

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

GEMEINDE UNTERMASFELD
LANDKREIS MEININGEN
B E B A U U N G S P L A N
"H U T H W E I D E"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Aufgestellt :

Oerlenbach, den 30.03.1993

Überarbeitet, den 16.06.1993

architekturbüro
michael pettinella + partner
8735 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/825-826-827



Michael Pettinella + Partner
Architekten + Bauingenieure
97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 825 - 826 - 827

1. Allgemeines

- 1.1 Die Gemeinde Untermaßfeld, Ldkr. Meiningen beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand, auf dem Gelände des ehem. Sportplatzes, ein Baugebiet auszuweisen.
- 1.2 Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Grundstück Flur-Nr. 372/3; im Südwesten an die Grundstücke Flur-Nr. 376/53 und 376/54; im Südosten an die bebauten Grundstücke Flur-Nr. 376/37, 376/31, 376/30, 376/36, 376/35, 376/16 und 376/15; im Nordosten an den Weg Flur-Nr. 376/6 an.
- 1.3 Am 18.02.1993 hat der Gemeinderat die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
- 1.4 Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und Einleitung des Anzeigeverfahrens wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.02.1993 das Arch.Büro M.Pettinella + Partner, Oerlenbach beauftragt.
- 1.5 Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluß am 01.03.1993 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.6 Die gemäß § 3 BauGB vorgeschriebene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 19. April 1993 bis 30. April 1993 durchgeführt. Während dieser Zeit hatten die Bürger die Möglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen informiert zu werden.
- 1.7 Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung:
**"Gemeinde Untermaßfeld, Landkreis Meiningen
Bebauungsplan H u t h w e i d e
mit integrierter Grünordnung."**

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 2.1 Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

- 2.2 Die Gemeinde Untermaßfeld hat deshalb die Ortsplanungsstelle für Südthüringen mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das ganze Gemeindegebiet beauftragt.

Das Bauleitplanverfahren für den Flächennutzungsplan ist sehr weit fortgeschritten, der Aufstellungsbeschluß wurde gefaßt. Mit der Genehmigung durch die Höhere Landesplanungsbehörde wird in Kürze gerechnet.

- 2.3 Im Flächennutzungsplan sind auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes W-Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

3. Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

- 3.1 Die Gemeinde Untermaßfeld liegt im Einzugsgebiet der Stadt Meiningen. Aus diesem Grunde ist in den nächsten Jahren mit einer starken baulichen Entwicklung zu rechnen.
- 3.2 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes " **H u t h w e i d e** " soll für den nordwestlichen Ortsrand eine ortsplanerische Ordnung durch Festsetzung einer entsprechenden baulichen Nutzung angestrebt werden. Dadurch soll eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung der Gemeinde sichergestellt werden.
- 3.3 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes " **H u t h w e i d e** " soll im Nordwesten der endgültige Ortsrand der Gemeinde markiert werden.
- 3.4 Inzwischen haben sich bei der Gemeinde zahlreiche Bauinteressenten gemeldet, mit weiteren Anfragen ist zu rechnen.
Diese Tatsache ist für die Gemeinde Untermaßfeld ausreichender Grund Bauf lächen auszuweisen.
- 3.5 Der Bebauungsplan " **H u t h w e i d e** " steht der beabsichtigten baulichen Entwicklung der Gemeinde Untermaßfeld nicht entgegen.

- 3.6 Durch das vorliegende Planungskonzept wird der im Baugesetzbuch verankerten Bodenschutzklausel wonach "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll" Rechnung getragen. Es wurde bewußt auf eine sinnvolle und städtebaulich vertretbare Verdichtung der Baukörper Wert gelegt. Zulässig sind nur zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser mit steileren Dachneigungen. Dadurch soll der Ausbau der Dachgeschosse angesichts der herrschenden Wohnungsnot ermöglicht werden.
- 3.7 Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes mit einem hohen Wohnwert. Die Verkehrsberuhigung wird dadurch erzielt, weil im gesamten Plangebiet bis auf die Zufahrt zur Tiefgarage im Norden und auf die Zufahrt zum Garagenhof im Süden keinerlei befahrbare Straßen vorhanden sind.
Das Baugebiet wird lediglich von Fußgängerwegen durchzogen, die nur im Katastrophenfalle befahren werden können.
- 3.8 Die Festsetzung der WA-Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) wurde mit Rücksicht auf die angrenzende und seit Jahrzehnten bestehende Wohnbebauung im Südosten und Nordosten sowie auf die angrenzende Kleingartenanlage "Teichgrund" im Nordwesten gewählt. Eine Festsetzung als WR-Gebiet (Reines Wohngebiet) würde eine Konfliktsituation zwischen künftiger und bestehender Bebauung heraufbeschwören.
- 3.9 Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl wurden so festgesetzt, damit eine Bebauung nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten ermöglicht werden kann.
Nachdem in den gewachsenen Siedlungsstrukturen nahezu ausschließlich das Satteldach als Dachform zu finden ist, wird daran, mit Rücksicht auf traditionelle Bauformen und die Eigenart der Landschaft, durch Festsetzung des Satteldaches wieder angeknüpft.
- 3.10 Die Aufnahme von Festsetzungen für die Grünordnung wurde notwendig, weil der Landschafts- und Naturschutz in den letzten Jahren stark vernachlässigt wurde, heute jedoch das Bewußtsein und die Bedeutung wieder angestiegen ist.

- 3.11 Die höhere Verdichtung des Baugebietes bedingt größere überbaubare Flächen. Um einer zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Baugebietes entgegenzuwirken, sind für die Befestigung der Stauräume, Stellplätze usw. versickerungsfördernde Belagsarten zu wählen.
- 3.12 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch erforderlich um die Voraussetzungen für eine geordnete und wirtschaftliche Erschließung zu erzielen.

4. Bodenschutzklausel

- 4.1 Zu dem in § 1 Abs. 5 BauGB neu aufgenommenen Bodenschutzklausel werden folgende Ausführungen gemacht:
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der angestrebten höheren Verdichtung des Siedlungsraumes wird dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden in vollem Umfang Rechnung getragen.

5. Verkehrsverbindungen

- 5.1 Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Untermaßfeld. Das Baugebiet wird über zwei Stichstraßen, die mit der Neubauerstraße verbunden sind, erschlossen und an das übrige Ortsnetz angebunden. Die Erschließungswege A bis J sind als fußläufige Verbindungen geplant, sie sollen nur im Katastrophenfalle befahren werden. Die Straße A dient als Zufahrtsstraße zu den Gemeinschaftsgaragen. Die gepl. Tiefgarage kann von der im Nordosten vorh. Straße angefahren werden.

6. Planungsumfang und Nutzung

- 6.1 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß §§ 1 ff BauNVO im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

- 6.2 Größe des Baugebietes ca. 1,30 ha
Davon werden beansprucht
a) für Straßenverkehrsflächen
werden beansprucht ca. 0,15 ha
b) für private Grünflächen (Kinder-
spielplätze) werden beansprucht ca. 0,06 ha
sodaß als Nettobauland verbleiben ca. 1,09 ha
Das sind ca. 84%.

6.3 Anzahl der gepl. Gebäude und Wohnungen:

Gebäudeart	Anzahl der Gebäude	Anzahl der Wohnungen je Gebäude	Anzahl der Wohnungen insgesamt
Mehrfamilienhäuser II + D	9	6	54
Reihenhäuser II + D	12	1	12
Zusammen:	21	7	66

6.4 Wohndichte

Anzahl der Wohnungen	66
Anzahl der Einwohner	$66 \times 3,5 = 231,0 \text{ E}$
Bruttobauland	1,30 ha
Nettobauland	1,09 ha
Wohndichte Brutto	$231 : 1,30 = 178 \text{ E/ha}$
Wohndichte Netto	$231 : 1,09 = 121 \text{ E/ha}$

6.5 Für das Planungsgebiet wird die offene bzw. die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6.6 Die Nutzung der Grundstücke ist durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sowie Firstrichtung bestimmt.

6.7 Die Stellung der Gebäude ist durch Baugrenzen hinreichend bestimmt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

- 7.1 Die einzelnen Grundstücke bzw. Parzellen werden nach Verwirklichung der Bauvorhaben im Einvernehmen mit den künftigen Grundstückseigentümern vermessen.

8. Erschließung

8.1 Wegebau

Für die Erschließung der Baugrundstücke sind die Wege A bis J vorgesehen.

Sie werden als Anliegerwege mit einer gesamten Breite von 3,00 m ausgebaut.

Die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Straßen sind vorhanden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Untermaßfeld verfügt bereits über eine Ortskanalisation in Mischsystem. Vorh. Kanäle liegen bereits in der Theo-Neubauer-Straße. Der Abwasserkanal aus dem geplanten Baugebiet wird deshalb an die in der Theo-Neubauer-Straße vorhandene Kanalisation angebunden.

Die Gemeinde Untermaßfeld gehört zum Abwasserverband "Werrtal-Wiesengrund". Planungen für den Bau eines Sammlers sowie für die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage sind in Bearbeitung.

8.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Untermaßfeld verfügt über eine eigene Wasserversorgung, außerdem ist sie an die Gruppenwasserversorgung Neubrunn angeschlossen. Das Baugebiet kann mit ausreichendem Wasserdruck und -Menge versorgt werden. Bei der Ausführung der Wasserversorgungsanlage werden die einschlg. Richtlinien DVGW mit den zusätzl. Arbeitsblättern beachtet. Bei dem Einbau von Hydranten, bei der Verlegung der Wasserleitung werden die Normblätter DIN 3221 und 3222 ebenfalls beachtet.

8.4 Energieversorgung

Für die Stromversorgung in der Gemeinde Untermaßfeld ist die SEAG, Bezirksstelle Meiningen zuständig. Um die Versorgung des Baugebietes sicherzustellen, ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Eine entsprechende Fläche wurde am südlichen Rand vorgesehen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die VDE-Richtlinien beachtet.

8.5 Gasversorgung

Es ist beabsichtigt das Baugebiet mit Gas zu versorgen. Die Verlegung der Gasleitung erfolgt in Abstimmung mit der südthüringer Gasgesellschaft mbH Meiningen.

8.6 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird durch die SEAG, Bezirksstelle Meiningen vorgenommen. Die Zuleitung wird im Zuge des Straßenbaus verkabelt. Die Lichtpunkthöhe der geplanten Beleuchtungskörper wird auf max. 3,50 m Höhe begrenzt.

9. Grüngestalterische Maßnahmen

9.1 Dem Landschafts- und Naturschutz wurde durch die Aufnahme von Festsetzungen für die Grünordnung unter Ziff. 3 der Legende zum Bebauungsplan Rechnung getragen.

Bei Beachtung der Festsetzungen und der vorgegebenen Pflanzenauswahl wird der landschaftlichen Situation voll Rechnung getragen. Dadurch wird das Baugebiet befriedigend in die umgebende Landschaft eingebunden.

10. Erschließungskosten

10.1 Die Gesamt-Erschließungskosten betragen voraussichtlich:

a) Wegebau (innere Erschließung)	120.000,-- DM
b) Abwasserbeseitigung innerhalb des Baugebietes	80.000,-- DM
c) Wasserversorgung	60.000,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
e) Gestaltung der Grünflächen	10.000,-- DM
	<hr/>
	300.000,-- DM
	<hr/> <hr/>

Aufgestellt:
Oerlenbach, 30.03.1993/Pe
überarbeitet, 16.06.1993/Pe

Arch.Büro
M.Pettinella + Partner
Oerlenbach

Anerkannt: 16.06.1993

