

GEMEINDE FRAUENWALD

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SCHMIEDEFELDER STRASSE"



Vorhabensträger:

Gemeinde Frauenwald
Nordstraße 58

98711 Frauenwald

Frauenwald, den 26.06.95

V. Schmalz
(1. Bürgermeister)

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	2
1.1	Lage im Raum	2
1.2	Lage im Ort	2
1.3	Abgrenzung des Bebauungsgebietes	2
1.4	Topographie	4
2.0	Planungsziel	4
	Flächenbilanz	5
3.0	Erschließung	5
4.0	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Trink- und Brauchwasser	7
4.2	Abwasserentsorgung	7
4.3	Energieversorgung	7
4.4	Müllentsorgung	7
5.0	Geplante Bauliche Nutzung	8
6.0	Kosten (Kostenaufstellung siehe Anlage I)	8
	Anlage 1 Kostenschätzung	9-13

1.0 Allgemeines

1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Frauenwald ist im südlichen Teil des Landkreises Ilmenau gelegen.

Landschaftlich liegt die Gemeinde Frauenwald auf einem, in südlicher Richtung verlaufenden Sporn des Rennweges im mittleren Thüringer Wald gelegen.

Die Bebauung orientiert sich überwiegend in die Tallagen Richtung "Bergbad".

1.2 Lage im Ort

Das Baugelände liegt am Nordwestrand der Gemeinde Frauenwald, an einem leicht hängigen Gelände mit Nord - Süd, bzw. Ost - Westgefälle.

Im Norden grenzt das Baugelände an das derzeit in Aufstellung befindliche Gewerbegebiet "Am Schulhölzchen" an.

Im Westen schließen das vorhandene Sportgelände mit der im Flächennutzungsplan (derzeit in Aufstellung) vorgesehenen Erweiterungsfläche, sowie die bestehenden, ehemaligen FDGB-Heime an.

Südlich und Östlich grenzt das Gelände an den derzeitigen Ortsrand.

1.3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan "Schmiedefelder Straße" umfaßt folgende Flurstücksnummern der Gemarkung Frauenwald:

<u>Flur Nr.</u>	<u>Bemerkung</u>	<u>derzeitige Nutzung</u>
2		landwirtschaftliche Nutzfläche
3		landwirtschaftliche Nutzfläche
4		Garten
31/1	teilweise	landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Teilfläche mit Wohngebäude
31/2	teilweise	landwirtschaftliche Nutzfläche
32	teilweise	landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Teilfläche mit Wohngebäude
36/1	teilweise	landwirtschaftliche Nutzfläche
36/2	teilweise	landwirtschaftliche Nutzfläche
41		landwirtschaftliche Nutzfläche
42/1		bebautes Grundstück
42/2		bebautes Grundstück
43		Garten
44		Garten

<u>Flur Nr.</u>	<u>Bemerkung</u>	<u>derzeitige Nutzung</u>
45		Garten
46		Garten
47		landwirtschaftliche Nutzfläche
48		landwirtschaftliche Nutzfläche
49		landwirtschaftliche Nutzfläche
50		bebautes Grundstück, teilweise Garten
51		Garten
52		bebautes Grundstück
53		Garten
54		landwirtschaftliche Nutzfläche
55		landwirtschaftliche Nutzfläche
56		landwirtschaftliche Nutzfläche
57		landwirtschaftliche Nutzfläche
67		landwirtschaftliche Nutzfläche
68		landwirtschaftliche Nutzfläche
55/1		Garten
74/55		Garten
56		Garten
57		Garten
59	teilweise	Straße am Bahnhof
63	teilweise	Straße am Bahnhof, (Bahnüberführung)
65	teilweise	landwirtschaftlicher Weg
68		landwirtschaftlicher Weg
124/1	teilweise	Bahndamm
127	teilweise	landwirtschaftlicher Weg
129		"Alte Schmiedefelder Allee"
130		"Alte Schmiedefelder Allee"
140/5		"Alte Schmiedefelder Allee"
141	teilweise	alte Bahntrasse
160		"Alte Schmiedefelder Allee"

1.4 Topographie

Das Baugebiete fällt in südlicher und westlicher Richtung von 774 m üNN bis 760 m üNN mit einer Neigung von 6 % im Mittel.

2.0 Planungsziel

Die Entwicklung in der Gemeinde Frauenwald, die Zunahme der Bevölkerung und die damit verbundene Nachfrage nach Bauland machen die Bereitstellung eines neuen Baugebietes erforderlich.

Durch die günstigen Grundstücksverhältnisse und die landschaftlich sehr reizvoll gelegene Lage des Ortes ist auch mit Zuwanderungen aus der benachbarten Kreisstadt zu rechnen.

Die ausgewiesene Fläche soll das Defizit an Wohnbaufläche, speziell an Baufläche für Reihen- und Mehrfamilienhäuser, in der Gemeinde Frauenwald auf einen Planungszeitraum von ca. 5 - 8 Jahren ausgleichen.

Das Baugebiet erhält zum Großteil den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes - **WA** - nach § 4 BauNVO und im Grenzbereich zum benachbarten Gewerbegebiet eines Mischgebietes - **MI** - nach § 6 BauNVO.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von **6,51 ha**.

Nach der vorgeschlagenen Bebauung wird das Baugebiet bei einer durchschnittlichen Familiengröße von 3 Personen ca. 243 Einwohner, bzw. ca. 201 Einwohner und max. 14 überwiegend gewerblich genutzte Parzellen, aufnehmen.

Die Anzahl der Grundstücke beträgt 71, wovon 2 Parzellen für Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten, 12 Parzellen für Reihenhäuser, sowie 47 Parzellen für freistehende Einzelhäuser geplant sind. Zehn Parzellen sind bereits seit langem mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, welche inmitten des Baugebietes liegen und mit in die Erschließungsstruktur, sowie Ver- und Entsorgung, eingebunden werden.

Am Rande des Baugebietes wird ein Kinderspielplatz mit angrenzender Grünfläche in einer Gesamtgröße von ca. 1722 m² ausgewiesen. Bei der Grünfläche handelt es größtenteils um einen bereits bestehenden Böschungsbewuchs, welcher als gewachsener Grün- und Windschutzstreifen erhalten werden soll. Die Spielplatzfläche selbst beträgt ca. 800 m² und wird mit einem hinterpflanzten Zaun mit einer Höhe von 1.00 m umgeben.

Mit Ausnahme des Spielplatzes werden keine weiteren infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen, da diese in der bestehenden Ortsbebauung ausreichend vorhanden sind und das Baugebiete direkt an die Sportanlage grenzt.

Zur Sicherstellung des Energiebedarfes werden zwei Trafostationen errichtet.

In zentraler Lage wird eine Fläche zum Aufstellen von Wertstoffcontainern ausgewiesen.

Die Gestaltung der Wohngebäude soll einen durchweg ländlichen Charakter erhalten.

Es werden Grundstücke von minimal 200 m² (für Reihenhäuser) und max. 1200 m² (für Einfamilienhäuser), bzw. 1900 m² für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Die Durchschnittsgröße für freistehende Einfamilienhäuser beträgt 550 m²

Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Wendeanlagen, Mehrzweckstreifen)	11.908 m ²	18,29 %
Grünflächen	3.434 m ²	5,27 %
Spielplatz	1.722 m ²	2,64 %
Schmiedefelder Allee	3.465 m ²	5,32 %
Flächen für die Energie-, bzw. Abfallwirtschaft	111 m ²	0,17 %
reine Wohnfläche	44.477 m ²	68,31 %
Geltungsbereich	65.117 m ²	100,00 %

3.0 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von drei Seiten, jeweils über bestehende Straßen, bzw. Wege, die entsprechend den Bedürfnissen ausgebaut werden.

- 1) Von der Ortsmitte über die Straße "Am Bahnhof" (Planstraße A).
- 2) Die Westanbindung erfolgt über einen bestehenden Wohnweg - Flur Nr. 65 (Planstraße B).
- 3) Von Norden, am Rande des Gewerbegebietes über einen bestehenden Gartenweg - Flur Nr. 138 (Planstraße F).
- 4) Aus dem Gewerbegebiet, über die parallel zur "Alten Schmiedefelder Allee" geplanten Gewerbe-Erschließungsstraße, wobei die Durchfahrt für LKW hier nicht möglich ist.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes ist gegliedert in Haupteerschließungsstraßen (Planstraße A, -B, -D, -E, -F, -G), und verkehrsberuhigte Nebenerschließungsstraßen (Planstraße -H, -I) mit Wendeanlagen, sowie nur für Anliegerverkehr freigegebene Straßen (Planstraße K, M) und öffentliche Grundstückszufahrten (Parzelle 23 und 65). Planstraße C und K sind Anschlüsse zu landwirtschaftlichen Wegen.

Der Straßenausbau soll einen möglichst ländlichen Charakter erhalten. Entlang der Erschließungsstraßen wird, wo möglich und sinnvoll, neben der befestigten Fahrbahn ein offener Seiten-, bzw. Mehrzweckstreifen mit einzelnen Baumstandorten angeordnet.

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein unabdingbar notwendiges Maß zu reduzieren.

Die Fahrbahnen werden auf den zu erwartenden Verkehr abgestimmt und mit folgenden Fahrbahnbreiten ausgebaut:

Planstraße A

Fahrbahnbreite	4,75 m
Mehrzweckstreifen	3,25 m

Planstraße B

Fahrbahnbreite	5,50 m
----------------	--------

Planstraße C

Fahrbahnbreite 3,00 m

Planstraße D

Fahrbahnbreite 5,00 m
Mehrzweckstreifen 3,25 m

Planstraße E

Fahrbahnbreite 5,00 m

Planstraße F

Fahrbahnbreite 4,75 m
Mehrzweckstreifen 3,25 m

Planstraße G

Fahrbahnbreite 4,75 m
Mehrzweckstreifen 3,25 m

Planstraße H

Fahrbahnbreite 4,50 m

Planstraße I

Fahrbahnbreite 4,50 m
Mehrzweckstreifen 3,00 m

Planstraße K

Fahrbahnbreite 3,50 m

Planstraße L

Fahrbahnbreite 3,00 m

Planstraße M

Fahrbahnbreite 3,00 m

In der Breite des Mehrzweckstreifens ist ein gepflasterter Gehwegbereich von 0,80 m enthalten.

Als Zugang zu den Reihenhaushausgrundstücken werden Fußwege in einer Breite von 3,0 m ausgebaut (bei fehlender Wendemöglichkeit 3,50 m), um diese im Notfall mit Rettungs- und Umzugsfahrzeugen befahren zu können.

Die Fußwegverbindungen innerhalb des Wohngebietes werden gepflastert und in einer Breite von 2,00 m ausgewiesen.

Der Fußweg "Alte Schmiedefelder Allee" und die Anbindung zum Sportgelände werden mit einer wassergebundenen Deckschicht versehen, wobei auf eine Randeinfassung verzichtet werden soll, um einen möglichst natürlichen Charakter zu erreichen. Ein Einfahren in die "Alte Schmiedefelder Allee" wird durch Anbringen von Pollern und Absperrungen an allen Einfahrten und Querungen verhindert.

4.0 Ver- und Entsorgung

Das geplante Wohngebiet wird an alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Frauenwald angeschlossen.

4.1 Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Frauenwald wird trinkwasserseitig aus der Trinkwassertalsperre Schönbrunn versorgt. Die Lage der Fernwasserversorgung im Ortsbereich läßt eine ausreichende Erweiterung der Versorgung zu. Der anstehende Druck beträgt max. 3 bar.

Die Höhenlage des Behälters beträgt 780 m ü. NN

4.2 Abwasserentsorgung

Innerhalb des Baugebietes wird der neue Kanal, in den notwendigen Dimensionierungen im Mischsystem gebaut. Er wird an das neue Abwassernetz zur sanierten Kläranlage angeschlossen.

4.3 Energieversorgung

Die Gemeinde Frauenwald wird durch die Südthüringer Energieversorgungs AG mit elektrischem Strom versorgt.

Es ist vorgesehen, zur Sicherstellung der Versorgung des Wohngebietes, zwei Trafostationen zu errichten (neben Parzelle 39 und 60).

Für diesen Zweck ist jeweils eine Fläche von ca. 4 x 6 m vorgesehen.

Das Gebiet soll mit Erdgas versorgt werden. Frauenwald wird gasseitig bereits durch die Südthüringer Energieversorgungs AG Meiningen (Abteilung Gas) versorgt.

Der Übergabepunkt für das Wohngebiet kann an der Kreuzung der Planstraße F mit der Gewerbegebietserschließungsstraße erfolgen, da entlang dieser Straße die Ferngas-trasse verläuft.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllabfuhr für Hausmüll ist in der Gemeinde Frauenwald zentral geregelt. Der anfallende Müll wird einmal wöchentlich zur Kreismülldeponie gebracht.

Der Abtransport erfolgt durch ein privates Unternehmen.

Für die Aufstellung von Wertstoffcontainern ist Areal von 12 x 6 m im Bereich der "Alten Schmiedefelder Allee" vorgesehen. Der Containerstellplatz wird zu den angrenzenden Grundstücken hin eingegrünt.

5.0 Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird in drei unterschiedliche Nutzungsbereiche wie folgt gegliedert:

WA § 4 BauNVO

Zur vorwiegenden Unterbringung von Wohngebäuden.

Im Planungsgebiet ist eine zweigeschossige (E+D), offene Bauweise mit Satteldächern und Krüppelwalmdächern erlaubt.

Dachneigung 35° - 48°

Zulässige GRZ 0,4

Zulässige GFZ 0,8

MI₁ § 6 BauNVO

Zur Unterbringung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Planungsgebiet ist eine dreigeschossige (E+I+D), offene Bauweise mit Satteldächern und Krüppelwalmdächern erlaubt.

Dachneigung 35° - 48°

Zulässige GRZ 0,4

Zulässige GFZ 1,2

MI₂ § 6 BauNVO

Zur Unterbringung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Planungsgebiet ist eine dreigeschossige (E+D), offene Bauweise mit Satteldächern und Krüppelwalmdächern erlaubt.

Dachneigung 35° - 48°

Zulässige GRZ 0,4

Zulässige GFZ 0,8

6.0 Kosten

Für die Erschließung des Baugebietes ergeben sich im Mittel etwa 70,64 DM/m².

Kostenaufstellung siehe Anlage I

Die Gemeinde Frauenwald wird unter Berücksichtigung der Satzung die Erschließungskosten unter Abzug ihres Eigenanteiles, auf die Grundstückseigentümer umlegen.

Eltmann, den 09. November 1992

geändert am 13. Januar 1994

geändert am 20. Juni 1995

Für den Entwurf


- Hömung -

Technisches Büro Werner
Oskar-Serrand-Str. 3 a
97483 Eltmann


.....

KOSTENSCHÄTZUNG

Aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen etwa folgende Kosten:

1. Öffentliche Straßen- und Wendeanlagen

Planstraße A

Ausbaulänge ca.	338 m		
Straßenbreite	4,75 m		
Mehrzweckstreifen	3,25 m		
2.704 m ²		à 140,00 DM	378.560,00 DM

Planstraße B

Ausbaulänge ca.	60 m		
Straßenbreite	5,50 m		
330 m ²		à 120,00 DM	39.600,00 DM

Planstraße C (Anschluß Landwirtschaftsweg)

Ausbaulänge ca.	33 m		
Straßenbreite	3,00 m		
99 m ²		à 120,00 DM	11.880,00 DM

Planstraße D

Ausbaulänge ca.	223 m		
Straßenbreite	5,00 m		
Mehrzweckstreifen			
Ausbaulänge ca.	40 m		
Breite	3,25 m		
1245 m ²		à 140,00 DM	174.300,00 DM

Planstraße E

Ausbaulänge ca.	65 m		
Straßenbreite	5,00 m		
325 m ²		à 120,00 DM	39.000,00 DM

Planstraße F

Ausbaulänge ca.	378 m		
Straßenbreite	4,75 m		
Mehrzweckstreifen	3,25 m		
Ausbaulänge ca.	280 m		
2.706 m ²		à 140,00 DM	378.840,00 DM

Planstraße G

Ausbaulänge ca. 135 m
Straßenbreite 4,75 m
Mehrzweckstreifen 3,25 m
Ausbaulänge ca. 80 m

901 m² à 120,00 DM 126.140,00 DM

Planstraße H

Ausbaulänge ca. 77 m
Straßenbreite 4,50 m
+Wendehammer 144 m²

491 m² à 120,00 DM 58.920,00 DM

Planstraße I

Ausbaulänge ca. 22 m
Straßenbreite 4,50 m
+Wendehammer 69 m²
Mehrzweckstreifen 3,25 m
Ausbaulänge 20 m

228 m² à 140,00 DM 31.920,00 DM

Planstraße K

Ausbaulänge ca. 258 m
Straßenbreite 3,50 m

903 m² à 120,00 DM 108.360,00 DM

Planstraße L

Ausbaulänge ca. 27 m
Straßenbreite 3,00 m

81 m² à 120,00 DM 9.720,00 DM

Planstraße M

Ausbaulänge ca. 32 m
Straßenbreite 3,00 m

96 m² à 120,00 DM 11.520,00 DM

Fußweg, 2,00 m

Ausbaulänge ca. 33 m

66 m² à 120,00 DM 7.920,00 DM

Fußweg, 3,00 m (befahrbar)

Ausbaulänge ca. 80 m

240 m² à 130,00 DM 31.200,00 DM

Grundstückzufahrt, 3,00 m

Ausbaulänge ca. 17 m

51 m² à 120,00 DM 6.120,00 DM

Anschluß Waldstraße, 5,00 m

Ausbaulänge ca.	41 m		
205 m²		à 130,00 DM	26.650,00 DM

Fußweg ("Alte Schmiedefelder Allee"), 2,00 m

Ausbaulänge ca.	480 m		
960 m²		à 90,00 DM	86.400,00 DM

Grundstückzufahrt, 3,50 m

Ausbaulänge ca.	25 m		
88 m²		à 120,00 DM	10.560,00 DM

Fußweg, 3,50 m (befahrbar)

Ausbaulänge ca.	54 m		
189 m²		à 120,00 DM	22.680,00 DM

Summe Titel 1			1.560.290,00 DM
----------------------	--	--	------------------------

2. Wasserversorgung

ca. 1.442,00 lfm	à 300,00 DM	432.600,00 DM
Summe Titel 2		432.600,00 DM

3. Kanalisation

Mischwasserkanal		
ca. 1.442,00 lfm	à 950,00 DM	1.369.900,00 DM
Summe Titel 3		1.369.900,00 DM

4. Straßenbeleuchtung

Mastleuchten		
ca. 50 Stück	à 2.000,00 DM	100.000,00 DM
Kabelverlegung		
ca. 1.700 lfm	à 40,00 DM	68.000,00 DM
Summe Titel 4		168.000,00 DM

5. Grünordnungsmaßnahmen

<u>Grünflächen</u>		
1.534 m²	à 11,00 DM	46.200,00 DM
<u>Spielplatz, incl. Einzäunung</u>		
1.722 m²	à 15,00 DM	16.950,00 DM
<u>Baumallee instandsetzen</u>		
3.465 m²	à 7,00 DM	19.850,00 DM
<u>Alleebäume pflegen und beschneiden</u>		
66 Stck.	à 100,00 DM	6.600,00 DM
<u>Straßenbäume</u>		
Stammumfang 8 - 12 cm		
48 Stck.	à 150,00 DM	7.200,00 DM
Stammumfang 16 - 18 cm		
5 Stck.	à 800,00 DM	4.000,00 DM
Summe Titel 5		100.900,00 DM

6. Kostenzusammenstellung

Summe Titel 1 Straßenbau	1.560.290,00 DM
Summe Titel 2 Wasserversorgung	432.600,00 DM
Summe Titel 3 Kanalisation	1.369.900,00 DM
Summe Titel 4 Straßenbeleuchtung	168.000,00 DM
Summe Titel 5 Grünordnungsmaßnahmen	100.900,00 DM
Gesamtkosten netto	3.631.690,00 DM
+ Ingenieurpauschale 10 %	363.169,00 DM
Zwischensumme	3.994.859,00 DM
+ 15 % Mehrwertsteuer	599.228,85 DM
+ zur Aufrundung	5.912,15 DM
Gesamtkosten brutto	4.600.000,00 DM

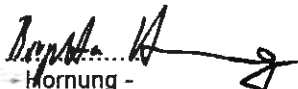
Es ergeben sich im Mittel folgende Baukosten für die Erschließung des Baugebietes:

$$\frac{4.600.000,00 \text{ DM}}{65.117,00 \text{ m}^2} = \underline{\underline{70,64 \text{ DM}}}$$

Eltmann, den 09. November 1992
geändert am 13. Januar 1994
geändert am 20. Juni 1995

Für den Entwurf

Technisches Büro Werner
Oskar-Serrand-Str. 3 a
97483 Eltmann


- Hornung -


.....