

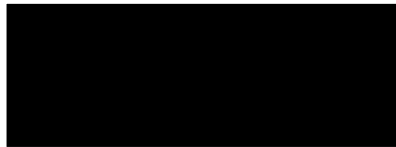
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben

Neubau eines Fuhrbetriebes mit den Objekten
LKW-Halle und Einfamilienhaus

Vorhaben: Fuhrbetrieb Friedrich
----- Azmannsdorfer Straße

O - 5101 Linderbach

Bauherr:



Begründung und schriftliche Festsetzungen

Begründung gemäß Par. 9 Abs. 8 BauGB

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes
2. Vorbereitende Bauleitplanung
3. Bestandsaufnahme
 - 3.1. Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2. Baubestand im Planungsgebiet
 - 3.3. Naturräumliche Gegebenheiten
 - 3.4. Grundbesitz
4. Planungskonzept
 - 4.1. Nutzungen
 - 4.2. Erschließung
 - 4.2.1. Verkehrserschließung
 - 4.2.2. Trinkwasserversorgung
 - 4.2.3. Abwasserentsorgung
 - 4.2.4. Energieversorgung
 - 4.2.5. Telekom
 - 4.2.6. Gasversorgung
 - 4.3. Gestaltung
 - 4.4. Grünordnung
5. Flächenbilanz
6. Kosten (überschlägig)
7. Finanzierung

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1. Art der baul. Nutzung
 - 1.2. Maß der baul. Nutzung
 - 1.3. Nebenanlagen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1. Abstandsflächen
 - 2.2. Einfriedung und Freiflächengestaltung
 - 2.3. Werbeanlage

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im Ergebnis der Bauvoranfrage bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Erfurt-Land wurde für das Bauvorhaben ein Vorhaben- und Erschließungsplan gefordert, der zusammen mit dem Bauantrag für die Entscheidung zur Baugenehmigung vorzulegen ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Planaufstellungsverfahrens sind im Sinne des Par. 55 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO gegeben, d. h., das Vorhaben dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Deckung eines Wohnbedarfs.

Außerdem handelt es sich um einen Vorhabenträger, der die Gewähr bietet, das Vorhaben in einer festgelegten Frist durchzuführen.

Das Planungsgelände liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zwischen den Stallanlagen der LPG Mönchenholzhausen und dem Dorfgebiet. Die Zulässigkeit des Vorhabens kann nach Par. 34 und Par. 35 BauGB nicht bestimmt werden, daher ist die hauptplanungsrechtliche Genehmigung durch den Einsatz des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu schaffen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, jedoch wird der Entwurf zum F-Plan für die Gemarkung Linderbach derzeit durch die Regionalplanung geprüft.

Südlich und westlich des Planungsgebietes und der vorhandenen Stallanlagen sind im F-Plan Allgemeine Wohngebiete WA ausgewiesen.

In der Gemeindevertreterversammlung vom 02.09.92 ist beschlossen worden, die vorgesehene Fläche für die geplante Kfz-Halle und das Einfamilienhaus sowie die Flächen der vorhandenen Stallanlagen als Mischgebiet auszuweisen und diese Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des Vorhabens befindet sich am nördlichen Ortsrand Linderbachs auf der rechten Seite der Straße nach Azmannsdorf und ist wie folgt einzuordnen:

Kreis Erfurt
Gemarkung Linderbach
Flur 4
Flurstücke 186 und 187

Das Planungsgebiet ist ca. 0,75 ha groß und wird begrenzt:

- im Norden durch Stallanlagen der LPG Mönchenholzhausen
- im Osten durch ein landwirtschaftliches Gebäude
- im Süden durch Ackerland (geplant: WA) und Grundstück der Familie Ortlepp
- im Westen durch die Straße nach Azmannsdorf, dahinter Ackerland (geplant: WA)

3.2. Baubestand im Planungsgebiet

Auf dem Gelände sind keine Gebäude vorhanden, bis auf kleine Nebengebäude für die landwirtschaftliche Nutzung, die aber abgerissen werden.

3.3. Naturräumliche Gegebenheiten

Dem Planverfasser liegt eine aktuelle Vermessungskarte mit lokalen Höhen- und Lagebezug vor.
Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 99,0 - 101,35m.
Es ist relativ eben und steigt nach Süden leicht an.

Folgender Schichtenaufbau ist im Gelände vorhanden:

Mutterboden (Lehm, Sand)	0,2 - 0,4 m tief
Abschweimassen (Schluff, tonig, sandig, kalksteinig)	1,2 - 1,6 m tief
Kalkstein, Sandstein (Festge- stein mit Mergelschichten)	ab 1,6 m

3.4. Grundbesitz

Das Grundstück Flurst. 186/187 war in Besitz der Familie Ortlepp und ist nach entsprechender Teilungsgenehmigung der Gemeinde mit ca. 0,75 ha im Besitz des Vorhabenträgers Herrn Friedrich. Das Restgrundstück nutzt Familie Ortlepp als Wohngrundstück mit Hausgarten.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungen

Auf der Grundstücksfläche ist durch das Fuhrunternehmen Friedrich eine LKW-Halle und ein Einfamilienhaus geplant. Die LKW-Halle hat eine Größe von 50 m x 20 m und eine Firsthöhe von max. 6 m.

Geplant ist eine Stahlrahmenhalle mit geneigtem Dach für die Unterbringung von ca. 5 Fahrzeugen. Größere Reparaturen an Fahrzeugen sind am Standort nicht vorgesehen. An einer Giebelseite der Halle werden voraussichtlich Büroeinbauten (zweigeschossig) und Sanitäranlagen eingeordnet.

Vor der Halle sind große Stellplätze für die Fahrzeuge sowie ein Waschplatz vorgesehen.

Die LKW-Halle wird hauptsächlich zum Unterstellen der Fahrzeuge genutzt sowie teilweise für Lagerung von Transportgütern.

Be- und Entladearbeiten werden ausschließlich in der Halle durchgeführt.

Auf dem östlichen Grundstücksteil, Größe ca. 1900 m², wird das eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

4.2. Erschließung

4.2.1. Verkehrserschließung

Die Einfahrt zum Fuhrunternehmen Friedrich liegt an der Kreisstraße am Ortsausgang in Richtung Azmannsdorf.

Die überörtliche Anbindung erfolgt über die B7, Abfahrt Linderbach.

Das Einfamilienhaus wird über die Neue Straße erreichbar sein, die im Zuge der Neuerschließung des Wohngebietes ausgebaut werden soll.

4.2.2. Trinkwasserversorgung

Die Gemeinde Linderbach wird aus der Odrafernleitung (Hochbehälter Windischholzhausen) in Zukunft mit Trinkwasser versorgt.

Der geplante Leitungsstrang, an den der Fuhrbetrieb anschließen kann, liegt in der Straße des Friedens, Richtung Azmannsdorf.

Geplant ist eine PVC-h-Leitung DN 100 mit einem Nenndruck PN 10, an die mit einer Anbohrarmatur angeschlossen werden kann.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt bis zum Anschluß an das neue Trinkwassernetz über den Tiefbrunnen (Tiefe ca. 20 m) auf dem Gelände des Fuhrhofes. Derzeit ist die Fläche um den Tiefbrunnen als Trinkwasserschutzzone II registriert.

Beim Landesverwaltungsamt Abt Wasserwirtschaft wird ein Antrag auf Aufhebung der Schutzzonen gestellt.

4.2.3. Abwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die LKW-Halle und das Einfamilienhaus wird an eine geplante Kleinkläranlage auf dem Grundstück angeschlossen. Der Anschluß an das zentrale Abwassernetz erfolgt über eine Druckleitung, der Anschlußschacht wird von der NWAB GmbH angegeben. Die Neuplanung des Abwassernetzes wird im III. Quartal 1992 erfolgen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird vorrangig in vorhandene Vorfluter eingeleitet bzw. muß bei Nichtvorhandensein von Vorflutern in die Hauptabwasserleitung geleitet werden.

4.2.4. Energieversorgung

Für die LKW-Halle und das Einfamilienhaus wird eine Energieleistung von je 12,5 kW beansprucht.

Die Trafostation auf dem Grundstück wird im Zuge der Neuerschließung der WA-Gebiete verlegt, die vorhandene Freileitung wird erdverlegt.

Die Trafostation ist im Besitz der landwirtschaftlichen Gesellschaft mbH & Co. KG Mönchenholzhausen.

Die Abzäunung der Station auf dem Flurstück 187 wird zunächst berücksichtigt.

4.2.5. Telekom

Das Fuhrunternehmen Friedrich und das EH werden an das Fernsprechnetzt angeschlossen.

4.2.6. Gasversorgung

Aussagen über Erdgasanschluß werden in der nächsten Planungsphase getroffen.

4.3. Gestaltung

Die LKW- und Lagerhalle ist eine Stahlrahmenkonstruktion mit wärmegeämmter Außenhaut und Dachhaut.

Das Satteldach mit Oberlichtern hat eine Dachneigung von 10 Grd.

Die Abmessungen: Länge x Breite ca. 50 m x 20 m
Firsthöhe ca. 6 m

Das Einfamilienhaus hat ein Vollgeschoß sowie ein ausgebauten Dachgeschoß.

Die Firsthöhe des Hauses soll 10 m über OK Gelände nicht übersteigen.

Die Außenwand ist geputzt, für die Dacheindeckung wird die Verwendung von Hartziegel (Farbe beliebig) festgesetzt.

Die Außenanlagen auf dem Grundstücksteil der LKW- und Lagerhalle bestehen hauptsächlich aus einer wasserdurchlässigen Befestigung (Verbundpflaster). Die Halle muß für die LKW's und bei Bedarf für Einsatzwagen der Feuerwehr umfahrbar sein. Zusätzlich wird ein nicht überdachter Waschplatz angeordnet. Die Befestigung muß wasserundurchlässig sein, so daß ölhaltige Abwässer nicht in den Boden einsickern können. Die Abwässer des Waschplatzes werden in einem Koaleszenzabscheider behandelt. Die unbefestigten Flächen an der südlichen Grundstücksgrenze sind aufgrund der natürlichen Topografie und der zusätzlichen Ablagerung von Mutterboden angebösch. Diese Flächen werden mit geeignetem Buschwerk, vorwiegend standorttypische Laubgehölze bepflanzt.

Die Grundstücksgestaltung des Einfamilienhauses erfolgt nach gärtnerischen Gesichtspunkten.

4.4 Grünordnung

- Verbleibende Flächen und Böschungen werden mit Rasen angesät.
- Buschwerk und Baumpflanzungen sind im erforderlichen Umfang vorzusehen.
- Anzupflanzende Bäume sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
Es sind standortgemäße Arten vorzusehen.

4.5 Umweltbelastung, Immissionsschutz

Die bisher im Einsatz befindlichen Fahrzeuge sind bezüglich Abgasen, Lärm und Sicherheit entsprechend den geltenden EG-Normen ausgerüstet.

Lärmimmission:

Die LKW-Halle wird hauptsächlich zur Unterstellung der Fahrzeuge genutzt, im beschränkten Maße werden Lagergüter in der Halle untergebracht. Dabei handelt es sich derzeit um Büromöbel und Haushaltgeräte, die im Freien nicht zwischengelagert werden können. Be- und Entladearbeiten finden daher ausschließlich in der Halle statt. Der Fuhrbetrieb arbeitet nur zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Sollte eine in Auftrag gegebene Schallimmissionsprognose ergeben, daß die vorgegebenen Schallschutzrichtwerte nicht eingehalten werden, so werden die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einhaltung des Schallschutzes durchgeführt (z.B. Schallschutzwand).

5. Flächenbilanz

KFZ- und Lagerhalle	ca. 1000 m»
befestigte Flächen	ca. 2000 m»
einschl. Lagerflächen, Zufahrten und Nebengebäuden	
Grünflächen	ca. 650 m»

	4600 m»
Einfamilienhaus	ca. 160 m»
Garagen	ca. 50 m»
Grünflächen einschließ- lich Anfahrt	ca. 1700 m»

	1810 m»
	=====

6. Kosten (überschlägig)

Baugrundstück	504.000,00 DM
öffentliche Erschließung	40.000,00 DM
LKW-Halle	465.000,00 DM
Außenanlagen	391.300,00 DM
Sonstige Nebenkosten	116.000,00 DM

7. Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung des Planes und der Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie im Plan gekennzeichnet, ein Mischgebiet gemäß BauNVO Par.6 festgesetzt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung beziehen sich auf die Summe aller baulichen Anlagen, einschließlich Lagerflächen, Flächen für Zufahrten, Garagen und sonstiger befestigter Flächen innerhalb der Grundstücke.

1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß Par. 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen gemäß Par. 14 Abs. 2 sind nur auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen entsprechend der Bauordnung Par. 6 sind einzuhalten. Abstandsflächen sind von der Lagerung freizuhalten.

2.2. Einfriedung und Freiflächengestaltung

Das Grundstück wird mit einem ca. 1,50 m hohen Zaun geschlossen. Der Abstand von 1,50 m zu öffentlichen Gehwegen und Straßenbegrenzungslinien muß eingehalten werden. Unbebaute und unbefestigte Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen sind als einheitlich gestaltete und grundstücksübergreifende Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und für ausgeübte Leistung zulässig.