



ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO
Zumpe • Schaser • Wilke
FREIE ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Büro: D. ZUMPE
Steinweg 4, 34587 Felsberg
Telefon (0 56 62) 18 56
Fax (0 56 62) 56 24

Regierungsstraße 65
99084 Erfurt
Tel. (03 61) 6 43 26 61

Herrenmühlenstraße 6
99817 Eisenach
Tel. (0 36 91) 62 53 66
Fax (0 36 91) 21 30 02

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
DORF-
ERNEUERUNG
BAUSANIERUNG
TRAGWERKS-
PLANUNG

Büro: D. ZUMPE • Steinweg 4 • 34587 Felsberg

Gemeinde S t r u t h

**Vorhaben-und
Erschliessungsplan
Mischgebiet**

**Erläuterungsbericht
Textliche Festsetzungen
zum Vorhaben-und Erschliessungsplan
der Edeka-Hessenring**

Felsberg, den 31.01.1994

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NEUBAU EINES EDEKA-MARKTES IN STRUTH

Erläuterungsbericht

- 1 -

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO § 55 aufgrund § 2, Abs. 2 in Verbindung mit § 99 Abs. 1 des Gesetzes vom 17. Mai 1990 über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverwaltung).
- § 7 BauGB - MassnahmenG i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BG Bl. I, Seite 622).

2. ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel des Vorhaben- und Erschliessungsplanes ist eine Ausweisung dieser landwirtschaftlichen Fläche mit geringer Bodenqualität (Grünland) als Mischgebietsfläche.

Die Aufnahme dieser Fläche als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ist vorgesehen.

Es handelt sich hier um eine Privatfläche von ca. 6.000 qm am Westrand der Gemeinde Struth an den Ausfallstrassen nach Küllstedt (Bickenriede und Grossbartloff/Effelder, Flur 1, Teil des Flurstückes 64/2).

Zweck des Vorhaben- und Erschliessungsplanes ist die Errichtung eines Neubaus; eines eingeschossigen Warenhauses mittlerer Grösse (bis max. 1.200 qm Geschosshöhe) mit Vollsortiment. Dieses Vorhaben wird sowohl von der politischen Gemeinde als auch von den Bürgern Struths befürwortet. (Protokoll Bürgerversammlung/Ortstermin Träger öffentl. Belange vom 27.10.1993, 10.00 Uhr). Eine Erweiterung des vorhandenen EDEKA-Marktes in der Ortsmitte wurde bereits überprüft, ist jedoch aus räumlichen und verkehrstechnischen Gründen nicht möglich (Parkplatzprobleme).

Lediglich am östlichen Ortsrand gibt es ein Discounter Warenhaus. Als Einzugsbereich für die zu versorgende Bevölkerung sind ca. 8.000 Einwohner mit den Gemeinden Struth, Effelder, Küllstedt, Bickenriede anzusetzen. Dafür reichen die vorhandenen Verkaufseinrichtungen nicht aus.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

NEUBAU EINES EDEKA-MARKTES IN STRUTH

Erläuterungsbericht

- 2 -

3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Obwohl sich zwangsläufig durch eine Siedlungstätigkeit Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben, ist bei dem vorliegenden V + E-Plan von einer landschaftsverträglichen Bebauung und Erschliessung ausgegangen worden, um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten. Das Grundstück ist mit ca. 50 % der Fläche als Grünbereich ausgewiesen.

Ein durchschnittlich 5 m breiter Baum- und Gehölzstreifen entlang der westlichen Baugebietsgrenze dient der besseren Einbindung des Standortes in die Feldflur und zur Entwicklung des Landschaftsbildes am Ortsrand. Durch die ausschliessliche Verwendung standortheimischer Gehölze - entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation - wird ein ökologisch wertvoller Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten geschaffen.

An der Südseite zum Flurstück 68 und an der Westseite im Grünbereich werden mittelkronige Laubbäume im Abstand von 10 m gepflanzt. Ansonsten wird strassenseitig zur LIO 8 ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen und Bodendeckern nach dem Prinzip: ein Strauch je 2 qm Fläche, vorgesehen. Eine für diese getroffenen Ausgleichsmassnahmen zutreffende Pflanzliste wird dem Bauantrag beigelegt.

PKW-Stellplätze werden mit Rasengittersteinen oder gleichwertigen, durchlässigen Belägen versehen. Das Hauptgebäude wird durch Rankelemente mit rankenden Pflanzen begrünt.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NEUBAU EINES EDEKA-MARKTES IN STRUTH

Erläuterungsbericht

- 3 -

4. STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Der vorgesehene Marktneubau wird als monolithischer Baukörper mit einem 35 Grad geneigten Satteldach geplant, nicht unähnlich dem im Süden, gegenüber der Erschliessungsstrasse (64/1) gelegenen Wirtschaftsbau. Der Marktneubau wird sich in bezug auf Höhenniveau und Lage auf dem Grundstück, dem des Wirtschaftsgebäudes anpassen (beide traufseitig zur Hauptstrasse). Vom Erschliessungsbild wird der Baukörper einen dem Ortsbild angepassten hellen Putz, das Dach rötliche Dachziegel erhalten.

Es wurde in bezug auf Gestaltung, Höhenentwicklung, Erscheinungsbild und Materialien darauf geachtet, dass sich dieser Neubau harmonisch in das Gesamtbild des Ortes einfügt. Eingrünung, Gehölzstreifen und Baumbepflanzungen sollen den Übergang zur freien Landschaft abfedern.

5. ERSCHLIESSUNG UND ANBINDUNG

Die Verkehrserschliessung des Grundstücks erfolgt über eine Zu- und Ausfahrt an der östlichen Erschliessungsstrasse (64/1). Wasserleitung und Abwasserkanal sind an der Hauptstrasse entlang des Grundstücks verlegt. Anschlüsse können problemlos erfolgen. Das Abwasser wird über einen Fettabscheider und eine 3-Kammer-Klärgrube in den Abwasserkanal geleitet. Das Oberflächenwasser wird über eine Sickergrube in den Grünbereich abgeführt. Die Energiezufuhr erfolgt über ein für diesen Markt auf dem Grundstück zu errichtendes Trafohaus.

6. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich, bestehende wie geplante Nutzungen können dem Vorhaben- und Erschliessungsplan entnommen werden.

Aufgestellt Felsberg, den 01.02.94


Dipl.-Ing. D. Zumpe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9(1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.1. Im Mischgebiet gelten die Festsetzungen des §6(1,2) - 7. Nicht zugelassen sind Vergnügungstätten §6(2)8, BauNVO gemäss §1(5) BauNVO.
- 1.1.2. Nebenanlagen nach §14(1,2), sind auch ausserhalb der durch die Baugrenze festgelegten, überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.1.3. Das Dachgeschoss ist bei voller Ausnutzung der Festsetzungen ausnahmsweise als weiteres Vollgeschoss zuzulassen.
- 1.1.4. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten untergeordneter Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen um 50 %, bis maximal 0,8 überschritten werden (§19(4) BauNVO).
- 1.1.5. Stellplätze und Garagen in Geschossen sowie Garagengeschosse sind im Mischgebiet zulässig. Sie sind auf die zulässige Geschoßzahl, die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl in jedem Fall anzurechnen.

1.2 Bauweise

Für Gebäude wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Es werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen gem. §22, BauNVO zugelassen.

1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen GA (§12 BauNVO) und Stellplätze ST (§12 BauNVO) sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Bepflanzungen (§9(1)25 BauGB)

- 1.4.1 An den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind einheimische Laubbaumarten zu pflanzen. Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten neuer Bepflanzungen können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.4.2 Auf den Grundstücksflächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die nicht überbaubaren Flächen zu 50 % als Gärten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sie sind zu 25 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Für die Anlage von 4 Parkplätzen ist als Ausgleich mindestens 1 Laubbaum mit 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei den Strauchpflanzungen ist von einem Strauch je 2 qm auszugehen.
- 1.4.3 Bei zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist auch während der Bauzeit der Bäumenschutz für Kronen- und Wurzelbereich zu gewährleisten.
- 1.4.4 Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25 b BauGB) und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1)25 a BauGB) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - 1.4.4.1 Im westlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 64/2 ist ein geschlossener Gehölzstreifen in einer Breite von im Mittel 5.00 m vorzusehen. Dabei ist je begonnene 10m Pflanzlänge ein Gross- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Gehölzunterpflanzungen ist ein Strauch je 2 qm Pflanzfläche vorzusehen. (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 1.4.4.2 Für die mit dem Planzeichen "Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) gekennzeichneten Flächen und alle weiteren unter 1. 4. 5 getroffenen Festsetzungen sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. (Punkt 5)

2 . BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2 . 1 Gestaltungsvorschriften

- 2.1.1 Für die zulässigen geneigten Dächer werden Dachneigungen von 28 Grad bis 52 Grad festgesetzt.
- 2.1.2 Zulässig sind Bauteile zur Gewinnung von Sonnenenergie, Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung.
- 2.1.3 Dachgauben sind zulässig. Dachaufbauten sind zugelassen, sofern sie nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Dachflächen überschreiten und einen Abstand von 2 m von beiden Giebelseiten einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.1.4 Die Stellung der Gebäude (§9(1)2 BauGB) wird dort wo festgesetzt als zulässige Hauptfirstrichtung angegeben. Für untergeordnete Gebäudeteile können ausnahmsweise andere Firstrichtungen zugelassen werden.

- 2.1.5 Bei der Feststellung der Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2)BauGB) wird die Erdgeschoßfußbodenoberkante mit höchstens 60 cm über der natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmen können für Gebäude mit versetzten Ebenen zugelassen werden.
- 2.1.6 PKW Stellplätze St sowie Zufahrten zu Garagen Ga und Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen, sind mit Rasengittersteinen oder gleichwertig durchlässigen Belägen zu versehen.
- 2.1.7 Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.
- 2.1.8 Standorte für Müllbehälter müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Strassenbegrenzungslinie haben und sind zur Strassenseite hin zu bepflanzen oder so abzuschirmen, daß die Müllbehälter nicht sichtbar werden.
- 2.1.9 Die Freiflächenanlagen sind beim Bauantrag in einem Freiflächenplan nachzuweisen.

3 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) 11 und 26 BauGB)

- 3.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke oder anderem durchlässigen Belag zu versehen.
- 3.2 Die Regelquerschnitte der Straßen werden wie folgt festgesetzt:
 - 3.2.1 Anbindungsstrasse Flurstück 64/1 an die Lange Str.
18.00 m
1.50 m Fussweg, gepflastert
5.50 m Fahrbahn, asphaltiert
Die direkte Anbindung im Knotenpunkt ist nach RAS-K-1 verkehrsgerecht herzustellen. Der Ausbau mit Linksabbiegestreifen ist bei 12,0 m Straßenraum alternativ zur dargestellten Variante möglich.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 4.1 Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Funde sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Thüringen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, dem Gemeindevorstand der Gemeinde Struth oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Kreises Mühlhausen zu melden.
- 4.2 Detaillierte Festsetzungen zur Art und Anzahl notwendiger bzw. zulässiger Stellplätze sind der V V BauO zu entnehmen.
- 4.3 Detaillierte Festsetzungen zur Art und zum Umfang der Gestaltung von Gebäuden, Fassaden, Werbung und Freiflächen sind der Gestaltungssatzung der Gemeinde Struth zu entnehmen.

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 8 a Abs. 3-5 BNatSchG)

Der Ausgleich für die privaten Eingriffe ist auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

6. PFLANZLISTE

Grosskronige Laubbäume:

Fagus silvatica	:	Rotbuche
Quercus robur	:	Stieleiche
Acer platanoides	:	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	:	Esche
Tilia cordata	:	Winterlinde

Mittelkronige Bäume:

Acer platanoides	:	Spitzahorn
Fragus sylvatica	:	Rotbuche
Populus alba	:	Pappel
Quercus robur	:	Stieleiche
Sorbus aucuparia	:	Eberesche

Grössere Sträucher : (Höhe etwa 3 - 5 m)

Sambucus nigra	:	Schwarzer Holunder
Cornus mas	:	Kornelkirsche
Corylus avellana	:	Hasel
Crataegus spec	:	Weissdorn
Prunus spinosa	:	Schlehe
Rosa canina	:	Hundsrose

Vorschlagliste Rankgehölze für Fassadenbegrünung

Partenocissus tri-	:	Wilder Wein
cuspidata "Veitchii"		
Hedera helix	:	Efeu
Polygonum aubertii	:	Knöterich
Hydrangea petiolaris:		Kletterhortensie
Clematis- Arten	:	Waldrebe
Aristolochia durior:		Pfeifenwinde
Celastrus	:	Baumwürger
orbiculatus		
Wisteria sinensis	:	Blauregen
Campsis radicaus	:	Klettertrompete

Bäume zur Strassenbepflanzung

Acer platanoides	:	Spitzahorn
Corylus colurna	:	Baumhasel
Fraxinus excelsior	:	Esche
Sorbus aucuparia	:	Eberesche