnet ist.*

*Dieser Grünordnungsplan wird als Bestandteil des V/E-Planes mit diesem als Satzung durch die Gemeinde beschlossen. Die hierzu getroffenen Festlegungen sind für den Geltungsbereich verbindlich.*

*Aufgestellt:*

*Ilmenau, den 19.02.1996*

*Bauprojekt Ilmenau GmbH*

**Die Gemeinde Wolfsberg erläßt:**

gemäß Beschuß der Gemeindevertretung vom ..... 10. September 1995 .....

- auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in der Verbindung mit den §§ 33, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BauGB Bl. 1 Seite 2256) sowie auf der Basis des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) als Satzung den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Wolfsberg" in Büchloh mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen sowie den zugehörigen Grünordnungsplan.

## **SATZUNG**

### **Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB)**

- für den Geltungsbereich des Baugebietes "Am Wolfsberg". Als Ergänzung der im Plan getroffenen Festlegungen wird festgestellt:

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Zahl der Vollgeschosse II (§§ 17, 18 BauNVO)

2.1.1 ED - Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig mit einem Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß.

Auf Grund der starken Gefälleverhältnisse des vorhandenen Geländes kann das Kellergeschoß zum 2. Vollgeschoß werden. Deshalb sind die Gebäude in Anpassung an den umgebenden Bebauungsbestand so in den Hang zu platzieren, daß an der am weitesten den Berg zugewandter Stelle die Traufhöhe max. 3,75 m über gewachsenem Gelände liegt.

Die hangabwärts gelegene Seite des Kellergeschosses kann demzufolge unter Umständen ebenerdig begehbar ausgebildet werden.

2.1.2 *Grundflächenzahl bei 2 Vollgeschossen 0,4*

*Geschoßflächenzahl bei 2 Vollgeschossen 0,8*

*Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.*

**3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**

*Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und ca. 360 m<sup>2</sup> bei Doppelhaushälften.*

**4. BAUWEISE**

- 4.1 *Es ist offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) vorgesehen. Der Bau von Doppelhäusern ist zulässig.*
- 4.2. *Überbaubare Grundstücksflächen max. 40 %*
  - 4.2.1 *Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO); Auf die Baulinie muß gebaut werden.*
  - 4.2.2 *Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO); Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden.*

**5. EINFRIEDUNGEN**

5.1 *Straßenseitige Begrenzung*

*Art: Holzzaun aus Holzlatten o.ä. mit farblich nicht deckender Holzschutzimprägnierung*

*Höhe: max. 1,00 m über Gehweg- und Fahrbahnkante, Sockelhöhe max. 0,2 m.*

5.2 *Seitliche und rückwärtige Begrenzung*

*Holzlatten oder Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe.*

5.3 *Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder Gebäuden (Eingang, Garage) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.*

## **6. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

6.1 *Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit 1 Wohnung mindestens 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mindestens 3 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.*

6.2 *Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 3 m betragen.*

*Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).*

6.3 *Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mindestens 50 cm Breite anzulegen.*

## **7. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

7.1 *Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.*

7.2 *Garagen (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder als Grenzbebauung zulässig.*

7.3 *Wo Garagen und Nebengebäude nach den Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, sind sie auch auf der Grundstücksgrenze zu errichten.*

*Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das, an dieser Grenze bestehende Gebäude anzulegen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).*

7.4 *Doppelgaragen sind mit Satteldächern gleicher Dachneigung je Garagenstandort und einer zulässigen Traufhöhe über Oberkante Gelände von max. 2,75 m auszuführen.*

*Zulässiger Dachüberstand beträgt max. 30 cm. Bezuglich Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung usw. sind die Garagen den umgebenden Wohngebäuden anzupassen.*

## **8. GEBÄUDE**

### **8.1 Dächer**

#### **8.1.1 Firstrichtung**

*Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur mittels Pfeil auf den Planzeichen festgelegten Firstrichtung. Leichte Abweichungen sind, wenn örtlich begründet, zulässig.*

### 8.1.2 *Dachform*

*Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KWD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig.*

### 8.1.3 *Dachneigung*

*Hauptgebäude: E+D 36° - 45°,*

*Nebengebäude: Für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Hauptgebäude.*

### 8.1.4 *Dachdeckung*

*Ziegel- oder Schieferdeckung, Farbe naturrot, rotbraun, schwarz bei Haupt- und Nebengebäuden*

### 8.1.5 *Kniestockhöhe*

*ED maximal 1,35 m*

### 8.1.6 *Dachüberstände*

*- sind an Traufe und Ortgang bis max. 0,60 m zulässig. Als Eingangs- und Balkonüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände zugelassen werden.*

### 8.1.7 *Dachaufbauten*

*- sind in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.*

*Sonnenkollektoren sind bündig in der Dachfläche zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.*

## 8.2 *Baukörper und Außenwände*

### 8.2.1. *Grundrißproportionen*

*Die Gebäude sind als rechteckige Grundbaukörper auszubilden. Einschnitte und Asymmetrien sollten sich den Grundbaukörpern optisch unterordnen.*

### 8.2.2 *Anbauten sind zulässig, müssen sich dem Baukörper jedoch architektonisch unterordnen.*

**8.2.3 Die Traufhöhe wird ab gewachsenem Boden wie folgt festgelegt:**

- EG + DG: max. 3,75 m + Sockelhöhe
- Nebengebäude: max. 2,75 m + Sockelhöhe.

*Auf Grund der Hanglage variiert die Sockelhöhe für die Hauptgebäude auf der hangabwärtigen Seite bis zur vollen Kellergeschoßhöhe.*

**8.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen.**

*Ortstypische Putzbänder als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.*

*Außerdem sind hauptsächlich an Giebeln und an Nebengebäuden holzverschalte oder verschieferte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.*

**8.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.**

**8.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein möglichst einheitliches Ausgangsformat zu wählen.**

**9. WERBEANLAGEN**

*Werbeanlagen sind am Ort der Leistungen und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig (max. Fläche 0,50 m<sup>2</sup>).*

**10. SONSTIGES UND HINWEISE**

**10.1 Elektrizitätsversorgung**

*Ortsnetzfreileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.*

**10.2. Abwasserbeseitigung**

**10.2.1 Bei Planung und Bau sind die Grundsätze für den Schutz tiefliegender Räume gegen Rückstau aus dem Kanalnetz nach DIN 1986 zu beachten.**

**10.2.2 Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, als Brauchwasser zu verwenden oder zu versickern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.**

10.2.3 *Die Koten für jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.*

*Aus den Bauvorhaben für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.*

10.2.4 *Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.*

10.2.5 *Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen, soweit möglich, im Bereich der unbefestigten Flächen zu verlegen, ansonsten in den gepflasterten Seitenstreifen, ausgenommen Wasser- und Abwasserleitungen.*

## **11. GRÜNORDNUNG**

*Entsprechend der geltenden Thüringer Gesetzgebung, ist die Grünordnung im Bebauungsgebiet in einem gesonderten Grünordnungsplan zu regeln. Dieser Grünordnungsplan ist durch einen Fachplaner zu erstellen.*

*Er wird Bestandteil der Satzung betr. Vorhaben- und Erschließungsplan und ist in allen Belangen bindend für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.*