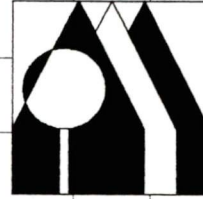


ARCHITEKTEN+
INGENIEURE+
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN+
STADTPLANER



bauplanung
suhl gmbh
architektur-
und
ingenieurbüro

bauplanung suhl gmbh AM BAHNHOF 9 98529 SUHL

BEBAUUNGSPLAN

VORHABEN:

Wohngebiet "Bachgrund"
Untermaßfeld

PHASE:

1. Vereinfachte Änderung

AUFTRAGGEBER:

Gemeindeverwaltung Untermaßfeld

ARCHITEKT:

Dipl.-Ing. Peter Schmidt AKT-Nr. 0016-91-3-S

BEARBEITER:

Dipl.-Ing. Petra Henkel


PLANUNGS-NR.:

101 084 506

DATUM:

25.09.1995


Uhlmann
Geschäftsführer


Schmidt
Architekt / Ingenieur

AUSFERTIGUNG:

1 2 3 4 5 6 7

PRÜFVERMERKE:

--

INHALTSVERZEICHNIS

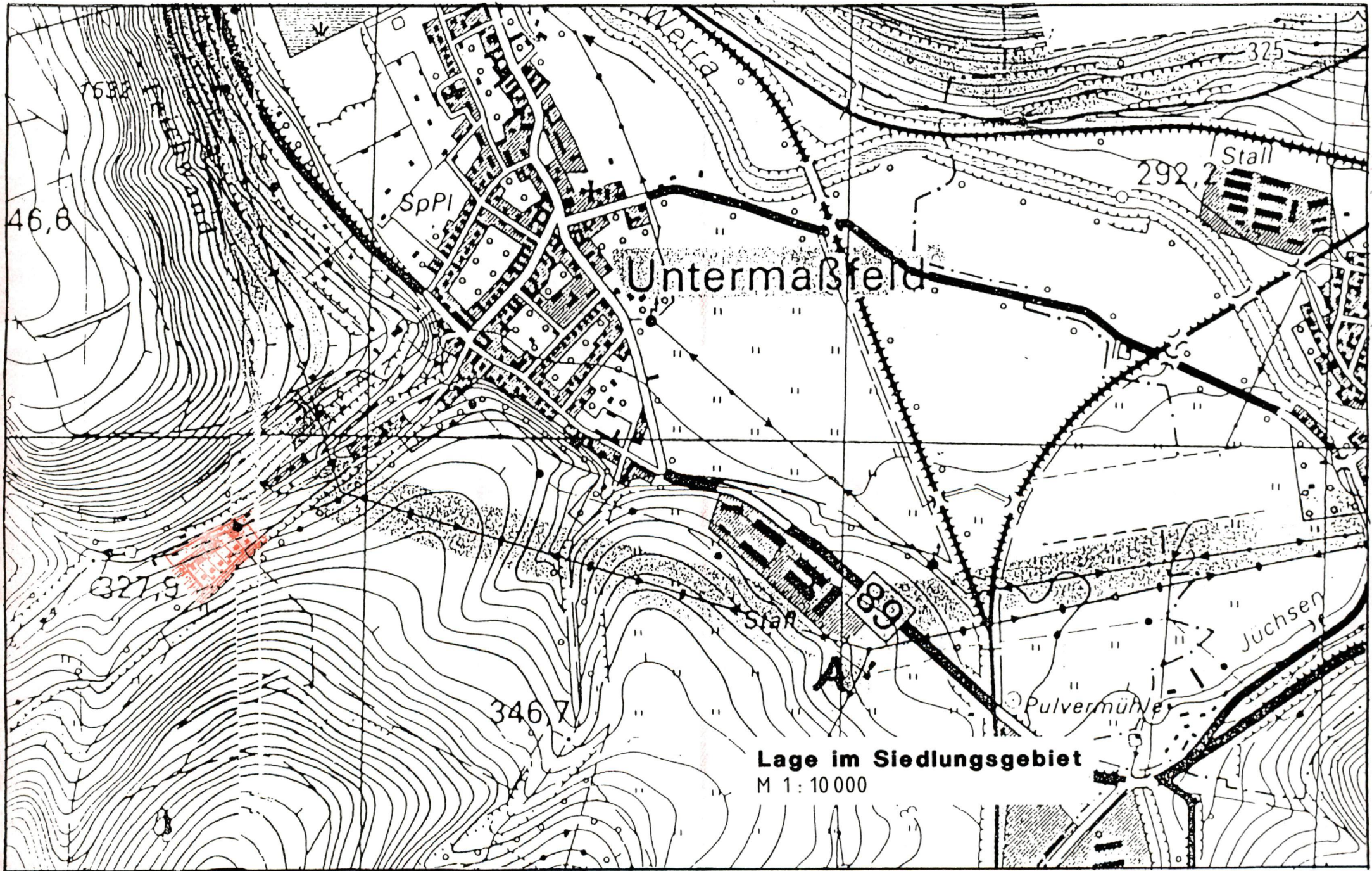
<u>Textteil</u>	<u>Seite</u>
1. Verfahrensablauf	1
1.1. Beschreibung der Änderung	2
1.2. Änderungen der Textlichen Festsetzungen	3
1.3. Änderungen der Begründung	3
2. Einordnung des Planverfahrens in die Entwicklung der Gemeinde	3
3. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	4
4. Ziel der Planung	4
5. Flächenangaben	4
6. Topographie	4
7. Städtebauliche Gestaltung	4
7.1 Einordnung des Plangebietes in die Ortslage	4
7.2 Städtebauliche Gestaltung des Gebietes	4
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.4 Bauweise	6
7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
8. Erschließung	7
8.1 Verkehrerschließung	7
8.2 Elektroenergieversorgung	8
8.3 Wasserversorgung	8
8.4 Abwasserentsorgung	9
8.5 Gasversorgung	9
9. Grünordnung	9
10. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 6-9 Vorl. Thür. NatG)	10
11. Kostenschätzung	11

Plan

Plan M 1 : 500 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Anlagen

Anlage 1	Aktennotiz über Beratung zur Wasserversorgung
Anlage 2	Aktennotiz über Beratung zu Ersatz u. Ausgleichsplan
Anlage 3	Übersicht zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange



Lage im Siedlungsgebiet
M 1:10 000

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Bachgrund" Untermaßfeld - Begründung -

Grundstücke:

Gemarkung Untermaßfeld

Flurstücke: 461/48
461/46
461/47
479 (Weg)
463/48 (teilweise)
500/2 (teilweise) Weg

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplan-Verfahrens sind

- das Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Maßnahmegesetz zum BauGB vom 17. Mai 1990 (BGBl. S. 926) in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466);
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 889, 1122), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. I 1991, S. 58
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.6.94, Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen, Nr. 19

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellbeschuß Nr. 2/123/93 vom 16.02.1993 eingeleitet.

Die Gemeinde Untermaßfeld hat am 10.04.1995 beschlossen, für das Gebiet "Bachgrund" den Bebauungsplan Reg.-Nr. 35/94/B/11/S/Untermaßfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern.

Für die Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet 'Bachgrund'" ist eine "eingeschränkte Beteiligung" gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dabei ist vom 24.7.95 - 18.8.1995 den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

In das Verfahren wurden einbezogen:

- a) die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückseigentümer,
- b) die von den Änderungen oder Ergänzungen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Bürger nach § 3 und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 11 BauGB sind nicht erforderlich, weil die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren und den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke sowie den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde und keine Einwände vorgebracht wurden.

1.1. Beschreibung der Änderung

Auf Wunsch des Auftraggebers, der Gemeindeverwaltung Untermaßfeld, entfällt der westlich des Plangebietes gelegene Weg (Grundstücksnummer 479).

Der Weg war als Wegegrundstück in den Katasterplänen enthalten und diente der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Laut bestätigtem Bebauungsplan sollte der Weg außer der Erschließungsfunktion der angrenzenden Grundstücke der fußläufigen Verbindung der beiden das Plangebiet begrenzenden Erschließungsstraßen dienen. Außerdem sollte die Zugänglichkeit der geplanten Abwasserleitung zu Wartungs- und Reinigungszwecken gesichert sein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Grundstücksfläche des Weges den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, da der Weg aus Sicht des Auftraggebers nicht benötigt wird.

Im Zusammenhang damit ergeben sich folgende weitere Änderungen:

1. Die mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zwischen den beiden an den Weg angrenzenden Grundstücken entfällt. Die Abwasserleitung des an den Weg angrenzenden Grundstückes wird über einen Schacht auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück angebunden. Die Zugänglichkeit dieses Schachtes von öffentlicher Fläche zum Zwecke der Wartung und Reinigung ist durch den Wegfall des Weges nur noch über den mit einer Grunddienstbarkeit belasteten Bereich im Verlauf der Leitung vom Amalienruher Weg aus möglich..
2. Um genügend Platz für den Wendehammer außerhalb der privaten Grundstücke zu haben, wird die Straße in diesem Bereich in südlicher Richtung verschoben. Trotzdem ist die zur Verfügung stehende Fläche zwischen der Böschung oberhalb des Schillerweges und den Privatgrundstücken zu klein, um das Wenden von LKW (z.B. Müllfahrzeugen) sicher zu gewährleisten, denn es müssen Überhänge der Fahrzeuge von 1,60 m - 2,00 m (Freihaltezone) zusätzlich zu der eigentlichen Wendefläche beachtet werden (siehe Plan). Im Bereich dieser Freihaltezone darf der Zaun der angrenzenden Grundstücke deshalb nicht auf die Grundstücksgrenze gesetzt werden. Die erforderlich werdende Böschung im Bereich Wendehammer muß auf den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.
3. Anstelle des geplanten öffentlichen Grüns entlang des Weges wird privates Grün festgesetzt.

1.2. Änderungen der Textlichen Festsetzungen

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen sind zu beachten:
(Änderungen wurden auf Ausfertigung des Planes 1. Änderung berücksichtigt.)

Grünordnerische Festsetzungen

3. Satz: "... im Bereich entlang des vorhandenen Weges ..." - entfällt.

Der Satz lautet jetzt neu:

"Das Pflanzgebot für Bäume (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB) an der östlichen und an der westlichen Begrenzung des Plangebietes ist dabei zu berücksichtigen."

Baurechtliche Festsetzungen

Punkt 2. Einfriedungen

Es wird ergänzt:

Bei Einfriedungen der an die Wendehammer angrenzenden Grundstücke sind die Freihaltezonen von 1,2 m bzw. 2,0 m (siehe Plan) zu beachten und die Zäune entsprechend von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

1.3. Änderungen der Begründung

Punkt

8.1. Verkehrserschließung	letzter Satz	entfällt
9. Grünordnung	3. Absatz "Entlang des vorhandenen Weges ..."	entfällt
	Der Satz lautet jetzt neu: "An der östlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes sind Standorte für Großgehölze ausgewiesen."	
10. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ...	unter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 3. Satz "Entlang des vorhandenen Verbindungsweges ..."	entfällt

2. Einordnung des Planverfahrens in die Entwicklung der Gemeinde

Das Plangebiet wurde als Wohnbauland im Entwurf des Flächennutzungsplanes nachträglich ausgewiesen, da es gegenüber den anderen ausgewiesenen Standorten der Gemeinde den Vorteil hat, daß das gesamte Plangebiet auf gemeindeeigenen Flächen liegt. Somit kann schnell und unkompliziert auf das Bauland zugegriffen werden. Dies wird zur Deckung des Eigenbedarfs der Gemeinde an Baugrundstücken benötigt. Außerdem könnte Untermaßfeld aufgrund seiner geringen Entfernung zu Meiningen zum Wohnstandort in Meiningen arbeitender Menschen werden.

3. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Ein Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Untermaßfeld wurde erstellt. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche. Die Übereinstimmung der Planungsabsicht beider Planwerke ist hergestellt.

4. Ziel der Planung

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Eigenheimen zu schaffen.

Im Plangebiet wird "Reines Wohngebiet" nach § 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zu beachtende Prämissen sind die gute landschaftliche Einbindung der Wohngebäude, d. h. keine zu dichte Bebauung sowie die Minimierung der Erschließungskosten.

5. Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

6. Topographie

Das Plangebiet befindet sich auf hängigem Gelände (Nordhang). Der Höhenunterschied zwischen den das Plangebiet begrenzenden Straßen Amalienruher Straße und Schillerweg beträgt zwischen 15 und 23 m, die Hangneigung liegt bei ca. 24 %.

7. Städtebauliche Gestaltung

7.1. Einordnung des Plangebietes in die Ortslage

Das Plangebiet liegt im Südwesten der bebauten Ortslage Untermaßfeld zwischen der Amalienruher Straße und dem Schillerweg.

Es ist im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist mit zwei Wohnhäusern bebaut und schließt an bereits bebaute Bereiche nahtlos an.

7.2. Städtebauliche Gestaltung des Gebietes

Der bereits bebaute Bereich zwischen dem Ortskern und dem Plangebiet sowie in der Umgebung ist durch lockere Bebauung mit vielen Grünbereichen (Gärten) gekennzeichnet.

In Anpassung daran ist für das Plangebiet die Fortsetzung dieser Struktur vorgesehen.

Die Randlage des Planbereiches in Bezug auf die bebaute Ortslage sowie seine Hanglage erfordern ebenfalls eine zurückhaltende Bebauung als Übergang zur unbebauten Landschaft.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen Schillerweg und Amalienruher Straße verkehrsmäßig an das übergeordnete Netz angebunden.

Auf die Einordnung einer zusätzlichen Straße für die innere Erschließung des Gebietes und eine mögliche höhere Bebauungsdichte wurde sowohl aus Kostengründen als auch aus o. g. städtebaulichen Gründen auf Wunsch des Auftraggebers verzichtet.

Die Grundstücke reihen sich entlang des als Erschließungsstraße auszubauenden Schillerweges auf. Je nach Grundstücksbreite können 5 - 6 Grundstücke entstehen.

Außerdem ist noch ein weiteres Baugrundstück über die Amalienruher Straße erschließbar.

Aufgrund der Tiefe des Plangebietes zwischen den vorhandenen Straßen entstehen relativ große Grundstücke (800 - 1000 m²), womit dem o. g. Ziel hinsichtlich der landschaftlichen Verträglichkeit Rechnung getragen wird.

Da das Plangebiet auf einem Nordhang gelegen ist, müssen bei der Einordnung der Bebauung auf den Grundstücken die Besonnungsverhältnisse besondere Berücksichtigung finden.

Um Freiräume (Terrassen, Gärten) nicht mit dem Gebäude selbst zu verschatten, ist es erforderlich, diese Freiräume an der Südseite der Gebäude (zwischen Schillerweg und Gebäude) anzuordnen. Deshalb wurde das Baufenster in einem Abstand von 10 m (als Mindestabstand) von der Straße festgesetzt.

Im Plangebiet liegen zwei bereits bebaute Grundstücke. Die Bebauung ordnet sich den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen bezüglich Abstandsflächen und Grenzabständen nicht unter. Es wurde z. T. bis an die Grundstücksgrenzen heran und darüber hinaus gebaut.

Im Rahmen der Grundstücksaufteilung im Plangebiet müssen diese Mißstände behoben werden, indem vorzugsweise die Grundstücke entsprechend vergrößert werden oder Baulasten auf den angrenzenden Grundstücken eingetragen werden.

7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art

Für das Plangebiet ist "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauNVO) festgesetzt.

Nach BauNVO dienen "Reine Wohngebiete" dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude (§ 3 (2) BauNVO).

Garagen nach § 12 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen vorgegebenen Flächen errichtet werden. Der übrige, nicht überbaubare Bereich soll für eine intensive Begrünung genutzt werden, um zwischen der oberen und der unteren Baureihe eine Unterbrechung und Abgrenzung zu schaffen.

Maß

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt unter Berücksichtigung der für das Plangebiet geltenden Prämisse, eine möglichst gute Einbindung (d. h. möglichst geringe Störwirkung) in der Landschaft zu erzielen.

Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 170 m² (max. bebaubare Fläche einschl. Garagen, Nebengebäuden, versiegelte Flächen für Zufahrten) bei Grundstücksgrößen bis zu ca. 1000 m² wird eine lockere Bebauung des Hanges gewährleistet.

Die Festsetzung der Geschoßfläche auf 220 m² beschränkt zudem die Größe der Baukörper.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundfläche und Geschossfläche wurde gewählt, weil durch die unterschiedlich möglichen Grundstücksgrößen (500 - 1000 m²) die Verhältniszahlen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zu sehr verschiedenen großen Gebäuden führen könnten.

Es werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dabei werden in der Regel aufgrund der vorhandenen Hangneigung das talseitig freistehende Kellergeschoß und das Erdgeschoß als Vollgeschosse gelten.

Zur besseren Ausnutzung des Geschosses im Dachraum ist ein Drempe (Kniestock) zulässig. Die maximale Höhe des Drempe wird mit 0,80 m festgesetzt. (Drempe = Maß zwischen OK Roh-Fußboden und OK des gemauerten Kniestocks (einschließlich Ringanker)).

Die Ansichten der Gebäude von dem oberhalb des Baugebietes liegenden Schillerweg und von der unterhalb liegenden Amalienruher Straße sind gleichermaßen wichtig. Vor allem von der Talseite sollen die Gebäude nicht zu hoch erscheinen. Durch die starke Hangneigung und das dadurch auf der Talseite freiliegende Kellergeschoß können hohe Gebäudefassaden entstehen.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhen werden deshalb die Firsthöhe der Wohngebäude auf maximal 8 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden sowie die Sockelhöhe auf 0,40 m über Geländeoberfläche begrenzt (siehe Skizze). Damit wird einer übermäßigen Höhenentwicklung entgegengewirkt.

Für Garagen gilt eine maximale Firsthöhe von 6,50 m bezogen auf den tiefsten Punkt des angrenzenden natürlichen Geländes.

7.4 Bauweise

Dem Charakter des Gebietes (Hangbebauung, Einfamilienhäuser) entsprechend, wird offene Bauweise festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Gebiet zulässig.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform, Material, Einfriedungen usw. wurden so getroffen, daß das Wohngebiet sich den gebietstypischen Merkmalen unterordnet und keine fremden gestalterischen Elemente die Landschaft bzw. das Ortsbild beeinträchtigen.

Die aufgrund der Hanglage erforderlichen Geländeregulierungen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne die für die Straße erforderlichen Böschungen festgesetzt. Die Böschungen werden bei der Herstellung bzw. Verbreiterung des Straßenkörpers in den angrenzenden Grundstücken angelegt.

Diese Maßnahme muß bei nachträglicher Herstellung der Straße vertraglich in den Kaufverträgen mit den beteiligten Grundstückseigentümern vereinbart werden.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Netz erfolgt über die Amalienruher Straße (nördliche Begrenzung des Plangebietes) und den Schillerweg (südliche Begrenzung des Plangebietes)

Während der Erarbeitung des Vorentwurfs wurden der Gemeindeverwaltung verschiedene Erschließungsvarianten vorgestellt. Aus Gründen der Minimierung des Erschließungsaufwandes wurde als Vorzugsvariante durch den Auftraggeber eine Variante ohne zusätzliche Erschließungsstraße im Plangebiet gewählt.

Daß dadurch weniger Baugrundstücke eingeteilt werden können, die eine relativ große Fläche von jeweils 800 - 1000 m² haben, wird dabei als Vorteil für die landschaftliche Verträglichkeit angesehen. Außerdem ist nach Meinung des Auftraggebers der Bedarf für größere Grundstücke vorhanden.

Die Erschließung erfolgt somit hauptsächlich über den Schillerweg. Der z. Z. ca. 3,50 m breite, geschotterte Weg mit einem ca. 1,00 m bis 1,50 m breiten Randstreifen muß ausgebaut und mit einer Decke versehen werden.

Dies trifft auch für den in Richtung Ortskern außerhalb des Baugebietes gelegenen Abschnitt des Schillerweges zu (ca. 550 m).

Am westlichen Ende des Plangebietes wird eine Wendemöglichkeit für LKW (Müllfahrzeuge) vorgesehen. Im weiteren Verlauf in Richtung Bauerbach bleibt der Schillerweg in seinem derzeitigen Zustand.

Die vorhandenen Wohngebäude werden über einen vorhandenen Weg von der Amalienruher Straße aus erschlossen. An diesen Weg kann noch ein Baugrundstück angebunden werden. Eine befahrbare Breite von 3,50 m ist aufgrund der geringen Länge des Weges und der Erschließung von nur drei Baugrundstücken ausreichend.

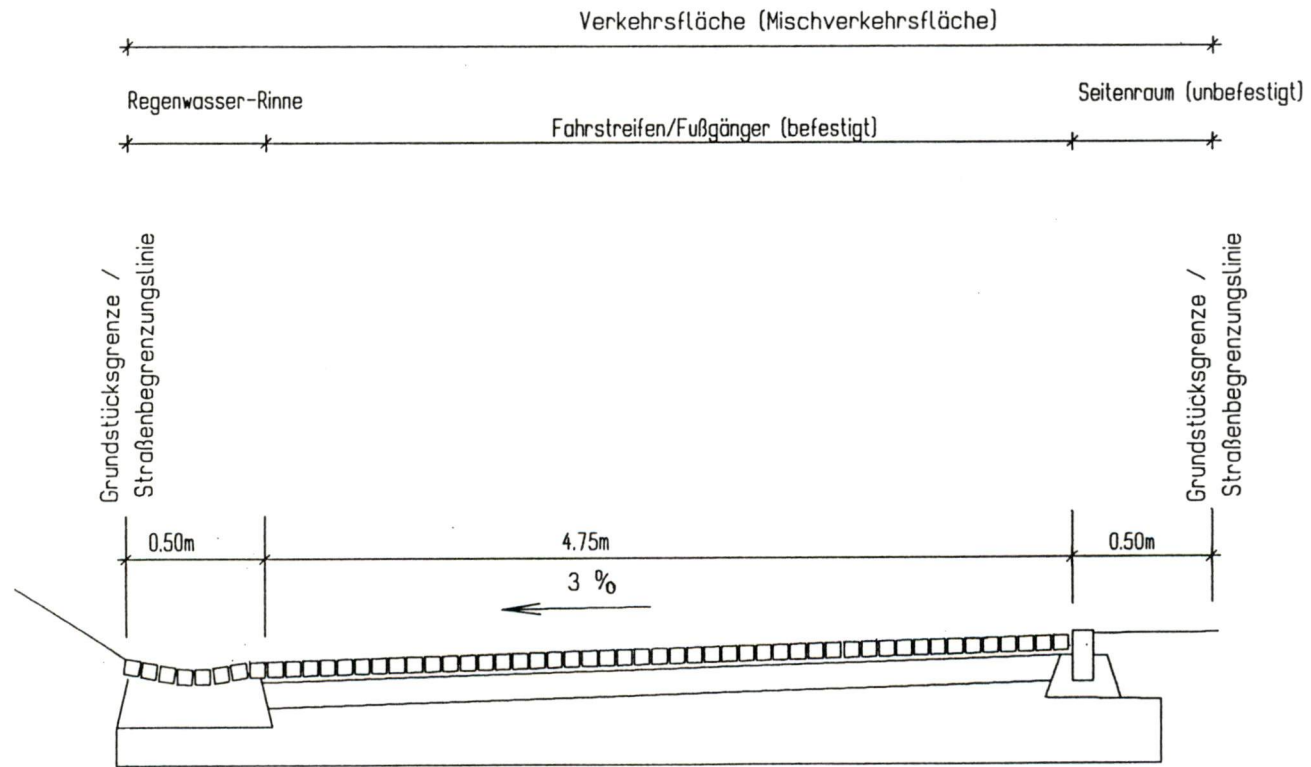
Am Ende dieses Weges ist ebenfalls eine Wendemöglichkeit für LKW (Müllfahrzeuge) vorgesehen.

Sowohl dieser Weg als auch der Schillerweg werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen, da das zu erwartende Verkehrsaufkommen eine Trennung der Fußgänger vom Fahrverkehr nicht erforderlich macht.

Der als Verkehrsfläche festgesetzte Bereich setzt sich aus der befahrbaren und durch die Fußgänger zu nutzenden, befestigten Fläche und aus jeweils beidseitig angeordneten Seitenräumen (0,50 m), an welche sich die Grundstücksgrenzen anschließen, zusammen.

Der befahrbare Bereich im Schillerweg ist für den Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit bemessen (4,75 m). Für die Begegnung LKW/LKW wurden Ausweichstellen mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen.

Die Seitenräume bis zur Grundstücksgrenze können mit wasserdurchlässigem Material (Schotter o. ä.) versehen oder als Grünstreifen angelegt werden. Auf der dem Plangebiet abgewandten Seite des Schillerweges (hangseitig) ist die Anordnung einer Rinne für die Regenwasserableitung denkbar (siehe Skizze). Ob die Verrohrung und Aufschüttung des z. Z. vorhandenen Grabens damit aus Platzgründen erforderlich wird, muß bei der Projektierung der Straße ermittelt werden.



Prinzipskizze Verkehrsfläche
Schillerweg

Eine andere Variante ist die Beibehaltung des Grabens und die Ableitung des Oberflächenwassers der Straße über eine Regenwasserleitung und Straßeneinläufe in den Graben.

Die vorhandenen Bäume entlang des Schillerweges wurden in die Verkehrsfläche zur Gestaltung des Straßenraumes einbezogen.

8.2 Elektroenergieversorgung

Zur Elektroenergieversorgung liegt eine Stellungnahmen der SEAG vom 08.04.1993 und vom 28.09.1993 vor.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie ist prinzipiell gesichert.

Es werden von Seiten der SEAG Messungen durchgeführt, um zu prüfen, ob Leistungskapazitäten vorhanden sind, um das Wohngebiet niederspannungsseitig versorgen zu können.

Für den Fall, daß eine Trafostation erforderlich wird, soll im B-Plan ein Standort reserviert werden. Der von der SEAG in den Plan einbezogene Standortvorschlag wurde nach Rücksprache nicht in den Plan übernommen, da die Anfahrbarkeit dieser Stelle nicht gegeben war.

Nachdem aufgrund einer Abstimmung zwischen dem zuständigen Versorgungsbetrieb, der SEAG, und dem Bearbeiter des Bebauungsplanes ein Standort im Planungsgebiet festgelegt wurde, gibt es nach erneuten Abstimmungen zwischen der SEAG und dem Bürgermeister der Gemeinde Untermaßfeld Übereinstimmung dahingehend, daß eine eventuell erforderliche Trafostation außerhalb des Plangebietes errichtet werden kann. Die Gemeindeverwaltung sichert der SEAG diesen Standort schriftlich zu.

8.3 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung des Plangebietes erfolgte eine Abstimmung mit dem Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverband Meiningen (KWA) und mit dem für die Wasserversorgungsplanung der Gemeinde Untermaßfeld beauftragten Planungsbüro.

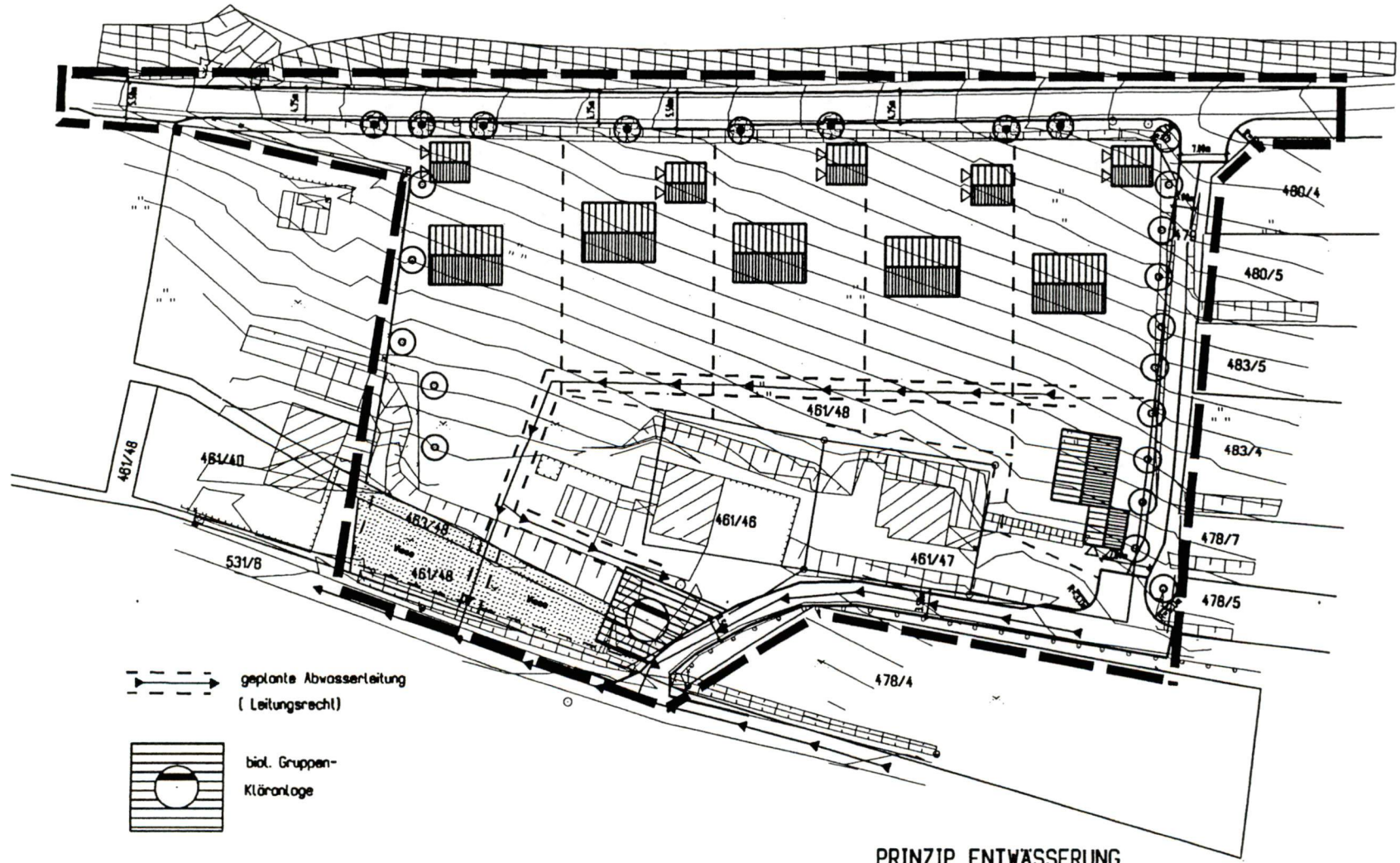
Es gibt verschiedene Varianten für die künftige Wasserversorgung in Untermaßfeld und davon abhängig verschiedene Möglichkeiten für die Versorgung des Plangebietes.


Nach der Stellungnahme des KWA vom 11.11.1993 erfolgt der Trinkwasseranschluß an die vorhandene Versorgungsleitung DN 150 mm AZ in der Amalienruher Straße.

Die Notwendigkeit der im Entwurf vorgesehenen Druckerhöhungsanlage wird von seiten des KWA nochmals überprüft.

Aus derzeitiger Sicht wird der Anschluß des Bebauungsgebietes "Bachgrund" an den HB Obermaßfeld favorisiert. Damit wäre eine Versorgung ohne Druckerhöhungsanlage möglich.

Sollte eine Druckerhöhungsanlage dennoch erforderlich werden, besteht nach Aussage des Bürgermeisters, Herrn Ungerecht, die Möglichkeit, diese außerhalb des Plangebietes auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Amalienruher Straße zu errichten. Deshalb wurde in der vorliegenden Planfassung auf die Vorbehaltsfläche für die Druckerhöhungsstation verzichtet.



 geplante Abwasserleitung
 (Leitungsrecht)

 biol. Gruppen-
 Kläranlage

PRINZIP ENTWASSERUNG

8.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wurde mit dem für die Planung der Entwässerung in der Gemeinde Untermaßfeld beauftragten Planungsbüro Baur Consult und mit dem Abwasserzweckverband "Werratal-Wiesgrund" abgestimmt.

Das Plangebiet wird in Richtung Amalienruher Straße entwässert. Dort wird der künftige Hauptsammler verlaufen.

Der Bau einer zentralen Kläranlage ist für frühestens 1995 vorgesehen. Bis zum Zeitpunkt der Möglichkeit der Klärung der Abwässer in dieser Kläranlage wird die Errichtung von vollbiologischen Einzel- oder Gruppen-Kleinkläranlagen durch die Bauherren auf ihren Grundstücken erforderlich.

Es wird von allen zuständigen Trägern öffentlicher Belange auf eine Gruppenkläranlage als Vorzugslösung orientiert. In der vorliegenden Planfassung ist eine Vorbehaltsfläche eingeordnet, die mit dem Planungsbüro Baur Consult sowie mit dem Abwasserzweckverband "Werratal-Wiesgrund" abgestimmt ist.

Das geplante Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert, obwohl für den Ort Untermaßfeld das Mischsystem vorgesehen ist. Der parallel zur Amalienruher Straße verlaufende Bach bietet sich für eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers an.

Die Versiegelung der Flächen soll insgesamt so gering wie möglich gehalten werden.

In der als Vorzugslösung festgelegten Variante wird die Führung der Schmutzwasserleitung über Privatgrundstücke erforderlich. Dazu wird Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit festgesetzt.

8.5 Gasversorgung

Das Plangebiet wird von Erdgasanlagen der Erdgasversorgungsgesellschaft mbH Leipzig nicht berührt (Stellungnahme vom 11.03.1993).

Auch die Südthüringer Gasgesellschaft hat im Plangebiet keine Leitung verlegt und plant den Bau solcher auch nicht (Stellungnahme vom 16.03.1993).

9. Grünordnung

Zur guten landschaftlichen Einpassung wird eine starke Durchgrünung des Wohngebietes geplant. Die entlang des Schillerweges stehenden Bäume müssen erhalten werden. Sie sind bei altersbedingten Ausfällen nachzupflanzen.

Die nicht bebauten Flächen sind als Wiese zu nutzen oder gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 4 Sträucher (vorzugsweise einheimische Laubholzarten und Obstbäume) zu pflanzen.

An der östlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes sind Standorte für Großgehölze ausgewiesen. Durch Geländeregulierung entstehende Böschungen sollen ebenfalls bepflanzt werden.

Die Versiegelung des Bodens im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen u. ä. soll durch die Verwendung von Befestigungsmaterialien, die den Abfluß des Niederschlagswassers in den Erdboden ermöglichen (Rasengittersteine o. ä.), möglichst gering gehalten werden.

10. Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gemäß § 6-9 vorl. Thür. NatG)

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt 1,1 ha. Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut (2 Grundstücke). Der vorhandene Schillerweg ist auf einer Länge von ca. 190 m und einer Breite von ca. 3,50 m mit einer Schotterdecke versehen.

Der ca. 75 m lange Weg, welcher der Anbindung der bereits vorhandenen Wohnhäuser an den Amalienruher Weg dient, ist unbefestigt (Breite ca. 3,0 m). Die für die Neubebauung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit als Wiese bzw. Weideland genutzt.

Entsprechend der Festlegungen des Bebauungsplanes können pro Grundstück 170 m² Fläche bebaut bzw. versiegelt werden.

Für die verbleibenden Flächen ist eine gärtnerische Nutzung oder die Nutzung als Wiesen festgesetzt. Die vorhandenen Wege werden verbreitert und befestigt. Neue Straßen werden nicht angelegt.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche 1,1 ha	=	11.000,00 m ²
davon vorh. Bebauung: (versiegelte Fläche)		375,25 m ²
Wege: Schillerweg (Schotter)		665,00 m ²
Randstreifen unbefestigt		380,00 m ²
Wege unbefestigt		300,00 m ²
Graben/Wasserfläche		150,00 m ²
Abstellfläche geschottert		132,00 m ²
Wiese/Weideland		8.897,75 m ²

Versiegelung/Neubebauung:

zulässig:	170m ² /Grundstück	
170 m ² x	6 Grundstücke	= 1.020,00 m ²
Straßenbau	Schillerweg	922,50 m ²
Weg	Amalienruher Straße	<u>262,50 m²</u>
neu versiegelte Fläche		2.205,00 m ²
		(davon 665 m ² bereits geschottert - Schillerweg - und weitere 780 m ² als Weg genutzt, unbefestigt)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Ergebnis einer Abstimmung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Meiningen, der Gemeindeverwaltung Untermaßfeld und dem Planungsbüro wurden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Die Festlegungen zur Bepflanzung im Plangebiet bleiben wie im Entwurf zum B-Plan vorgehen.

Außerdem wird festgesetzt, daß entlang des Schillerweges in Richtung Bauerbach im Anschluß an das Plangebiet Obstbäume gepflanzt werden.

Kostenüberschlag:

Baum (Stammumfang mind. 12-14 cm)	ca.	400,00 DM
Pflanzen	ca.	<u>300,00 DM</u>
	Summe	700,00 DM/pro Baum
15 Bäume x 700,00		10.500,00 DM
Abstand ca. 7 m	Gesamt	105 m

Die Gemeindeverwaltung übernimmt die erforderlichen Maßnahmen für die Pflege der Bäume, insbesondere das Wässern usw. im ersten Jahr nach dem Pflanzen.

11. Kostenschätzung

Straßenbau (einschl. Straßenbeleuchtung) (ohne Schillerweg, Abschnitt Amalienruher Straße bis Baugebiet)	141.333,00 DM
Entwässerung	96.622,00 DM
biol. Gruppenkläranlage	16.500,00 DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	<u>10.500,00 DM</u>
G e s a m t:	<u>264.955,00 DM</u>
Erschließungskosten je m ² Grundstücksfläche	30,00 DM
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (gem. § 6-9 Vorl. Thür. NatG)	