

Gemeinde Benshausen  
**Bebauungsplan „Stöpfungtal“**  
Planungsstand: Entwurf

Teil C - Begründung

**1. Veranlassung und Zielsetzung**

Am 20.11.1996 hat die Gemeindeverwaltung Benshausen in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan „Stöpfungtal“ gefaßt.  
In der öffentlichen Sitzung am 19.02.1997 wurde der Geltungsbereich um die Grundstücke 439, 465, 466 erweitert.

Der Vorhabensträger, die Wohnbau „Stöpfungtal“ GbR, plant, auf dem Standort Wohnbebauung zu errichten.

Es ist vorgesehen, Eigenheime, Doppelhäuser und Reihenhäuser zu errichten. Das Wohngebiet liegt im Interesse der Gemeinde. Das Gebiet zwischen „Stöpfungtal“ und Siedlung soll abgerundet werden und außerdem wird die Verkehrssituation wesentlich verbessert..

Der Entwurf stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein und wurde aus diesem entwickelt.

Gemä § 7 BauGB, Maßnahmegesetz, dient das Vorhaben zur Deckung von dringendem Wohnbedarf.

Die Realisierung des Vorhabens wird durch einen Bauträger realisiert auf Grundlage eines Erschließungsvertrages, der zwischen Bauträger und Gemeinde abzuschließen ist.

**2. Beteiligte Grundstücke**

Das Baugebiet liegt in der Flur 7 und umfaßt eine Fläche von ca. 1,55 ha.

Von der Maßnahme sind folgende Grundstücke unmittelbar betroffen  
Nr: 439, 443 (teilweise), 450, 451, 464, 465, 466, 478

An den Geltungsbereich grenzen

im Nord-Osten Nr 448, 449, 452, 458, 460, 463, 467, 469

im Nord-Westen Nr. 437, 438,440, sowie 236 in der Flur 1

im Süd-Osten Nr. 472/2, 473, 475, 476, 477, 517

im Süd-Westen Nr. 478, 479, 480, 489/2 sowie 245, 446/247 in der Flur 1

**3. Technische Lösung**

**3.1 Erschließung**

Das Gebiet wird erschlossen durch eine 3,50 m breite Haupteerschließungsstraße (Straße A) und eine 3,5m breite Stichstraße (Straße B)Die Seitenstreifen betragen 1,0m bergseitig (1.0m Breite zur Schneeräumung) und 0,25m talseitig.

Die Straße A verbindet das „Stöpfungtal“ mit der „Friedrich-Engels-Siedlung“. Zur Sicherung des Verkehrsflusses (Begegnungsverkehr) sind 3 Ausweichstellen vorgesehen. Die

Befestigungsbreite beträgt in diesen Bereichen 5,5 m. Der Seitenstreifen von 1 m Breite kann befahren werden.

Die Straße B wird als Stichstraße ausgebildet. und endet in einem Wendekreis. Die Bankette werden analog Straße A ausgeführt.

Die Straße C wird noch nicht realisiert. Falls zukünftig westlich an das Baugebiet angrenzende Grundstücke erschlossen werden sollen, besteht die Möglichkeit über die gesondert ausgewiesene Parzelle Nr. 29.

Die Topographie des Baugebietes ist so, daß sich die Längsneigungen der Straßen im Normalbereich bewegen. (Straße B liegt über dem Grenzwert)

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den einzelnen Grundstücken untergebracht. Für jedes Haus bzw. Wohneinheit sind 2 Stellplätze geplant (Garagenplatz zählt als 1 Platz) Alle Stellflächen werden ungebunden mit Betongitterplatten oder Ökopflaster befestigt.

Ausgenommen hiervon ist die Parzelle 11. Hier wird Parkfläche für die Gaststätte Büttner ausgewiesen. Es ist vorgesehen, 7 Stellplätze anzuordnen. Die Stellflächen sind ausdrücklich an die gastronomische Einrichtung gebunden. Wenn eine Umnutzung als Wohnhaus erfolgt, wird Parzelle 11 wieder zum Bauplatz. Voraussetzung für diese Lösung ist der Erwerb der Parzelle 11 durch den Eigentümer der Gaststätte.

### **3.3 Entwässerung**

Das Gebiet ist gemäß Forderung des Zweckverbandes im Trennsystem zu entwässern. Die Geländegestaltung macht mehrere Entwässerungsstränge notwendig. Alle Stränge werden an der nordöstlichen Ecke des Baufeldes zusammengefaßt. Die weitere Ableitung erfolgt über die vorhandenen Wege bis zum Übergabepunkt in der „Hauptstraße“ (Regenwasser) bzw. „An der Leite“ (Schmutzwasser).

Die bisherige Planung ging davon aus, daß mit Fertigstellung der ersten Wohnhäuser der SW-Sammler zur Kläranlage Zella-Mehlis fertiggestellt ist. Die Stellungnahme des Zweckverbandes „Mittlerer Rennsteig“ benennt nunmehr Ende 1999 als voraussichtlichen Fertigstellungstermin, d.h. die Inbetriebnahme des Sammlers erfolgt nach Übergabe der ersten Häuser. Als Übergangslösung muß eine biologische Kläranlage zur Abwasserbehandlung errichtet werden.

Da Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den Grundtücken nur bedingt möglich ist, ist die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Zusätzlich wird angestrebt, auf den Grundstücken Regenwasser als Brauchwasser zurückzuhalten.

### **3.4 Trinkwasserversorgung**

Die bereits als Verbindungsleitung in der provisorischen Straße liegende TW-Leitung wird stillgelegt.

Gemäß Forderung des ZWAS ist eine neue Leitung, DN 100 GGG-ZM vorgesehen (Sicherung der Feuerlöschversorgung).

Anbindepunkte sind „Siedlung“ und „Stöpfertal“. In der Straße B wird eine Stichleitung verlegt.

Zur Löschwasserversorgung werden zwei Überflurhydranten angeordnet.

Eigenheimbebauung kann bis zu einer Höhe von 440 m üNN versorgt werden. Ggf. ist für einzelne Häuser - obere Reihe - eine Hydrophoranlage (Hauswasserversorgung) erforderlich.

### **3.5 Elektroversorgung**

Die generelle Zustimmung durch das EVU liegt vor. Zur stabilen Versorgung ist eine Trafostation (Kompaktstation) zu errichten.

Eine Vorbehaltsfläche von 4x5 m gemäß Forderung der Stellungnahme vom 4.4.97 wird im Bereich des Wendehammers (Straße B) eingeordnet.

Die erforderlichen Niederspannungsverteilerschränke (voraussichtlich 5 - 6 Stück werden auf dem 1 m breiten Seitenstreifen, dicht an den Grundstücksgrenzen, gesetzt.

### **3.6 Gasversorgung**

Die Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich und wird realisiert.

Die Hauptversorgungsleitungen in der Siedlung und im Stöpfertal werden verbunden.

### **3.7 Fernsprechversorgung**

Dem Vorhaben wurde zugestimmt. Es ist geplant, jedes Haus (Nutzungseinheit) mit Fernsprech- und Breitbandanschluß zu versorgen.

Einzelempfangsanlagen sind nicht zulässig.

## **4. Grünordnerische Maßnahmen**

Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan vom 07.02.1997.

Die als zu erhaltend ausgewiesenen Gehölze sind zu schonen und werden während der Baudurchführung wirksam vor Beschädigungen geschützt

Der Eingriff wird wie folgt ausgeglichen:

1. Für jedes Grundstück ist das Pflanzen eines kleinkronigen Baumes zwingend vorgeschrieben.  
Fassaden- und Dachbegrünungen sind zulässig und erwünscht.
2. An der nordöstlichen und südwestlichen Baufeldgrenze sind entsprechend Grünordnungs- und Bebauungsplan Heckenpflanzungen anzulegen. Pflanzdichte und Auswahl des Pflanzgutes entsprechend Grünordnungsplan.

3. Hochstaudenpflanzung im nordöstlichen Grenzbereich, Artenliste entsprechend Grünordnungsplan.

4. Entbuschungsmaßnahmen am Albrechtser Berg.

### **5. Flächenbilanz und Kostenschätzung**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ha. Aus dem Entwurf ergibt sich eine Nettofläche von 14979 m<sup>2</sup>.

Die Schätzkosten zur Schaffung baureifer Grundstücke belaufen sich auf 1.832.000,-- DM. Daraus ergibt sich ein Gesamterschließungsaufwand von 122,30 DM/m<sup>2</sup>.

Geltungsbereich gesamt: 18107 m<sup>2</sup>

Anteil an öffentlichen Flächen: 2004 m<sup>2</sup> (Straße) + 65 m<sup>2</sup> (Restfläche Parzelle 451) + 413 m<sup>2</sup> (Restfläche Parzelle 450) + 608 m<sup>2</sup> Fläche für Kläranlage, Regenrückhaltung und Trafo) + 163 m<sup>2</sup> (Reservefläche Straße C) = **3153 m<sup>2</sup>**

Der Anteil an öffentlichen Flächen beträgt somit 17,41 %. Der Wert liegt deutlich unter dem Grenzwert gemäß § 58 BauGB und ist als gut einzuschätzen.

E d i n g e r

