

Gemeinde Herpf, Lkr. Meiningen
Bebauungsplan Wohngebiet Herpf
„ Kirchhag “

B E G R Ü N D U N G

=====

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde Herpf
98617 Herpf

ENTWURFSVERFASSER:

Ing.-Büro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Bauing.
Rudolf Demling
Beratender Ingenieur
Hedwig-Fichtel-Straße 15
97616 Bad Neustadt/Saale
Tel.: 09771/7091
FAX : 09771/4618

Zweigbüro:
Steinweg 2
98617 Meiningen
Tel.: 03693/41892
FAX : 03693/41148

VORHABENSTRÄGER:

Gemeinde
98617 Herpf

AUFGESTELLT:

Ing.-Büro Rudolf Demling
97616 Bad Neustadt/Saale

Herpf, den 10.09.1993

Bad Neustadt/Saale, den 10.09.1993

Bratkuhl


Demling
Ing.-Büro für Bauwesen
Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. (FH) R. Demling
Hedwig-Fichtel-Straße 15
97616 Bad Neustadt/Saale
Telefon 09771-7091 Fax 09771-4618



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

=====

		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Lage im Raum	3
1.2	Lage im Ort	3
1.2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	3
2.0	Planungsziel	3
3.0	Erläuterung des Planes	4
4.0	Gemeinschaftseinrichtungen	4
5.0	Erschließung	4
6.0	Grün- und Freiflächen	5
7.0	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
7.1	Trinkwasserversorgung	5
7.2	Abwasserentsorgung	5
7.3	Energieversorgung	5
7.4	Abfallentsorgung	6
7.5	Archäologische Funde	6
7.6	Straßenbeleuchtung	6
8.0	Geplante bauliche Nutzung	6
9.0	Bodenordnung	6
10.0	Flächennutzungsplan	6
11.0	Kostenschätzung tiefbautechnische Erschließung	7
12.0	Kostenschätzung Abwasserbehandlung	8

1.0 ALLGEMEINES

1.1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Herpf liegt im Bundesland Thüringen und gehört zum Lkr. Meiningen. Herpf wird dem ländlichen Raum (als Alternative zum Verdichtungsraum) der Region Südthüringen zugeordnet. Die Landstraße L II O 21 führt von Herpf nach Bettenhausen und die L II O 88 stellt eine Verbindung über Seeba nach Bettenhausen her. Über Herpf führt auch die Landstraße L II O 124, die von Walldorf nach Herpf über Stepfershausen und Kaltennordheim führt. Die Landstraße L II O 21 führt von Herpf über Dreißigacker nach Meiningen.

Die Gemeinde Herpf liegt ca. 6 km von der Kreisstadt Meiningen, in westlicher Richtung entfernt.

1.2 LAGE IM ORT

Das Baugelände liegt am südlichen Ortsrand von Herpf an der Dreißigackerer Straße. Im Westen des Baugebietes reichen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Planungsgebiet. Im Osten grenzt die Dreißigackerer Straße an das Planungsgelände. Im Nordden grenzt das Baugebiet an die Ortslage an und im Süden des Gebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen und bestehende Bebauung.

1.2.1 ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Der Bebauungsplan umfaßt ein Teilstück der Flurstück- Nr. 863 in der Gemarkung Herpf.

2. PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Herpf beabsichtigt, ein Teilstück der Flur-Nr. 863 mit einer Größe von ca. 1,4 ha zu bebauen, einschließlich der tiefbautechnischen Erschließung. Es sind 64 Wohneinheiten geplant. Mit den geplanten Wohnbauflächen sind für eine bessere Ansiedlung ausreichend Wohneinheiten ausgewiesen.

Im Norden des Baugebietes wurden auf dem Plateau vier Doppelhäuser angeordnet. Ansonsten besteht das Gebiet aus Mehrfamilienhäusern. Ausreichend Park- und Stellplätze wurden angeordnet (evtl. Parkplätze im Untergeschoß der Mehrfamilienhäuser).

Außerdem soll eine Spiel- und Grünfläche entstehen, die durch einen Fußweg mit der Hauptstraße verbunden ist. An der westlichen Grenze des Gebietes wird ein Leitungstreifen als Grunddienstbarkeit von einer Bebauung und Bepflanzung freigehalten (Grünfläche).

Die Bauleitplanung orientiert sich an der zunehmenden Mitarbeiterzahl des nahegelegenen Gewerbegebietes in Dreißigacker.

Das Wohngebiet wird landschaftlich so eingebunden, daß durch die Oberflächengestalt und Nutzung das charakteristische Landschaftsbild nicht nachteilig verändert wird.

3.0 ERLÄUTERUNG DES PLANES

3.1 GRÖSSE DES GELTUNGSBEREICHES

ca. 1,4 ha

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgem. Wohngebiet (WA)

3.3 ANZAHL DER BAUPLÄTZE

Gebäudeart WA	Anzahl der Bauplätze neu / alt	Anzahl der Wohnungen neu / alt
Doppelhäuser	4 / 0	8 / 0
Mehrfamilienhäuser (8 Familien-Häuser)	7 / 0	56 / 0
	—————	—————
Gesamt:	11 / 0 =====	64 / 0 =====

3.4 WOHNDICHTE

Anzahl der Wohnungen (WE) 64 = Einwohner (E) 230

Einwohner = WE x 3,5

45,71 WE/ha Nettobauland = 165 E/ha

(Wohnungen/Hektar bezogen auf die Gesamtneubaufäche, einschl. Straßen- und Gemeinschaftsanlagen)

4.0 GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Post, Kirche, Verkaufsladen, Sportplatz usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe des Neubaugebietes, im Ortsgebiet Herpf.

5.0 ERSCHLIEßUNG

Die Haupterschließungsstraße im Neubaugebiet wird in einer Breite von 4,50 m, mit einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite, erstellt. Die Stichstraßen sind 4,75 m breit und die angrenzenden Parkbuchten sind 2,25 m breit. Außerdem wird der Fußweg mit 2,00 m Breite geplant.

6.0 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Jeder einzelne Baubewerber wird verpflichtet, sein Grundstück innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung mit einheimischen und standorttypischen Gehölzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

Der nach § 3 Abs. 2 Nr. 4 des vorliegenden Thür. Naturschutzgesetzes geforderte Grünordnungsplan wird aufgestellt und gleichzeitig mit dem Bebauungsplan bearbeitet und der Genehmigungsverfahrensweg eingeleitet.

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Das Neubaugebiet wird an alle Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde Herpf angeschlossen. Eine Abstimmung mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Anhörung. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in öffentlichen Verkehrsflächen.

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Der kommunale Wasser- und Abwasserzweckverband in Meiningen versorgt Herpf mit Trinkwasser.

7.2 ABWASSERENTSORGUNG

Die Kanalisation erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenentwässerung wird direkt der naheliegenden Herpf zugeführt, bzw. versickert direkt auf dem Grundstück.

Variante 1

Die Schmutzabwässer werden über die angedachte Kläranlage, südlich des Geltungsbereiches, geführt und dort geklärt. Die Überschußwässer aus der Kläranlage werden ebenfalls der Herpf zugeführt.

Variante 2

Als Alternativlösung wird geprüft, ob ein Anschluß an die vorhandene Kläranlage des Wohnbaugebietes "Im Kreuz" (nördlich der Ortslage Herpf) günstiger wäre. Die Schmutzabwässer würden dann durch eine Druck-, bzw. Pumpleitung der bestehenden Kläranlage zugeführt.

Es wird empfohlen, Zisternen zum Auffangen von Regenwasser einzubauen.

7.3 ENERGIEVERSORGUNG

Die Gemeinde Herpf wird von der Südthüringer Energieversorgungs GmbH (SEAG), mit Sitz in Meiningen, mit Strom versorgt. Die für das Baugebiet notwendigen Leitungen werden im öffentlichen Straßenraum unterirdisch verlegt. Einzelheiten werden im Rahmen der Anhörung geklärt.

7.4 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfuhr für Hausmüll ist zentral geregelt. Soweit Altlastverdachtsflächen berührt werden, müssen diese überprüft werden.

7.5 ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Treten bei späteren Bauarbeiten Bodenfunde auf, sind diese dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, zu melden und die fachgerechte Sanierung ist mit den verantwortlichen Stellen abzuklären (lt. Thür. Denkmalschutzgesetz vom 07.02.1992). Ebenso besteht die Möglichkeit der Fundmeldung an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Suhl.

7.6 STRASSENBELEUCHTUNG

Die Straßenbeleuchtung wird mit Mastaufsatzleuchten ausgeführt. Die Zuleitung wird verkabelt. Der Abstand der Beleuchtungsquellen beträgt ca. 35,00 m. Die Lichtpunkthöhe beträgt ca. 4,00 m.

8.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Der Bebauungsplan umfaßt einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha.

Bruttobaufläche	ca. 14.000 m ²
./.. Straßen, einschl. Geh- und Fußwege, Parkbuchten und Parkplatzbatterie	ca. 2.380 m ²
./.. Kinderspielplatz	ca. 525 m ²
	<hr/>
Nettobaufläche	<u>ca. 11.095 m²</u>
	<u>= 1,11 ha</u>

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ca. 1,11 ha für die Neubebauung zur Verfügung.

9.0 BODENORDNUNG

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB durchzuführen, sofern der Bauherr nicht die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches aufkaufen kann.

10.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das neue Wohngebiet ist als gemischte Baufläche (M) im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

11.0 KOSTENSCHÄTZUNG TIEFBAUTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

1. STRASSENBAU

Erschließungsstraßen ca. 265 lfdm	a. 1.000,- DM	265.000,- DM
Fußweg ca. 50 lfdm	a. 300,- DM	15.000,- DM

2. WASSERVERSORGUNG

Wasserversorgungsleitungen ca. 265 lfdm	a. 250,- DM	66.250,- DM
Hausanschlüsse Wasserversorgung 15 Stck	a. 500,- DM	7.500,- DM

3. STROMVERSORGUNG

Kabeltrasse ca. 265 lfdm	a. 100,- DM	26.500,- DM
Mastaufsatzleuchten 8 Stck.	a. 2.000,- DM	16.000,- DM

4. ABWASSERBESEITIGUNG

Kanalisation Schmutz- und Regenwasser ca. 265 lfdm	a. 900,- DM	238.500,- DM
Hausanschlüsse Abwasser- beseitigung 15 Stck.	a. 1.000,- DM	15.000,- DM

5. KINDERSPIELPLATZ

pauschal		20.000,- DM
----------	--	-------------

6. GRÜNFLÄCHEN UND BÄUME

pauschal		<u>20.000,- DM</u>
Summe netto		<u>689.750,- DM</u>
+ 15 % Mehrwertsteuer		<u>103.462,50 DM</u>
Summe brutto		<u>793.212,50 DM</u>
+ ca. 10 % Planungs- und Bauleitungskosten		<u>79.321,25 DM</u>
Gesamtkosten gerundet		<u>873.000,- DM</u>

12.0 KOSTENSCHÄTZUNG ABWASSERBEHANDLUNG

Variante 1

Abwasserbehandlung für ca. 230 EGW ca.	120.000,- DM
+ 15 % Mehrwertsteuer	<u>18.000,- DM</u>
Summe brutto	138.000,- DM
+ ca. 10 % Planungs- und Bauleitungskosten	<u>12.000,- DM</u>
Gesamtsumme gerundet	<u>150.000,- DM</u>

Nach Erstellung der Erschließungsanlagen und unter Berücksichtigung ihrer Satzung wird der Bauherr die Erschließungskosten auf die Grundstücksflächen umlegen.

Aufgestellt: Bad Neustadt/Saale, den 10.09.1993

Ing.-Büro für Bauwesen
 Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. (FH) R. Demling
 Heilig-Richard-Strasse 15
 97616 Bad Neustadt/Saale
 Telefon 70 91 / 92 - Fax 46 18

