

Gemeinde: Sülzfeld
Kreis: Schmalkalden-Meiningen

Entwurfsbegründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan

"Hinter der Kirche"

Würzburg, 15.02.1993
geändert, 25.07.1994
geändert, 01.12.1994

Auktor/Scholz-kr

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Rainer Auktor
-Beratende Ingenieure-
Eichendorffstraße 5
97072 Würzburg
Tel.: 0931/7944-0
Fax.: 0931/7944-30

1. Allgemeines

Die Gemeinde Sülzfeld liegt ca. 6 km südlich der Stadt Meiningen. Nördlich von Sülzfeld liegt Mellrichstadt in einer Entfernung von ca. 10 km.

Die Gemeinde Sülzfeld hat zur Zeit 650 Einwohner und ist eine erfüllende Gemeinde der Stadt Meiningen.

Die Gemeinde hat östlich der Bundesstraße 19 Gewerbe- und Industriegebietsflächen ausgewiesen, welche zur Zeit im Bau sind.

Im Zuge dieser entstehenden Arbeitsplätze ist bereits eine erhebliche Nachfrage an Wohnungen und an Bauplätzen aufgetreten. Ebenfalls eine erhebliche Anzahl an Bauplätzen entsteht durch den Bedarf, aus dem gesamten Raum Meiningen.

Gemäß Wohnbauerleichterungsgesetz zählt für die Ausweisung von Baugebieten nicht nur der örtliche Bedarf welcher aus dem bestehenden Ortsbereich an die Gemeinde herangetragen wird, sondern auch der Bedarf welcher von außerhalb entsteht.

Die Gemeinde hat aus diesem Grund beschlossen, das Baugebiet "Hinter der Kirche" auszuweisen. Das vorliegende Baugebiet liegt zur Gesamtortschaft relativ zentral und trägt zur Abrundung des Ortsbereiches bei.

Die Bebauung entsteht auf einem Süd- bis Südwesthang, so daß optimale Bedingungen im Hinblick auf Sonneneinstrahlung bestehen werden, was für viele Interessenten ein weiterer Gesichtspunkt einer Ansiedlung in diesem Wohnbaugebiet ist.

Die Baugebietsausweisung für Sülzfeld ist aus diesen Gründen nicht überhöht. Die Stadt Meiningen befürwortet die Erschließung des Baugebietes „Hinter der Kirche“ (Siehe Anlage 1).

Die Grundstücke befinden sich weitgehend im Besitz der Gemeinde, so daß eine abschnittsweise Verwirklichung durchaus möglich ist. Die Bauträgerschaft und die Finanzierung dieses Gebietes wird durch die Bayerische Landessiedlung durchgeführt.

An das zukünftige Baugebiet grenzt im Süden und im Osten bestehende Bebauung an. Zwischen dem Baugebiet und der bestehenden Bebauung ist jeweils ein privater Grünstreifen (Kleingartenanlage) belassen. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Sülzfeld besteht ein Flächennutzungsplanentwurf in welchem dieses Gebiet als Wohnbaugebiet ausgewiesen ist. Dieser Flächennutzungsplan ist nicht verbindlich.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind jedoch gegeben, da für die Ausweisung des Bebauungsplanes "Hinter der Kirche" gemäß Einigungsvertrag der Bebauungsplan auch ohne einen Flächennutzungsplan genehmigt werden kann.

Rechtskräftige Bebauungspläne in der direkten Umgebung sind nicht vorhanden, so daß Überschneidungen von Bebauungsplänen nicht gegeben sind.

3. Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt auf einem flach- bis mittelhängigen Hang welcher von Norden nach Süden sowie in Teilbereichen von Nordosten nach Südwesten und in geringen Bereichen am östlichen Gebietsrand von Nordwest nach Südost abfällt. Der maximale Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt ca. 22 m. Im Gebiet selbst befinden sich in Teilbereichen bestehende Bäume, welche gemäß den Festsetzungen soweit dies möglich ist, erhalten bleiben sollen.

Über das gesamte Gebiet wurde eine tachymetrische Aufnahme erstellt. Im Zuge dieser Aufnahme wurden die einzelnen Geländepunkte die Zwangspunkte, Straßen, Wege, Bäume usw. in Lage und Höhe exakt aufgenommen. Hieraus wurden die Höhenschichtlinien konstruiert und in den Bebauungsplan übernommen. Durch diese tachymetrische Geländeaufnahme ist eine Grundlage erstellt auf welcher sich alle weiteren Planungen wie z.B. Planung von Straße, Kanal, Wasser, sowie die Baugenehmigungsplanung der einzelnen Vorhaben aufbauen läßt. Dieser Geländeaufnahmeplan bzw. die eingetragenen Höhenschichtlinien sind somit auch für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Baumaßnahmen, Höheneinstellung derselben usw. verwendbar.

4. Naturschutzgebiet "Berkeser Wald"

Am nördlichen Rand des Baugebietes verläuft der landwirtschaftliche Weg Fl. Nr. 1166, hier beginnt das Naturschutzgebiet "Berkeser Wald" welches für die Dauer von 2 Jahren einstweilig sichergestellt wurde. (Siehe Auszug aus der Thüringer Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung künftiger Naturschutzgebiete in den Landkreisen Schmalkalden, Meiningen und Suhl vom 08. September 1992).

Um den Übergang vom Baugebiet "Hinter der Kirche" zum Naturschutzgebiet etwas sanfter zu gestalten, wurde hier eine Randeingrünung ca. 6 m breit (4,00 m öffentliche Grünflächen und 2,00 m private Grünflächen) festgesetzt, sowie eine bergwärts nicht höhere als eingeschossige Bebauung.

5. Planungsumfang

5.1 Flächen

a) Größe des Geltungsbereiches	=	5,52 ha = 100 %
b) Nettobauflächen WA-Gebiet, Gemeinbedarfsfläche Trafo	=	4,10 ha = 74,27 %
c) Verkehrsfläche Straße und Gehweg	=	0,98 ha = 17,76 %
d) Parkbereich Rasengitter	=	0,04 ha = 0,73 %
e) Öffentliche Grünflächen Grün- und wiesenflächen, Schutzhecke Verkehrsbegleitgrün	=	0,28 ha = 5,07 %
f) Privates Grün Privates Grün mit exakter Bindung	=	0,12 ha = 2,17 %

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990 ausgewiesen. Im Bereich des südwestlichen Teiles ist eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. In der Gemeinbedarfsfläche sollen Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke errichtet werden. Ebenso ist eine Fläche für Entsorgungsanlagen (Kläranlage) vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche wird bei weiteren Wachstum von Sülzfeld und unter Berücksichtigung der bereits ausgewiesenen Baugebiete relativ zentral zum Ort liegen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gebäudeart	Anzahl der Bauplätze	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen
Geplante Gebäude II	48	48	72
Geplante Gebäude I	12	12	18
	60	60	90

Es wird angenommen, daß bei I- und II-geschossiger Bebauung i.M. die Hälfte zwei Wohnungen in einem Gebäude errichten, die andere Hälfte eine Wohnung.

Eingeschossige Gebäude sind am östlichen und teilweise am nördlichen Rand des Baugebietes vorgesehen, um hinsichtlich der Höhe der Bebauung eine Abflachung zum Baugebietsrand zu erreichen. Im nordwestlichen Bereich des Baugebietes werden am Ortsrand aufgrund der Geländegegebenheiten bergseits 1 und talseits 2 geschossige Gebäude entstehen.

Anzahl der neuen Wohnungen

90 WE = 270 E

Einwohner E = WE * 3,0

Wohndichte

90 WE

----- = 21,95 WE/ha = 66 E/ha

4,10 ha Nettobauland

90 WE

----- = 16,30 WE/ha = 49 E/ha

5,52 ha Bruttobauland

5.3.1 Geschößflächenzahl GFZ

Die Geschößflächenzahl wird mit 0,8 bei 2-geschossigen und mit 0,5 bei 1-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl ist das Ergebnis aus den auf dem Grundstücken erstellten Geschößflächen geteilt durch die im Besitz des einzelnen Bauherrn befindliche Grundstücksfläche des Baugrundstückes.

Der damit ermittelte Faktor darf 0,8 bzw. 0,5 nicht überschreiten. Dies bedeutet z.B. daß bei einem Grundstück mit 600 m² Größe die gesamte Geschößfläche des Gebäudes bei zweigeschossiger Bebauung 480 m² bzw. bei eingeschossiger Bebauung 300 m² nicht überschreiten darf.

Die Geschößflächenzahl ist gemäß BauNVO 1990 in einer Größenordnung bis 1,2 zulässig. Diese wird jedoch im vorliegenden Baugebiet vermindert festgesetzt, da die Festsetzung einer Geschößflächenzahl von 1,2 bei Ausnützung derselben, zu einer für Sülzfeld untypischen Bebauung mit einer viel zu großen Dichte führen würde.

4.3.2 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird für dieses Gebiet mit 0,4 und zwar bei 1- und 2-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist das Ergebnis der überbauten Fläche des Grundstückes dividiert durch die Grundstücksgröße.

Auf einem Bauplatz von 600 m² Größe bedeutet dies, daß maximal 240 m² Fläche durch Hochbauten überbaut werden dürfen.

6. Städtebauliche Gesichtspunkte

Im vorliegenden Baugebiet sind weitgehend durch den flach geneigten Hang maximal 2-geschossige Gebäude zulässig. Hierbei ist es durchaus gewollt, daß sowohl 2-geschossige als auch 1-geschossige als auch bergseits ein- und talseits zweigeschossige Gebäude entstehen können, um eine Monotonie in der Höheneinstellung zu vermeiden. Ebenfalls gilt dies für die Firstrichtung, welche im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. Es werden damit die Firstrichtungen relativ zufällig entstehen und die gewachsene Ortsstruktur im Ortsbereich von Sülzfeld nachvollzogen. Das gesamte Baugebiet soll verkehrsberuhigt so gestaltet werden, daß eine optimale Wohnruhe und ein möglichst geringer Durchgangsverkehr erfolgen. Hierdurch soll die Straße als Kommunikationsbereich mit Mehrfachnutzung für die Abwicklung des Verkehrs als Begegnungsstätte und zum Spielen genutzt werden. Im Zentrum des Gebietes soll eine öffentliche Grünfläche in Form einer Parkanlage zum Bürgertreff gestaltet werden. Hier soll eine Zone der Erholung entstehen. In weiteren Bereichen ist das Gebiet zusätzlich mit einer Gebietsdurchgrünung und mit Kleingrünflächen versehen. Durch teilweise Versprünge in den Straßen und das hierdurch entstehende platzartige Gebilde mit mittig einem Baum soll sowohl der Verkehrsberuhigung als auch der Schaffung eines hofartigen Gebildes erreicht werden.

Im Bereich des bestehenden Friedhofes an welchen das Baugebiet angrenzt, sollen Parkplätze erstellt werden, die sowohl für den Friedhof als auch für den durch den Friedhof führenden Weg zur Gemeinde an diesen Standort geeignet sind. In diesem Parkplatz sind ca. 20 Stellplätze möglich.

Grünflächen

Im Baugebiet ist eine öffentliche Grünfläche in Form einer Parkanlage vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche liegt im Zentrum des Gebietes und ist von allen Seiten fußläufig erreichbar. Die Grünfläche soll als Kommunikationszentrum und Erholungsbereich im Baugebiet dienen. (Siehe Grünordnungsplan).

Private Begrünungsflächen

Im Bebauungsplan sind private Begrünungsflächen am zukünftigen Rand des Baugebietes als Übergang zum Naturschutzgebiet "Berkeser Wald" vorgesehen. Hier werden private Flächen in einer Tiefe von 2 m mit einem Pflanzgebot belegt. (Weitere Details siehe Grünordnungsplan).

7. Verkehrsbedingungen

Die Gemeinde Sülzfeld ist über die vorhandenen Anbindungen zur Bundesstraße 19 gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Baugebiet ist wiederum an die Ortsstraßen angebunden, wobei eine straßenmäßige Anbindung im Osten an die Verlängerung der bestehenden Ortsstraße erfolgt und im Westen an die bestehende Hauptstraße.

Die Gemeinde Sülzfeld ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz der Meininger Busbetriebe angeschlossen.

Der innere Verkehr ist über die Haupteerschließungsstraße welche weitgehend von West nach Ost verläuft gegeben. Von dieser zweigen wiederum Erschließungsstraßen ab, welche verkehrsberuhigt ausgebaut werden sollen und durch die Gestaltung der Straßen eine große Geschwindigkeit im Baugebiet nicht zulassen. Teilweise ist das Gebiet über Wohnwege erschlossen.

Der fußläufige Verkehr erfolgt im Westen durch Anbindung an die Hauptstraße, im Osten durch die Anbindung an die östliche Ortsstraße bzw. über die Fußwege im Friedhof, welche direkt zur Kirche bzw. Gemeindeganzlei führen. Weitere Fußwege sind in Richtung Kommunikationsfläche (Parkanlage) vorgesehen, so daß diese ohne erhebliche Umwege auf kürzestem Wege vom gesamten Baugebiet aus erreichbar ist. Weitere Fußwege verlaufen zwischen dem Wohnweg II und dem Fußweg zur Ortschaft an der Hangkante, so daß der Talblick für jedermann erlebbar ist. Ein kombinierter Fuß- und rückwärtiger Wirtschaftsweg soll im südlichen Bereich zur zukünftigen Erschließung der Gärten und um den nördlichen Ortsrand der Gemeinde auch weiterhin einsehbar und erlebbar zu machen, erstellt werden. Weitere Fußwegverbindungen sind im Baugebiet zur freien Flur hin geplant.

Der landwirtschaftliche Verkehr ist durch bestehende Wirtschaftswege um das Gebiet herum, aufrechterhalten. Im nordöstlichen Bereich ist eine neue Anbindung des Wirtschaftsweges an die Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Anbindung ist so großzügig ausgelegt, daß auch eine spätere Straßenanbindung für eine mögliche Erweiterung denkbar wäre. Bis auf ca. 50 m im nordöstlichen Bereich muß somit das gesamte Baugebiet nicht mehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen durchfahren werden.

Tiefbauplanung

Die Ausführung der einzelnen Verkehrsflächen wie Querschnitt, Höhenlage, Längs- und Querneigung, Anbindung an bestehende Ortstraßen usw. werden im Zuge der Erschließungsplanung gelöst. In diese Erschließungsplanung wird auch der Parkplatz, die Fußwege und die Anbindung der landwirtschaftlichen Wege im Detail vorgetragen. Wichtig bei dieser Erschließungsplanung sind vor allen Dingen die bei den einzelnen Grundstücken entstehenden Böschungsfächen.

Die Erschließungsplanung muß deshalb hinsichtlich der Böschungsfächen, der Höhenlage der Straße und des Kanales soweit Verkäufe getätigt werden, vor Erstellung der Baumaßnahme Bestandteil des notariellen Vertrages sein. Da ansonsten gegebenenfalls bei der Anlegung der erforderlichen Böschungsfächen rechtliche Probleme auftreten.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt die überwiegende Zahl der Grundstücke zu erwerben und die vorgeschlagenen Grundstücke demgemäß abmarken zu lassen. In Teilbereichen in welchen dies nicht möglich ist, ist ein Grenzregelungsverfahren und gegebenenfalls, um die Gemeinde in den Genuß des Abzuges kommen zu lassen, eine Umlegung durchzuführen.

9. Beschränkungen

9.1 Straßenlärmimmission

In ca. 500 m Entfernung vom Baugebiet befindet sich die Bundesstraße 19 welche relativ stark befahren ist. Diese Bundesstraße hat ein Verkehrsaufkommen von 8.200 KFZ/24 Std. Da das Baugebiet im östlichen Bereich freie Sicht auf die Bundesstraße hat, ist eine Überprüfung der Straßenlärmimmissionen erforderlich. Die Orientierungspegel gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet betragen

bei Tag 55 dB(A)
bei Nacht 45 dB(A) für Verkehrslärm

Berechnung der Beurteilungspegel

DTV = 8.200 Kfz/d LKW - Anteil 17,1 %

plus Sicherheiten

DTV = 10.000 Kfz/d LKW - Anteil 20,0 %

Tag (6.00 - 22.00 Uhr):

$M = 0,06 * 10.000 = 600 \text{ Kfz/h}$ $p = 20 \%$

$L_{m^{25}} = 37,3 + 10 \lg[600(1+0,082*20)] = 69,3 \text{ dB(A)}$

$L_{stg} = 0$ $s = 380 \text{ m}$

$L_{AFB} = -0,5$ $L_s = 17,6 \text{ dB}$

$L_v = 0$

$L_r = 69,3 - 0,5 - 17,6 = 51,2 \text{ dB(A)} < 55 \text{ dB(A)}$
=====

Nacht (22.00 - 6.00 Uhr):

$M = 0,011 * 10.000 = 110 \text{ Kfz/h}$ $p = 20 \%$

$L_{m^{25}} = 37,3 + 10 \lg[110(1+0,082*20)] = 61,9 \text{ dB(A)}$

$L_r = 61,9 - 0,5 - 17,6 = 43,8 \text{ dB(A)} < 45 \text{ dB(A)}$
=====

Obwohl zur Sicherheit mit DTV = 10.000 Kfz/d und zul. v = 100 km/h (in Teilbereichen sind nur 60 km/h zulässig) gerechnet wurde, bleiben die Beurteilungspegel deutlich unter den Orientierungspegeln Tag/Nacht für Verkehrslärm.

9.2 Parkplatz

Immissionen aus dem Parkplatz sind, da dieser nur bei Tag und auch dann nur gering frequentiert werden wird sowie eine Vollbesetzung auch nur zu bestimmten Anlässen (Beerdigung usw.), erfolgen wird, vernachlässigbar.

9.3 Immissionen aus der Gemeinbedarfsfläche

Immissionen aus der Gemeinbedarfsfläche lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Diese sind bei Bauvorhaben, von welchen erkennbar Immissionen ausgehen könnten, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu lösen.

9.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Baugebiet grenzt, getrennt durch Grünstreifen an den bestehenden Ortsbereich an. Eine nennenswerte Landwirtschaft ist im Ortsbereich nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Bauten der LPG befinden sich im Südosten der Ortschaft und sind durch die Ortschaft vom Baugebiet getrennt, so daß hier keine immissionstechnischen Probleme zu erwarten sind.

10. Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Die Straßen entsprechen in ihrer Breite und Linienführung der RAST/E (Richtlinien für die Errichtung von Erschließungsstraßen). Die Haupteerschließungsstraße verläuft in der Hauptrichtung von West nach Ost und ist im Hinblick auf die Höhenschichtlinien so trassiert, daß die Geländeeingriffe auf ein Minimum beschränkt werden.

An dieser Haupteerschließungsstraße ist ein Grünstreifen und ein Gehweg angeordnet. Zur Verkehrsberuhigung soll diese Haupteerschließungsstraße an jeder Einmündung von Anliegerstraßen durch eine Pflasterfläche gekennzeichnet werden, um auch hierdurch vorsichtiges Fahren zu signalisieren. Die Straße soll in einer Breite von 5,50 m und einschließlich Grünfläche und Gehweg in einer Gesamtbreite von 8,75 m ausgebaut werden.

Der Grünbereich soll gem. der Grünordnungsplanung bepflanzt werden. Der Gehsteig sollte mit einem roten Pflaster erstellt werden. Das rote Pflaster des Gehsteiges soll sich bei den Einmündungen von Straßen im gepflasterten Einmündungsbereich fortsetzen.

Die von dieser Haupteerschließungsstraße abzweigenden Straßen sind in einer Breite von 6,5 m abzumarken, wobei die Straßen so trassiert und gestaltet werden, daß hier eine Verkehrsberuhigung erfolgt. An den Straßen sind zur Beschattung und zur Verkehrsberuhigung Straßenbäume angeordnet, welche mit den demgemäßen Baumscheiben seitlich der Straße angeordnet werden und jeweils dann zur Verengung der Straßenfläche führen. Die Breite der Straße ist zur Bewältigung des fließenden Verkehrs des Fußgängerverkehrs und des ruhenden Verkehrs erforderlich. Auch hier sind Teilbereiche gepflastert, vor allen Dingen auch die hofartigen Straßenversätze.

Wohnwege sind in einer Breite von 5,50 m geplant.

Die im Straßenbereich vorgesehenen Kurzstiche können bis zu einer Länge von 50 m ohne Wendeanlage vorgesehen werden.

Die Wendeanlagen sind in einer Größe von 12 * 12 geplant bzw. ist im nordöstlichen Bereich die Einmündung in die Querstraße als Wendeanlage zu sehen.

Die verbindenden Fußwege sind in einer Breite von 2 m ausgewiesen. Der kombinierte Fuß- und landwirtschaftliche Weg im Süden des Gebietes ist in einer Breite von 3 m vorgesehen.

Parkplatz

Der Parkplatz ist im Bereich des Friedhofes geplant. Hierbei ist die Planung so ausgelegt, daß dort bestehende Begrünung zum Beschatten des Parkplatzes soweit dies möglich ist, auch zwischen den Parkständen erhalten bleiben soll, jedoch auch zusätzliche Begrünung gepflanzt werden soll. Die Parkplätze sind 5 m tief geplant, der befahrbare Mittelteil jeweils 6 m.

Der Parkplatz kann auch von Wanderer und Erholungssuchende genutzt werden.

10.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet soll an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen werden. Das vorhandene Wasser der Gemeinde Sülzfeld reicht gemäß einer bereits durchgeführten Untersuchung mengenmäßig aus. Im Hinblick auf die druckmäßige Versorgung soll im Zuge der Durchführung der Erschließungsplanung sowohl die Wasserleitungsplanung im Gebiet durchgeführt werden, als auch die Wasserleitungsplanung des Ortsbereiches mit der Zulaufwasserleitung und dem Hochbehälter geprüft und geplant werden.

10.2 Abwasserentsorgung

1.
Die häuslichen Abwässer werden einem Schmutzwasserkanal zugeleitet, welche in einer biologischen Kleinkläranlage gereinigt werden.
2.
Das Entwässerungskonzept wird dem Gesamtentwässerungskonzept der Gemeinde Sülzfeld angepaßt.
3.
Auf den Bauplätzen selbst sollen die Dachflächenwässer und Oberflächenwässer getrennt abgeleitet werden, wobei die Dachflächenwässer und Wasser von Hofflächen in Regenauffangbehältern gesammelt werden sollen.

4.

Diese Behälter sollen im oberen Bereich Versickerungslöcher und einen Notüberlauf erhalten, welcher dem Versickerungskanal in der Straße zugeleitet wird. Dieser Versickerungskanal soll in einer Versickerungsmulde, welche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gegenüber des bestehenden Teiches angelegt wird, einmünden.

5.

Von dieser Versickerungsfläche, welche gleichzeitig eine Kontrollfläche des abfließenden Wassers ist, soll ein Notüberlauf in die Verrohrung erfolgen.

6.

Durch dieses System wird gewährleistet, daß die Dach- und Hofflächen weitgehend im Gebiet versickern und daß eine Belastung des Regenwasserkanales in der Hauptstraße nur in ganz seltenen Fällen und auch dann nur zeitverzögert, erfolgen wird.

10.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung soll mit Mastaufsatzleuchten erstellt werden. Die Zuleitung wird verkabelt, die Abstände der Mastaufsatzleuchten sind 30 bis 50 m.

11. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die SEAG in Meiningen und wird direkt mit den Grundstücksbesitzern abgerechnet. Im Bereich des Baugebietes sind im ungefähren Lastschwerpunkt Standorte für Trafostationen vorgeschlagen, welche mit einer Hochspannungszuleitung die verkabelt werden muß, zu versorgen sind. Von der Trafostation gehen dann wiederum die Niederspannungskabel zu den einzelnen Grundstücken ab.

12. Kosten der Erschließung

Diese werden bis zur Aufstellung der Erschließungsplanung als vorläufige Schätzung ermittelt.

Straßenbau einschl. Straßenentwässerungsanteil	1.500.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	250.000,00 DM
Parkanlagen und Bepflanzung	100.000,00 DM
<hr/>	
Summe Erschließungsaufwand	1.850.000,00 DM
Kanalisation ohne Straßenentwässerungsanteil	715.000,00 DM
Kläranlage (Kompaktanlage)	600.000,00 DM
Hausanschlüsse Kanal	225.000,00 DM
Wasserversorgung	550.000,00 DM
Hausanschlüsse Wasserleitung	135.000,00 DM
Parkplatz einschl. Bepflanzung und Entwässerung	125.000,00 DM
<hr/>	
Summe Erschließung	2.350.000,00 DM

Energieversorgung: Anteil wird den Grundstücksbesitzern direkt berechnet:

Nach §§ 127 - 130 BauGB sind durch die Gemeinde 10 % des ihr zugeordneten Erschließungsaufwandes für öffentliche Verkehrsflächen zu tragen. Der Rest von 90 % ist durch die Anliegerkosten sicherzustellen.

Das Nettobauland im Baugebiet "Hinter der Kirche" beträgt 41.400 m².

Erschließungsaufwand	= 1.850.000,00 DM
davon 10 % = Anteil der Gemeinde	= 185.000,00 DM

Summe	= 1.665.000,00 DM

Somit ergeben sich Erschließungskosten pro m² mit

1.665.000,00 DM : 41.000 m² = ca. 40,61 DM/m² Nettobauland

Kanal- und Wasserversorgung wird zusätzlich nach Satzung der Gemeinde abgerechnet. Es wird vorausgesetzt, daß die Satzung kostendeckend ist bzw. sein wird.

Kanal und Wasserversorgung:

2.350.000,00 DM : 41.000 m² = ca. 57,32 DM/m² Nettobauland



Würzburg, 15.02.1993
geändert, 25.07.1994
geändert, 01.12.1994

Auktor/Scholz-kr



Aufgestellt:
Ingenieurbüro Rainer Auktor
-Beratende Ingenieure-
Eichendorffstraße 5
97072 Würzburg
Tel.: 0931/7944-0
Fax.: 0931/7944-30

V e r t r a g l i c h e V e r e i n b a r u n g

zwischen

der Gemeinde S ü l z f e l d

und

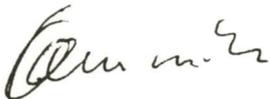
der Stadt M e i n i n g e n

§ 5

Wohnungsbaugelbiet " Hinter der Kirche "

Um ausreichenden Wohnraum in und um Meiningen zu gewährleisten, befürwortet die Stadt Meiningen die Erschließung des Eigenheimwohngebietes " Hinter der Kirche " in Sülzfeld.
Finanzielle Beteiligung für die Stadt Meiningen fällt allerdings nicht an.

Sülzfeld, den 18.02.94

Kammerzell
1. Bürgermeister

Meiningen, den

Kupietz
1. Bürgermeister