

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Teil A

Bauvorhaben: Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in
98708 Pennewitz, Flur 6, Flurstücke: 337/7 + 337/8

Bauherren: Waldemar Lips, 99084 Erfurt, Juri-Gagarin-Ring 126 c
Jörg Schünke, 98693 Ilmenau, Ludwig-Jahn-Straße 2a

1.) Allgemeines zum Vorhaben:

Von den Bauherren wurden 1993 bzw. 1995 die betreffenden Grundstücke käuflich erworben, mit der Absicht, diese später mit Einfamilienhäusern zu bebauen.

Grundlage des notariellen Kaufvertrages bildete die vom Landratsamt des Ilm-Kreises ausgestellte Teilungsgenehmigung, wonach die Trennmessung des ursprünglichen Grundstückes erfolgte.

Im Grundbuch eingetragene Eigentümer sind:

für das Flurstück-Nr. 337/7 mit ca. 1.913 m² - Herr Lips aus 99084 Erfurt, Juri-Gagarin-Ring 126c

für das Flurstück-Nr. 337/8 mit ca. 1.918 m² - Herr Schünke aus 98693 Ilmenau, L.-Jahn-Str. 2a.

Das Flurstück-Nr. 337/6 (Zufahrtsweg) ist als gemeinschaftliches Eigentum im Grundbuch eingetragen. Die gemeinsame Nutzbarkeit ist auch für nachfolgende Erwerber sicherzustellen.

Die Baugrundstücke befinden sich im Außenbereich des Ortes Pennewitz.

Durch die Gemeinde Pennewitz ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet nicht vorgesehen.

Eine Bebauung ist nur mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (V+E-Plan) unter maßgeblicher Beteiligung der Bauherren bei der Planaufstellung und Erschließung möglich.

Die beiden Bauherren beabsichtigen auf ihren Grundstückspartellen je ein Einfamilienwohnhaus mit ca. 80 m² Grundfläche + Pkw - Garage / Nebengebäude zu errichten.

Die vorhandene Bebauung der angrenzenden Grundstücke besteht größtenteils aus neu errichteten Einfamilienhäusern, die zur Gartenstraße ausgerichtet sind.

2.) Lage / Anbindung / Zufahrt:

Die Baugrundstücke befinden sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Pennewitz, in direkter Nachbarschaft bereits bebauter Grundstücke.

Die betreffenden Grundstücke haben Südwesthanglage und wurden bislang als Wiese / Grünland genutzt.

Es liegt **keine Trinkwasserschutzzone** vor!

Die gemäß § 4 (1) der ThürBO erforderliche Zufahrt zu den Grundstückspartellen, ist durch einen befahrbaren Zufahrtsweg (Breite = 4,25 m), Parz.-Nr.: 337/6 gesichert.

Der Weg ist gemeinsamer Privatbesitz der beiden Bauherren und durch Grundbucheintrag gesichert.

Der Privatweg schließt an den befahrbaren, öffentlichen Verkehrsweg „Gartenstraße“ (in Verlängerung der „Neuen Welt“) an.

Die Grundstückszufahrten sind im Lageplan eingezeichnet, die Torbreiten an den Grundstücksgrenzen sind mit ca. 4,00 m angelegt.

Der Zufahrtsweg ist so herzurichten und zu unterhalten daß die Befahrbarkeit zu jeder Jahreszeit auch für Lkw, insbesondere Feuerwehrfahrzeuge gesichert ist.

Der Zufahrtsweg (z.Zt. Wiese) ist ca. 30 - 40 cm, bis auf tragfähigen Baugrund auszuheben und lagenweise mit Schotter / Frostschutz aufzufüllen und zu verdichten.

Die Stabilität des Unterbaues ist für LKW bzw. SLW 30 auszulegen (12 t - Feuerwehrfahrzeuge).

Eine neue Straßenbeleuchtung ist in der Gartenstraße bis zum Abzweig des Zufahrtsweges vorhanden.

3.) Erschließung : Die beiden Grundstückspartellen sind nicht erschlossen !

Vor der Aufstellung des Erschließungsplanes wurden alle Versorgungsträger um ihre Stellungnahme zum Vorhaben gebeten und teilweise vor Ort gemeinsam nach der günstigsten Erschließungsmöglichkeit gesucht.

Die Baugrundstücke fallen höhenmäßig Richtung Süd-Osten, zum Dorfkern hin, so daß eine sinnvolle Entwässerung nur in diese Richtung erfolgen kann.

Alle übrigen Versorgungsleitungen sind nach Möglichkeit mit den Entwässerungsanlagen zu verlegen.

3.1. Verkehrstechnische Erschließung :

Siehe Pkt. 2) Lage / Anbindung / Zufahrt .

Der geplante Zufahrtsweg ist als solcher kenntlich zu machen , zu befestigen und auf Dauer zu unterhalten.

Die uneingeschränkte Benutzbarkeit des gemeinsamen Privatweges ist durch Notarvertrag und Grundbucheintrag , auch für nachfolgende Erwerber zu sichern.

3.2. Wasser / Abwasser :

Die Verlegung der Entwässerungsleitungen mit den erforderlichen Schächten und Anbindungen sowie die Verlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt gemäß WAZOR - Stellungnahme vom 20.11.1998 im Trennsystem, mit getrennten Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser. Bis zur Inbetriebnahme einer zentralen Kläranlage, ist das anfallende Schmutzwasser in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 /1, auf dem Grundstück vorzuklären u. über die neu zu verlegende Schmutzwasser-Entwässerungsleitung in den öffentlichen Kanal in der Gartenstraße einzuleiten. Näheres zu Ausführung und Dimensionierung erfolgt in Absprache mit der WAZOR , bzw. entsprechend den Festlegungen des Erschließungsvertrages.

3.3. Elektro -Energie :

Die erforderliche Elt-Zuleitung erfolgt über Erdkabel von der Gartenstraße aus, durch die TEAG. Verlegung : Im Zuge der Schachtarbeiten für die Entwässerungsanlagen.

Dimensionierung : Entsprechend der vorgelegten Energiebezugsanmeldung.

Das über die Grundstücke führende 0,4 kV - Erdkabel ist die Elt - Zuleitung für den naheliegenden Sportflugplatz Pennewitz und ist für das geplante Vorhaben nicht zu verwenden.

Hier erfolgt in Absprache mit der TEAG eine Umverlegung im Baubereich - siehe Plan, oder mit Zustimmung der Flugplatzverwaltung eine Neueinspeisung über das vorhandene Elt-Kabel in der oberen Gartenstraße / Abzweig Zufahrtsweg und somit eine Stilllegung des Kabels im gesamten betroffenen Planbereich.

3.4. Erdgas :

Ein Erdgasanschluß für die beiden Wohngebäude ist möglich, jedoch nicht vorgesehen.

Im Falle einer Verlegung ist der Erschließungsgraben der Entwässerungsanlagen zu nutzen.

3.5. Telekom :

Ein Telekom Erdkabel liegt in dem oberen Teil der Gartenstraße.

Die Telekom - Anschlußleitung ist nach Absprache durch die Telekom zu verlegen.

Es ist sowohl eine Verlegung von der oberen Gartenstraße, in den geplanten Zufahrtsweg , als auch eine Verlegung mit den anderen Medien von der unteren Gartenstraße aus möglich.

4.) Baugrund :

Die beiden Baugrundstücke werden teilweise von einer alten, abgedeckten Hausmülldeponie durchzogen (Altlastenverdachtsfläche), siehe Kennzeichnung im Plan (gelb schraffiert). In diesem Bereich dürfen keinerlei Hochbaumaßnahmen ausgeführt werden.

Für Baumaßnahmen auf den sonstigen Grundstücksflächen ist äußerste Vorsicht geboten. Die Baugrube ist in jedem Fall von einem Baufachmann vor Ausführung der Betonarbeiten abzunehmen.

Gegebenenfalls sind vor Baubeginn im Baubereich der Wohnhäuser Schürfgruben bis in eine ausreichende Tiefe auszuheben und die Baugrundverhältnisse von einem Baugrundsachverständigen zu überprüfen.

Für die Erschließung der beiden Wohnhäuser ist es unumgänglich, den Bereich der alten Hausmülldeponie zu queren.

Hier sind mit den zuständigen Fachbehörden entsprechende Festlegungen zur Ausführung der Tiefbau- und Kanalarbeiten zu treffen.

Bei Verdacht, daß Bodenaushub mit Schadstoffen belastet ist, besteht für den Abfallbesitzer Deklarations- und Meldepflicht.

Das Amt für Abfallwirtschaft des Ilm-Kreises ist hierüber zu informieren.

Sollten bei den auszuführenden Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. Bodenfunde freigelegt werden, so sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeinde bzw. zuständige Denkmalfachbehörde zu informieren.

Siehe hierzu auch § 16 Thür.DSchG. (Meldepflicht von Bodenfunden).

Hinweise :

Bei allen Erdarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen u. Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ zu beachten.

Archäologische oder sonstige bedeutsame Bodenfunde sind gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes unverzüglich an das Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar zu melden.

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist das örtliche Ordnungsamt der Verwaltungsgemeinschaft oder die Polizei zu verständigen, alle weiteren Erdarbeiten sind sofort einzustellen.

5.) Geplante Baumaßnahmen / Baukonstruktion :

Auf den beiden Grundstücken ist die Errichtung von je einem Einfamilienwohnhaus + Pkw - Garagen bzw. Nebengebäuden geplant.

Die Wohnhäuser werden in Massivbauweise errichtet. Sie sind voll unterkellert, die Gründung erfolgt mit einer doppelt bewehrten Bodenplatte.

Das Dachgeschoß kann mit Kniestock ausgeführt werden.

Dachkonstruktion : Sattel- oder Walmdach , mit einer Dachneigung von : 30 ° - 45 ° .
Auf den Nebengebäuden ist eine geringere Dachneigung möglich.
Dachgauben und Wohndachfenster können vorgesehen werden.

Wände : Außen- und Innenwände als Mauerwerkswände mit Verputz.

Decken : Decke über Kellergeschoß und Erdgeschoß als Stahlbetondecke.
Decke über Dachgeschoß als Kehl balkendecke (Holzkonstruktion).

Dacheindeckung : Dachpfannen als Tonziegel oder Betondachsteine , bzw. Schiefer.

Wärmedämmung : Alle Bauteile entsprechend der neuesten Wärmeschutz-VO gedämmt.

Heizung / WW-Bereitung : Heizungsanlagen der Wohngebäude als Niedertemperatur- bzw.
Brennwerttechnik, mit zentraler WW-Bereitung.
Energieträger : Heizöl EL oder Flüssiggas bzw. Erdgas.

Nebengebäude :

Pkw - Garagen , je 1 - 2 Stück , neben den Wohngebäuden, massiv oder als Fertigteilgaragen.

Freiflächen :

Verkehrswege zu den Gebäuden, und zu den Garagen, PkW-Stellplätze mit Pflasterbelag,
Terrassen am Haus mit Pflaster oder Plattenbelag.

Sonstige Flächen : Wiese mit Bepflanzung.

Grundstücksgrenzen : Maschendrahtzaun, teilw. Zusätzlich mit Heckenanpflanzung.

Bepflanzung / Begrünung :

Als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen ist eine intensive Begrünung des Wohnumfeldes auf den Bau-
grundstücken vorgesehen.

Siehe hierzu den Grünordnungsplan mit Erläuterungen , zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Aufgestellt :

Bernd Meyer , Dipl.-Ing.