

VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

GEMEINDEVERWALTUNG WOLFSBERG,

GEMEINDE GRÄFINAU-ANGSTEDT

FLUR 4,5,6

VORHABENSTRÄGER:

THOMAS VOIGT

WIESENWEG 09

98704 GRÄFINAU-ANGSTEDT

1. VORHABENSDESCHEIBUNG

Die Investoren ,vertreten durchden Vorhabensträger Thomas Voigt, beabsichtigen das Plangebiet in 2 Grundstücke zu teilen und jeweils ein Wohnhaus mit 1-2 Wohnungen zu errichten.

Da beide Investoren gewerbetreibend sind,soll die Errich- von gewerblich genutzten Gebäuden nicht ausgeschlossen werden.

Für die Grundstücke 763/4,763/5,763/6,763/7 im Eigentum des Herrn Voigt,ist neben dem Wohnhaus eine Halle von ca. 10 x 20 m und ein Büro geplant.Herr Voigt betreibt eine Firma für Gestaltung und Herstellung von Werbegrafik.

Herr Schramm führt ein Tiefbauunternehmen und hat seinen Firmensitz im Gewerbegebiet von Gräfinau-Angstedt. Zunächst ist auf seinem Grundstück 763/3 nur Wohnbebauung geplant.

Nicht störendes Gewerbe soll auch hier nicht ausgeschlossen werden.

Die medienseitige Erschließung wurde mit den Versorgern geklärt. Die notwendigen Anschlüsse können hergestellt werden.

Für die verkehrsmäßige Erschließung gibt es Vorgaben. Die Benutzung der bestehenden Anbindung an die L 2646 wird unter Auflagen gestattet.

INHALT

1.BEGRÜNDUNG DES VORHABENS

2.PLANGEBIET UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- 2.1 Lage des Plangebietes
- 2.2 Erläuterungen zum Geltungsbereich
- 2.3 Beschaffenheit der natürlichen Umgebung
- 2.4 Eigentumsverhältnisse

3.ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.PLANUNGSZIELE

- 4.1 Art und Weise der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauordnungsrechtliche Maßgaben

5.ERSCHLIESSUNG

- 5.1 Verkehrsmäßige Erschließung
- 5.2 Elektroenergie
- 5.3 Gasversorgung
- 5.4 Wasserversorgung
- 5.5 Schmutzwasserentsorgung
- 5.6 Regenwasserentsorgung
- 5.7 Löschwasserversorgung-Brandschutz
- 5.8 Fernmeldeanlagen

6.GRÜNORDNUNG

7.ANLAGEN

- 7.1 Beschluß zur Fortschreibung des FNP
landwirtschaftl.Fläche in Wohnfläche
v.16.04.93
- 7.2 Stellungnahme Thür. LVA ,Regionalplanung
zu einem vorhergehenden VEP-Entwurf
auf demselben Gebiet v. 13.07.93

1. BEGRÜNDUNG DES VORHABENS

(Par.7 Abs.1 Satz 5 BauGBMaßnG, iVm Par.9 Abs.8 Satz 1 BauGB)

Ziel des VEP ist entsprechend dem Entwicklungsgebot aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes von 1991 und seiner Fortschreibung von 1993 das Gebiet als Wohnbaufläche zu erschließen und zu nutzen.

Herr Voigt ist mit seiner Firma auf den bisher genutzten Flächen so eingeschränkt, daß sich eine Erweiterung notwendig macht.

Auf dem Grundstück des Herrn Schramm ist nur Wohnbebauung geplant.

Der Vorhabensträger ist bereit und sind finanziell in der Lage das Vorhaben durchzuführen.

Die Sicherung für die Gemeinde erfolgt durch Abschluß des Durchführungsvertrages.

Auf grund der örtlichen Umgebung soll mit dieser Planung der Ortsrand abgerundet werden.

Störende Einflüsse auf die Umgebung sind bei Einhaltung der Festsetzungen des Planes nicht zu erwarten.

2. PLANGEBIET UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

2.1 Lage des Plangebietes

Gemeindeverwaltung Wolfsberg
Gemeinde Gräfinau-Angstedt
98704 Gräfinau-Angstedt
Markt 6

Ortsrand nach Wümbach Landstraße L 2646

Südliche Begrenzung durch die L2646

Südwestliche Begrenzung durch einen Wirtschaftsweg der Gemeinde

Nordwestlich schließt sich ein Ackerlandstreifen mit vorgelagertem Weg an

Nordöstliche Begrenzung durch ein Wiesengrundstück und Hausgarten

Südöstlicher Anschluß an die Ilmenauer Straße

2.2 Erläuterungen zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich schließt die Zielgrundstücke selbst und den im Südwesten anschließenden Wirtschaftsweg ein. Weiterhin wurde vorsorglich den Beauftragungen der Straßenbehörde ein Teil der L2646 einbezogen. Diese Einbeziehung sicherte dem Planverfasser die Einarbeitung einer möglicherweise geforderten Abbiegespur von der L2646. Die Trägerbeteiligung ergab nicht die Notwendigkeit einer solchen Abbiegespur.

Eine Reduzierung der Grenzen auf das nunmehr nötige Maß wäre eine wesentliche Planänderung und würde eine neuerliche Trägerbeteiligung mit allen zeitlichen Konsequenzen bedeuten.

Die Beibehaltung der Plangrenzen ohne Beplanung ist unschädlich für die nicht nicht beplanten Grundstücke.

Diese Aussage wurde mit der Genehmigenden Behörde abgestimmt.

2.3 Beschaffenheit der natürlichen Umgebung

Die Umgebung ist geprägt durch auslaufende Straßenrandbebauung und die Landstraße mit Straßenbegleitgrün in Form von Hecken und Bäumen.

Die Landschaft geht über in Wiesen, Äcker und freies Feld. Versorgungsschwerpunkte des Ortes prägen ebenfalls diesen Ortsrand. (Wasserhaus, Gasstationen, Freileitungen, Hydrant)

2.4 Eigentumsverhältnisse

Flur 4	763/1	Gemeinde Gräfinau-Angstedt
	763/3	Mario Schramm
	763/4	Thomas Voigt
	763/5	"
	763/6	"
	763/7	"
	764/1	Straßenbauamt Suhl
	764/2	Gemeinde Gräfinau-Angstadt
	868	Weg Gemeind.Gräf.-Angst.
	872	Weg "
Flur 5	1070/1	Straßenbauamt Suhl
	1158	Gemeinde Wolfsberg, Gräfinau-Angstedt
	1158/1	"
	1158/2	"
	1274/1	"
	1274/2	"
	1290/5	"
	1290/6	"

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Entwicklungsgebot
(Par.7 Abs.2 Satz 2 BauGBMaßnahmenG)

Der Entwurf des Teil-Flächennutzungsplanes von 1990 weist diese Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus.
Diese Zielstellung wurde anlässlich eines vorhergehenden VE-Planes durch Gemeinderatsbeschuß geändert.
(siehe Anlage 7.1, Beschluß-Nr.13/-4/1993 v.20.04.93)
Es wurde Wohnbaufläche nach Par.1 BauNVO als neue Zielstellung festgelegt.

4. PLANUNGSZIELE

4.1 Art und Weise der baulichen Nutzung

das gesamte Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet
WA gem. BauNVO Par.4 ausgewiesen

Zulässig sind: 1.Wohngebäude
2.die der Versorgung des Gebietes dienende
Läden,Schank-und Speisewirtschaften
sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3.Anlagen für kirchliche,kulturelle
soziale,gesundheitliche und sportliche
Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1.Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- 3.Anlagen für Verwaltungen
- 4.Gartenbaubetriebe
- 5.Tankstellen

Es ist offene Bauweise vorgeschrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist unter dem zulässigen
Maß gem.Par.17 BauNVO festgelegt mit

GRZ = 0,3

GFZ = 0,6 z. Baugrenzen! (siehe Plan)

Die Bebauung wurde mit Baulinien eingegrenzt.

Geringfügige Abweichungen zur Baulinie sollen ausnahmsweise
zulässig sein.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit II begrenzt.

Die Traufhöhen werden mit 5 m beschränkt.

4.3 Bauordnungsrechtliche Maßgaben

4.3.1 Gebäudegestaltung

Dächer und Werbeanlagen

zulässig: Satteldächer mit 5-45°

Bedeckungen die Widerstandsfähig gegen
strahlende Wärme und Flugfeuer sind nach
DIN 4102 Teil 7.

4.3.2 Einfriedung:

Bestand : teilweise Einfriedung als Drahtzaun vorh.

zulässig: Einfriedung aus Draht und Drahtgitter
aus Holz, ohne Sockel
bis max. 2,0 m Höhe

4.3.3 Oberflächengestaltung Grünordnung

Die Oberflächengestaltung und Grünordnung ist in einem
gesonderten Textteil (6.Grünordnung) festgelegt

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Bestand: Erschließung der Grundstücke abbiegend von
der Landstraße L2646 auf einen befestigten
Wirtschaftsweg der Gemeinde der an den
Grundstücken entlang führt

Planung : Herstellung des Einmündungsbereiches zur
Landstraße gemäß RAS-K1 durch den Vorhaben-
träger
Schaffung von 2 Überfahrten in die Baugrund-
stücke und Verrohrung des Straßengrabens
im Bereich der Überfahrten entlang des Wirt-
schaftsweges
Beschränkung der Einfahrten auf das notwendige
Maß

5.2 Elektroenergie

Bestand: 10 kV-Freileitung und Mittelspannungsfrei-
leitungen queren das Grundstück

Planung: Mittelspannungs-Freileitung wird gemäß Stel-
lungnahme in das Erdreich verlegt
Der Anschluß der Grundstücke erfolgt im Zuge
der Verlegung der MS auf den Baugrundstücken
Private Leitungsrechte zugunsten des Grund-
stückes 763/3
Die 10 kV-Leitung wird im Zuge der Baumaßnahme
abgeschwenkt. Die Maßnahmen beschränken sich
auf das Baugrundstück.

5.3 Gasversorgung

Bestand: Gasversorgungsleitungen der GVT Hildburghausen befinden sich neben dem Grundstück im Bereich des anliegenden Straßenbankettes

Planung: Der Anschluß der Grundstückse kann von hier aus erfolgen

5.4 Wasserversorgung

Bestand: Versorgungsleitungen des WAVI und Steuerkabel- sind auf den Grundstücken 763/3-7 vorhanden

Planung: Versorgungsanschluß der Grundstücke wird von diesen Leitungen aus möglich sein.

Der zur Verfügung stehende Druck wird nicht ausreichen.

Die Hauswasserversorgungen sind über Hydrophoranlagen möglich

5.5 Schmutzwasserentsorgung

kein Bestand

Planung: Die Schmutzwasserentsorgung wird an das öffentliche Netz des WAVI im Kreuzungsbereich Ilmenauer Straße angeschlossen.

Für die Abwasserbehandlung werden vollbiolog. Kläranlagen DIN 4162/2 auf dem Grundstück errichtet.

5.6 Regenwasserentsorgung

kein Bestand

Planung: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser wird im Grundstück gefaßt und in den Wümbach eingeleitet

Die Einleitung ist genehmigungspflichtig.

5.7 Löschwasserversorgung

Bestand: Hydrant des Ortsnetzes auf dem Grundstück 763/6 mit einer Bereitstellung von 48 m³/h Nähe des Herrenteiches ca. 200 m

Planung: keine zusätzlichen Maßnahmen geplant

In Abstimmung mit dem Landratsamt (Amt für Brand- und Katastrophenschutz), dem Abwasserzweckverband und der Gemeinde wird der Bestand mit den zur Verfügung stehenden Teichen und den später stillzulegenden Hochbehältern bis auf weiteres für akzeptabel befunden.

(Protokoll vom 23.02.96)

5.8 Fernmeldeanschluß

kein Bestand

Planung: Versorgung möglich

6. FESTLEGUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- 6. 1. Konfliktanalyse
- 6. 2. Ertragsfunktion
- 6. 3. Wasserhaushalt
- 6. 4. Lokalklima
- 6. 5. Erholungsfunktionen, Landschaftsbild
- 6. 6. Ökologische Funktionen
- 6. 7. Eingriffs-Ausgleich

6.1. Konfliktanalyse

Das Bebauungsgebiet am Ortsrand von Gräfinau läßt sich nicht völlig konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.

Die auf Grundlage des Vorhaben-und Erschließungsplanes zu erwartende Bautätigkeit ist als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Par.6 des Vorl.ThürNaG zu werten.

Die Pflicht zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder die Pflicht zur Leistung von Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen bei nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen wird im Par.7 VorlThürNaG geregelt.

Nachfolgend werden die Konflikte und die Möglichkeiten der Lösung oder Lösungsnäherung dargestellt .

6.2. Ertragsfunktionen

Das Plangebiet von ca. 5052.m2 besteht in den vergangen Jahren als ungenutzte Wiesenfläche im privaten Eigentum.

Es gab keinen landwirtschaftlichen Ertrag.

Die Funktionen erstrecken sich hier auf die ökologische Aufwertung des Gemeinde-Randklimas und auf eine Übergangsfunktion zum offenen Gelände.

Es entsteht daher bei umsichtiger Grünordnung und verträglicher Gestaltung der Bebauung kein bleibender Konflikt.

6.3. Wasserhaushalt

Das Gebiet ist stark im Untergrund verwässert und von stauender Nässe geprägt.

Es wird vermutet, daß wasserführende Schichten in der Hanglage zu Tage treten und das Wasser im bindigen Boden schwer versickern kann.

Durch die lockere Überbauung wird der Wasserhaushalt im Gebiet nicht nachhaltig verändert.

Lediglich für die Baumaßnahmen sind besondere Vorkehrungen nötig. Versickerungen für das flächenentwässernde Regenwasser sind nicht möglich.

6.4 Lokalklima

In der freien Landschaft wird ein relativ großer Anteil der Strahlungsenergie zur Verdunstung des im Boden und in den Pflanzen gespeicherten Wassers gebraucht.

Die dadurch entstehende Frischluft trägt zur Verbesserung des Klimas bei.

Überbaute Flächen können diese Wirkung nicht mehr haben.

Die relativ kleine überbaute Fläche hinterläßt hier keine nennenswerte Wirkung.

Die geforderte Neubepflanzung die eine Erhöhung des Bestandes darstellt, deckt dieses Defizit wieder.

Die Bepflanzungen sollen so angeordnet werden, das befestigte Flächen beschattet werden und somit die Aufheizung von massiven Baukörpern vermindert wird.

6.5. Erholungsfunktionen, Landschaftsbild

Das Gelände hatte keine direkte Erholungsfunktion. Hier entsteht kein direkter Konflikt des Bestandes durch die Planung.

Für die fertige Bebauung, die auch das Wohnen und Erholen zum Inhalt hat, treten auf grund der Nähe der Landstraße überhöhte Lärmbelastungen auf, die durch Maßnahmen des Schallschutzes vermindert werden müssen. Hier stehen technische Maßnahmen am Bauwerk im Vordergrund.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich durch das Ausweiten des Ortsrandes und durch die massivere Bebauung. Der Baumasse und der Gestaltung der Gebäude wurden enge Grenzen gesetzt. Trotzdem wird eine Dominanz gegenüber den relativ verstreuten und kleinen Gebäuden des auslaufenden Ortsgebietes nicht auszuschließen sein.

Die Hanglage und die Höhenbegrenzung der Gebäude, die Erlebarkeit der Landschaft vorwiegend von der tiefergelegenen Straße aus, läßt die Bebauung vor dem Hintergrund des sich einfügen.

6.6. Ökologische Funktionen

Das Zusammenspiel von Pflanzen und Tieren wird durch die entstehende Bebauung empfindlich gestört und kann in dieser Form nicht mehr existieren.

Es wird davon ausgegangen, daß durch die Anpflanzung von in der Umgebung vorkommenden Bäumen und Sträuchern eine neue, umgebungstypische Ökologie von Tieren und Pflanzen sich wieder aufbaut.

Die verbleibende wald- und wiesenreiche Umgebung und die kleinteiligkeit der Bebauung lassen dieses Ziel realistisch erscheinen.

6.7. Eingriffs-Ausgleich

6.7.1 Baum-, Strauchbestand

Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist relativ gering. Es besteht eine erhaltenswerte Baumgruppe am süd-östlichen Straßenrand von 7.....bäumen sowie von 2 Einzelbäumen im Einmündungsbereich zum Wirtschaftsweg auf der Südwestseite.

Diese Bäume können ohne Beeinträchtigung erhalten werden. Stäucher sind im Bereich der Gräben abschnittsweise und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Auch dieser Bewuchs wird nicht beeinträchtigt.

Es muß während der Bauphase gesichert werden, daß durch Baustelleneinrichtungen keine Schäden am Bestand verursacht werden.

6.7.2. Neubepflanzung

Es werden grundsätzlich nur in der Umgebung vorkommende einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zur Bepflanzung zugelassen

Weiden	(Salix alba, salix caprea)
Erlen	(Alnus glutinosa)
Eschen	(Fraxinus exelsior, Sorbus aucuparia)
Obstbäume	einheimischer Obstarten
Feldahorn	(Acer campestre)
Buchen	(Carpinus betulus)
Ahorn	(Acer platanoides, Acer pseudoplatanus)
Mehlbeere	(Sorbus aria, Sorbus intermedia)
Wildäpfel	
Haselnuß	(Corylus avellana)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Salweide	(Salix caprea)
Holunder	(Sambucus nigra)

Die Bestände wie auch die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen.

6.7.3 Maßgaben zur Bepflanzung

Es werden gefordert:

je 150 m² Grundstücksgröße sind - 1 Großbaum zu pflanzen
- 5 Sträucher zu pflanzen

Es wird festgelegt, daß der Anteil der Strauchbepflanzung nicht höher als 50 % der Pflanzfläche sein darf.

6.7.4 Verkehrswege und Stellplatzbefestigungen

Verkehrswege auf dem Grundstück und die Befestigung von Stellplätzen werden grundsätzlich nur in Pflaster ausgeführt.

Die Befestigungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Aufheizung der befestigten Flächen soll durch Begleitgrün vermindert werden.

6.7.5 Durchführung der Grünordnung

Die Grünordnung ist im Rahmen der Baumaßnahmen durchzuführen und mit Fertigstellung der Bauwerke abzuschließen.

Auf grund der schwierigen Einordnung der Gebäude (Topographie, Leitungsrechte, Abstandsflächen) muß die Lage-mäßige Festsetzung der Pflanzstellen im Zuge der Gebäude- und Freiflächenplanung erfolgen.