

B E G R Ü N D U N G
z u m
V O R H A B E N - U N D E R S C H L I E S S U N G S S P L A N

"W O H N A N L A G E A M B A H N H O F"

i n
L A N G E W I E S E N

mit integriertem
Grünordnungsplan

Architekturbüro N.Arndt Dipl.Ing.FH & Partner
Wiesentheid, Unterspiesheim, Ilmenau
09383-1266 09723-4459 03677-2304

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Vorwort

- 1.1. Erfordernis des Vorhaben- u. Erschließungsplanes
- 1.2. Aufstellungsbeschluß
- 1.3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.4. Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches
- 1.5. Gesetzliche Grundlagen

2. Anlaß und Zielsetzung

3. Integration der Begrünung

4. Landschaftsökologische Zustandsbeschreibung

- 4.1. Realnutzung - Landschaftsstrukturen
- 4.2. Klima
- 4.3. Wasserhaushalt
- 4.4. Landschaftsbild-Erholungseignung
- 4.5. Naturhaushalt
 - Maßnahmen-Grünordnungsplan
 - Grünflächen im Wohngebiet
 - Schutz des Mutterbodens

5. Festsetzungen des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

- 1.0.0 Bebaubarkeit des Grundstückes
- 2.0.0 Ausnahmen im Baugebiet
- 3.0.0 Zulässigkeit von Nebenanlagen
- 4.0.0 Höheneinstellung der Gebäude
- 5.0.0 Äußere Gestaltung der baulichen Nutzung
- 6.0.0 Garagen und Stellplätze
- 7.0.0 Maß der baulichen Nutzung
- 8.0.0 Grünordnung

6. Grundstück

- 6.1. Stellplatznachweis
- 6.2. Abfallbeseitigung
- 6.3. Beleuchtungsanlage
- 6.4. Maßnahmen zur Verkehrssicherheit

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1. Wasserversorgung
- 7.2. Abwasserbeseitigung
- 7.3. Gasversorgung
- 7.4. Elektroversorgung
- 7.5. Fernmeldeversorgung

8. Kostenschätzung

9. Verwirklichung

1. V O R W O R T

1.1 Erfordernis des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Die Firma A&S, Wohn- u. Gewerbebau GmbH, Hauptstraße 10, 97509 Unterspiesheim beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.Nr.74/2 Gemarkung Langewiesen, folgendes Vorhaben auszuführen:

Errichtung von 9 Eigentumswohnungen mit Stellplätzen

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB.

Im unbeplanten Innenbereich ergibt sich die zulässige Platzierung der Wohngebäude aus der vorhandenen prägenden Umgebungsbebauung nach § 34 Abs.1 BauGB.

1.2 Aufstellungsbeschluß (Auszug aus dem Beschlußprotokoll 48/94)

Am 31.03.94 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langewiesen den Beschluß zur Zulassung eines Vorhaben- u. Erschließungsplanes für das Vorhaben "Wohnanlage Am Bahnhof" des Investors A&S Wohn- und Gewerbebau Unterspiesheim, gefaßt. (Beschluß-Nr. 48/94)

Desweiteren wurde ebenfalls am 31.03.1994 die Beschleunigung des Planungsverfahrens für den Vorhaben- u. Erschließungsplan "Wohnanlage am Bahnhof" durch

- frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BAUGB als öffentliche Anhörung
 - Reduzierung der öffentlichen Anhörung auf 14 Tage,
- beschlossen.

Mit der Erstellung der hierfür notwendigen Planunterlagen wurde das Architekturbüro Arndt,- Wiesentheid, Unterspiesheim, Ilmenau-beauftragt.

1.3 Geltungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Das Gebiet liegt in der Flur-Nr. 3 der Gemarkung Langewiesen und wird begrenzt:

- im Norden Fl.Nr. 218/75 + 219/63
- im Westen Fl.Nr. 75/3+75/2+75/1+217/76+1678/419+1676/418+2052/3
- im Süden Fl.Nr. 120/1
- im Osten Fl.Nr. 231/74 + 226/74

1.4 Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- u. Erschließungsplanes

Flur 3 : Teilfläche der Fl.Nr. 74/2 und 218/75

1.5 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen zur Aufstellung des Vorhaben- u. Erschließungsplanes "Wohnanlage am Bahnhof, Oberweg" sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) §7 BauGB-Maßnahmen G
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - die Planzeichenverordnung
- in der jeweils neuesten Fassung.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Mit der Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Es sollen durch die Ausweisung des Gebietes an diesem Standort die Voraussetzungen für die Erschließung von Wohnbauflächen geschaffen werden.

Desweiteren wird die Baulücke am Bahnhof Burgstraße/Oberweg geschlossen.

Die Erschließung des A- Blockes mit 15 Wohneinheiten erfolgt über die Burgstraße, Fl.Nr. 120/1.

Die Zufahrt zum B- Block mit 9 Wohneinheiten ist vom Oberweg Fl.Nr. 218/75 aus gewährleistet.

Die Abrundung zur freien Landschaft hin erfolgt durch entsprechende Bepflanzung (Grünordnung).

3. INTEGRATION DER BEGRÜNUNG

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Ziele des Bundesnaturschutzes (BNatSchG) zu beachten. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation sind folgende landschaftspflegerische Zielsetzungen zu berücksichtigen:

- 1) Die Wahrung des charakteristischen Landschaftsbildes
- 2) Die Sicherung und Erhaltung wertvoller Landschaftsstrukturelemente
- 3) Eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung in das umgebende Landschaftsbild.

Um die oben genannten landespflegerischen Zielsetzungen und Forderungen zu erfüllen, wurde die Begrünung im Vorhaben- u. Erschließungsplan eingefügt. (Grünordnungsplan)

4. LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHE ZUSTANDSBESCHREIBUNG

4.1 Realnutzung / Landschaftsstrukturen

Die gesamte Fläche des Gebietes besteht vorwiegend aus Sumpfwiesen, dadurch war eine landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben.

Strukturelemente wie Bäume, Sträucher oder Hecken fehlen größtenteils.

4.2 Klima

Die Nutzung im Wohngebiet hat keinen störenden Einfluß auf den Kaltluftabschluß. Die Verminderung von Kaltluftentstehungsflächen bleibt im Gesamtzusammenhang unbedeutend.

Durch die vorgesehene Flächenversiegelung wird das Kleinklima des Geltungsbereiches geringfügig beeinflusst. Versiegelte u. überbaute Flächen produzieren keine Kalt- bzw. Frischluft mehr. Während der einstrahlungsintensiven Wetterlagen kommt es zu stärkerer Aufheizung von Dach- u. Wandflächen, die zum Teil durch die neu anzulegende Bepflanzung kompensiert werden kann.

4.3 Wasserhaushalt

Durch Überbauung und Versiegelung wird die versickerungsfähige Bodenoberfläche vermindert und der Oberflächenabschluß gesteigert. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß es zu keiner merklichen Verminderung d. Grundwasserneubildungsrate kommen wird. Die Ableitung des Oberflächenwassers muß vor Baubeginn mit den zuständigen Trägern geklärt werden, bzw ist Bestandteil der Baugenehmigungsunterlagen. (Entwässerungsplan)

4.4 Landschaftsbild / Erholungseignung

Aufgrund der fehlenden Landschaftsstrukturelemente ist dieses Gebiet für die ortsnahe Erholung wenig geeignet und vorgesehen.

Im Wohngebiet sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen geplant, wie:

- straßenbegleitende Grünflächen,
- Gliederung durch Eingrünung an den Einfahrten und Zuordnung von Einzelpflanzungen an den Stell- und Parkflächen

Durch diese vorgesehenen Pflanzungen am Rand sowie innerhalb des Bebauungsgebietes werden zum einen eine optimale Einbindung der geplanten Gebäude erreicht und zum anderen die zur Zeit mangelhafte Landschaftsgliederung merklich verbessert.

4.5 Naturhaushalt

Der Naturhaushalt wird durch die geplante Nutzungsänderung nur in geringem Ausmaß berührt.

-Maßnahmen - Grünordnungsplan-

Um den Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes insbesondere den Grundsätzen für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie den vorgenannten, vorgegebenen, vorrangigen landespflegerischen Zielsetzungen gerecht zu werden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung,
- Emissionsminderung (Lärmdämmung und Staubfilterung)

Dies wird durch die Begrünung erreicht. Wo es möglich ist, sollten an geeigneten Fassadenabschnitten entsprechende Fassadenbegrünungen vorgenommen werden.

-Grünflächen im Wohngebiet-

Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen sind in den Festsetzungen dargelegt.

-Schutz des Mutterbodens-

Während der Bauzeit ist der Mutterboden aufzunehmen, zwischenzulagern und so zu schützen, daß er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen genutzt werden kann.

5. FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- U. ERSCHLIESSUNGSPLANES

Neben der Festlegung des Inhaltes des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen erforderlich:

1.0.0 Bebaubarkeit des Grundstückes

1.1.0 WA- Gebiet

Die Bebauung des einzelnen Grundstückes ist generell als Einzelbauung vorgesehen.

2.0.0 Ausnahmen im Baugebiet

2.1.0 Unzulässigkeit von Ausnahmen

In dem allg. Wohngebiet -WA- werden gem. 1(6) BAUNVO die Ausnahmen unter 4(3) BAUNVO nicht Bestandteil des Vorhaben- u. Erschließungsplanes.

3.0.0 Zulässigkeit von Nebenanlagen

3.1.0 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie öffentlichen Verkehrsflächen zugewendet sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unzulässig.

4.0.0 Höheneinstellung der Gebäude

4.1.0 Höheneinstellung

Ausgangs- u. Festpunkt ist der Kanaldeckel in der Burgstraße -Verlängerung Westgrenze + 100.00.

Hilfspunkt ist der Kanaldeckel im Oberweg/Verlängerung Westgrenze OKD + 92.73

OKF EG- Bauteil B + 95.60 (+96.675)

5.0.0 Äußere Gestaltung der baulichen Nutzung

5.1.0 Außenwand

Außenwände des Gebäudes sind einheitlich in Form der ortsüblichen Putzfassade auszubilden. Auffällige und unruhige Putzstrukturen, grelle Farbgebung, glänzende Oberflächen und Fassadenbekleidungen aus Faserzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig. Das Gebäude ist bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung zu verputzen.

5.1.2 nicht zugelassen sind:

Für Außenwände: Glänzender Putz

Glatte, glänzende, polierte Verkleidungen aus Platten oder Fliesen

Faserzementverkleidungen

Kunststoffverkleidungen

Für Farbgebung: grelle leuchtende u. metallische Farben

5.1.3 zugelassen sind:

Für Außenwände: Holz

Geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk

Natursteinmauerwerk

Glas

Für Farbgebung: erdgebundene o. gebrochene Farben

5.2.0 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist entsprechend der Einzeichnungen anzuordnen.

5.3.0 Dachform

Es sind nur Sattel- u. Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachneigungen zulässig.

5.4.0 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 45-55 °

5.5.0 Dacheindeckung

Für die Eindeckung sind naturrote Materialien zu verwenden. Eindeckungen mit Wellplatten aus Metall oder Kunststoff sind unzulässig.

5.6.0 Dacheinschnitt

Dacheinschnitte sind unzulässig

5.7.0 Dachgauben

Dachgauben sind nur mit stehenden Formaten zulässig. Sie dürfen zusammen höchstens 1/3 der Firstlänge einnehmen. Die Einzelgaubenbreite darf 1.50m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. der Einzelgaubenbreite entsprechen.

Zwischen Gaube und Dachende (Ortgang) muß ein Abstand von mind. 1.75m eingehalten werden.

5.8.0 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster mit einer Außenmaßbreite von mehr als 1.00m sind unzulässig. Sie dürfen zusammen 3% der Dachfläche nicht überschreiten.

5.9.0 Kniestock

Kniestöcke sind bis 0.50cm zulässig. Gemessen wird von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk und UK Dachsparren. Bei Rücksprung der Traufe ergeben sich entsprechend andere Höhen.

6.0.0 Garagen und Stellplätze

6.1.0 Garagen und/oder Stellplätze können auch als offen Carports gestaltet werden.

7.0.0 Maß der baulichen Nutzung

Geplant II + D, Dachneigung 45°

In Anlehnung an Baugebiet WA- GRZ 0.4 GFZ 1.2

FBG 869.40 m² (BA = Bauabschnitt)

0.4 GRZ 347.76 -BA-B - 270.89 = GRZ = 0.31

1.2 GFZ 1043.28 -BA-B - 812.67 = GFZ = 0.93

nach 16 FF BAUNV

8.0.0 Grünordnung

Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung vom 8.12.1986, 9)

Bundesnaturschutzgesetz (BNTSCHG in der Fassung vom 12.03.1987, 1.2)

Thüringer Bauordnung vom 01.07.1994

8.1.0

An den im Vorh.-u. Erschließungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, entsprechend beigefügter Artenliste.

Die Pflanzflächen sollen Anschluß an den gewachsenen Boden haben. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zugang, Zufahrt, Grenzveränderungen) als Ausnahme zugelassen werden.

8.1.2 Vorgärten

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.1.3 Eingriffsregelung nach 8A Bundesnaturschutzgesetz

Um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sind folgende Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

Eingriffsbilanzierung

Bestand	869.40 m2 Wiese
Planung	270.89 m2 bebaute Fläche (versiegelt)
	47.73 m2 Zufahrt (teilversiegelt)
	184.08 m2 Parkplätze (teilversiegelt)
	366.70 m2 Grünfläche

Durch Baumaßnahmen gehen der Natur folgende Flächen verloren:

47.73m2 Zufahrt + 184.08m2 Parkplätze	=	231.81m2 x 0.6	=	139.09m2
270.89m2 Bebaute Fläche	=	270.89m2 x 0.0	=	270.89m2
409.98m2 x 0.4 (Faktor für die jetzt vorh. Wiese)	=		=	163.99m2

Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen für diese Fläche - 163.99 m2 -

5 Bäume pflanzen (pro Baum werden 16m2 gerechnet)	=	80.00m2
3-reihige Hecke pflanzen, 3.00m breit und 28m lang	=	84.00m2

Gepflanzt werden:

1. Einheimische Laubbäume - Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang von 16-18 cm
2. Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 100-150cm

Die Gehölze werden dauerhaft gepflegt und unterhalten, und sie werden in den ersten 5 Jahren bei Nichtgedeihen ersetzt.

8.2.0 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1.0m, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen 1.3m nicht überschreiten. Sie sind als Bepflanzung mit eingegrüntem Maschendrahtzaun oder als senkrechte Holzplattenzäune auszuführen. Sockelhöhe max 0.20m.

Benachbarte Einfriedungen sind aufeinander abzustimmen.

8.2.1 Müllbehälter

Müllbehälter dürfen nicht offen in Vorgärten aufgestellt werden. Sie müssen in dafür vorgesehene Vorrichtungen untergebracht werden.

8.2.3

Bei der Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen.

8.2.4

Die Gemeinde verpflichtet sich die Gehölze auf öffentlichen Grund für 5 Jahre ab Pflanzung zu pflegen.

8.2.5

Dachflächenwasser soll, soweit es nicht versickert werden kann, in Regensammelbecken aufgefangen und zur Bewässerung verwendet werden. Überschüssiges Oberflächenwasser soll der Ilm zugeführt werden.

6. GRUNDSTÜCK

6.1.0 Stellplatznachweis

Im unbeplanten Innenbereich sind Stellplätze zulässig, wenn sie sich in der Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügen. Die Stellplätze sind in Anlehnung an Baugebiet "WA" auf den notwendigen Bedarf beschränkt. Die Stellplätze sind teilw. im Kellergeschoß angeordnet. (siehe Planung)
Die Stellplätze sind im Gelände vertieft angeordnet, min. 1.00 m unter Gelände.

Bedarf :	1.5 Stellplätze je WE		
Geplant:	Bauabschnitt "A"	15 x 1.5	= 22.5
	Bauabschnitt "B"	9 x 1.5	= 13.5

Gesamt: 36 Stellpl.

-Abfallbeseitigung-

Die Abfallbeseitigung muß geordnet erfolgen. (s. Gemeindesatzung)

-Beleuchtungsanlage-

Die Beleuchtungsanlage entlang der Erschließungsstraße hat entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften zu erfolgen.

-Maßnahmen zur Verkehrssicherheit-

Die zulässige Fahrgeschwindigkeit im Wohngebiet soll auf Schrittgeschwindigkeit beschränkt werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigend V= 30km/h anzulegen.

Die Straßenführung fördert die Geschwindigkeitsanpassung.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Das benötigte Trinkwasser ist durch Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes WAVI- Ilmenau, zu beziehen. Die Versorgung mit Trinkwasser für den Baubanschnitt "B" erfolgt über die Versorgungsleitung im Oberweg.

7.2 Abwasserbeseitigung

Alle anfallenden Sanitärabwässer sind in einer ausreichend bemessenen Kleinkläranlage nach DIN 4261 zu behandeln. Die Ableitung der gereinigten Abwässer hat in den Kanal der Stadt Langwiesen zu erfolgen, und wird in die Burgstraße gepumpt.

Das unverschmutzte Oberflächen- u. Drainwasser kann zur Nutzung aufgefangen, am Entstehungsort versickert, einem Regenwasserkanal oder dem nächsten offenen Gewässer zugeführt werden.

7.3 Gasversorgung

Für einen Einsatz von Erdgas für Heizzwecke an diesem Standort wurde auf der Grundlage des angegebenen Heizenergiebedarfs Übereinstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Südthüringer Gasgesellschaft erzielt. Die erforderliche Erdgasmenge kann bereitgestellt werden.

Die Leitungsversorgung erfolgt von der Burgstraße aus.

7.4 Elektroversorgung

Das Bauvorhaben wird durch eine Kabelzuführung von der vorhandenen Elektroleitung in Burgstraße, der Energieversorgung Ilmenau, versorgt.

7.5 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Der Fernmeldeanschluß für das geplante Gebiet ist vom vorhandenen Kabelschacht der Burgstraße vorzusehen.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Wohngebietes wird ein gesamter Erschließungsaufwand von ca. 87.000.- DM erforderlich sein. Der Schätzwert setzt sich wie folgt zusammen:

ca. 870.00 m² (Fläche Baugebiet) x 100.- DM = 87.000.- DM

Die Kosten für die Erschließung übernimmt der Vorhabenträger.

9. VERWIRKLICHUNG

Der o.g. Vorhabenträger hat sich verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis Mai 1996 zu verwirklichen.

Unterspiesheim, 26.01.1995

ARCHITEKTURBÜRO

N. ARMITZ, DIPL. ING. FH + PARTNER

97393 NIEDERZIEDL RUCKSTUCK 2 01183/1266 FAX 6110	97393 NIEDERZIEDL RUCKSTUCK 10 01183/1266 FAX 77 05	97393 NIEDERZIEDL RUCKSTUCK 34 01183/1266 FAX 23 04
--	--	--

