

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit der Zweckbestimmung

„Nutzungsänderung von Garage und Werkstatt zu Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitäreinrichtungen sowie Partyraumbereich“

Am Mittelweg in 99894 Friedrichroda

Teil „B“ Erläuterungstext zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Waltershausen 24.06.2017

Ingenieur- & Maklerbüro Hrachovec
Ibenhainer Straße 23

99880 Waltershausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Nutzungsänderung von Garage und Werkstatt zu Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitäreinrichtungen sowie Partyraumbereich“

Am Mittelweg in 99894 Friedrichroda

Erläuterungstext zum Teil
Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhaltsverzeichnis

1. Darstellung der realisierten Baumaßnahme
2. Straßenbauliche Gestaltung
3. Notwendigkeit und Nutzung der Gebäude
4. Grundsätzliche Darstellung
5. Trassierung
6. Kreuzungen, Einmündung, Änderung des Wegenetzes
7. Entwässerung
8. Straßenausstattung, Beleuchtung, Beschilderung, Straßennutzung
9. Leitungen zum vorbeugenden Brandschutz und Elektroanschluss
10. Brandschutz und Zufahrten für Fahrzeuge und Feuerwehr
11. Löschwasserbereitstellung

Waltershausen 25.09.2016

Ingenieur- & Maklerbüro Hrachovec
Ibenhainer Straße 23

99880 Waltershausen

1. Darstellung der realisierten Baumaßnahmen

Momentan sind auf dem Gelände, welches sich im Eigentum von Frau Katrin Köllner befindet, mit einem Mehrzweckgebäude (ehemals Garage und Werkstatt), einer Pferdestallung mit seitlichen offenen Anbauten zur Versorgung und Verpflegung der Pferde und einem abrißbedürftigen Stall der z. Z. als Lager für technische Geräte und Lagerung von Material und Versorgungsgütern für die Tätigkeiten auf dem Pferdehof dient bebaut.

Auf dem Grundstück am Mehrzweckgebäude sind folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

- Trinkwasser mit einem Anschluss PE Leitung DN 32
- Eine abflusslose massive Grube für das gesammelte Schmutzwasser.
- Ein Elektroanschluss der Energieversorgung Inselsberg GmbH Waltershausen.
- Ein Erdgasanschluss ist nicht vorhanden.
- Eine am Mast verlegte Freileitung der Telekom ist nicht angeschlossen.
- Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser verrieselt auf dem eigenen Gelände.
- Die Zufahrtsstraße Am Mittelweg ist eine öffentliche sandgeschlammte Straße.

2. Straßenbauliche Gestaltung

Die in den Bebauungsplan einfließende Straße ist eine öffentliche sandgeschlammte Straße, welche in seiner Folge in die Stadt Friedrichroda und von dort in alle Richtungen angebunden ist.

Von dieser Straße sind alle im B-Plangebiet vorhandenen sandgeschlammten Straßen eingebunden.

3. Notwendigkeit und Nutzung der Gebäude

Es sind in dem jetzigen Bestand folgende Gebäude und Nutzflächen vorhanden :

1. Mehrzweckgebäude (13,00 m x 8,40 m + 11,00 m x 7,65 m + 7,65 x 3,10 m) als maximale Länge und Breite was in DDR Zeiten als Futterhaus für die Schweine und Rindermast genutzt wurde.

Baujahr gemäß Lageplan zur Baugenehmigung vom 17.05.1962 // 18.05.62 – bleibt im Bestand

2. Der ehemalige Schweinestall dient jetzt als Pferdestall mit nachfolgenden Abmaßen 28,25 m lg. x 8,80 m br. mit seitlichen überdachten aber offenen Anbauten.
bleibt im Bestand

3. Abrissgebäude als technisch und moralisch verschlissenes Stallgebäude mit den Abmaßen 35,50 m lg. x 10,40 m br. wird im Rahmen der anstehenden Arbeiten nach Bestätigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgerissen.

Es entsteht ein neues offenes Gebäude mit Baugenehmigungsantrag als offenes Gebäude mit gleichen Abmaßen.

4. Grundsätzliche Darstellung

Der Eigentümer des Grundstückes Flur 8 Flurstücke 1973/6; 1973/7 , 1973/8; 1973/9 , 1973/10 , 1973/16 (zur Nutzung für Frau K. Köllner von der Eigentümergemeinschaft mit Schreiben vom 18.11.2005 frei gegeben – siehe Anlage).

Frau Katrin Köllner hat in Abstimmung mit der Stadt Friedrichroda den Antrag auf Einleitung eine „Vorhabenbezogenen B-Planverfahrens“ am 05.03.2015 gestellt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Gemarkung Friedrichroda sollen folgende Ziele der Pferdebetreuung in den vorhandenen Stallungen und dem Mehrzweckgebäude erreicht werden :

- Bearbeitung und Sicherung der Ziele der Pferdehaltungsanlagen und die Nutzung des Mehrzweckgebäudes für verschiedene gesellschaftliche Veranstaltungen.
- Schaffung des Baurechts für das Planungsgebiet einschließlich einer nutzungsrechtlichen Anpassung.
- Erhaltung der gesamten baulichen Substanzen auch durch Abriss des noch vorhandenen Abrissgebäudes und Neubau als Ersatzbau eines offenen überdachten Lagergebäudes für die Unterstellung und Nutzung der Anlagentechnik zur Betreibung der Pferdehaltung auf dem Gelände.
- Sicherung der ordnungsgemäßen Ausführung aller Arbeiten auf dem Pferdegelände und dem Mehrzweckgebäude und der Außenanlagen.

Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebietes wird begrenzt:

- Im Norden durch die sandgeschlammte Straße Am Mittelweg Flstck. 1973/13 als Eigentümer der Stadt Friedrichroda
- Im Süden mit den öffentlichen Weg Flstck. 1973/12 als Eigentümer der Stadt Friedrichroda.
- Im Westen die Flstck. 1973/5 Eigentümer Herr Peter Kloppe Bahnhofstraße Friedrichroda
- Im Osten durch das Flstck. 1973/15 Eigentümer Reit- und Kutschtouristik Rainer Ortlepp Friedrichstraße Friedrichroda.

Das Planungsgebiet befindet sich in östlicher Richtung auf den Stadtkern bezogen.

5. Trassierung

Die vorhandene öffentliche Zufahrtsstraße Am Mittelweg hat eine Straßenbreite von 4,00 m.

6. Kreuzungen, Einmündungen, Änderungen des Wegenetzes

Die Einfahrt in das Gelände der Pferdehaltung hat bei einem Einfahrtswinkel von 90 Grd. eine Breite von 5,70 m

Alle Kreuzungsbereiche im Gelände der Pferdehaltung sind mit 90 Grd. ausgebildet und 4,0 m breit.

Die Straßenbereiche sind seitlich nicht durch Straßenborde eingegrenzt und 4,00 m breit.

7. Entwässerung

Das Oberflächenwasser von den Dächern wird in Wassertonnen aufgefangen und der übrige Niederschlag wird auf eigenem Gelände natürlich versickert.

Für das Schmutzwasser ist ein abflussloser massiver Behälter auf der Grundstücksgrenze 1973/10 und 1973/15 vorhanden, welcher vom Wasser- Abwasserzweckverband über Subunternehmen entsorgt und abgefahren wird.

8. Straßenausstattung

8.1 Straßenbeleuchtung

In der öffentlichen Straße Am Mittelweg befindet sich eine Straßenbeleuchtung im öffentlichen Bereich der Stadt Friedrichroda.

Im Bereich des B-Plangebietes sind Beleuchtungen an den vorhandenen Gebäuden vorhanden.

8.2 Beschilderungen

Straßenbeschilderungen sind im öffentlichen Bereich vorhanden.

Im B-Plangebiet sind keine Beschilderungen vorhanden.

8.3 Straßennutzung

Die Zufahrtsstraße Am Mittelweg dient als Zufahrt für alle PKW und LKW Fahrzeuge und Nutzungen zur Be- und Entladungen sowie Personenbeförderung.

PKW- Standplätze werden auf dem B-Plangelande für 5 Personen (Beschäftigte) eingerichtet.

9. Leitungen zum vorbeugenden Brandschutz und Elektroanschluss

Es bestehen Leitungen zur Versorgung mit Trinkwasser in DN 32 PE am Mehrzweckgebäude, welche von der Leitung von dem Zweckverband „Schilfwasser Leina“ in der Straße Am Mittelweg in DN 90 bis zum Hydranten führt abgeht.

Die elektrotechnische Versorgung erfolgt durch die EVI GmbH Waltershausen, welche von einer Versorgungsleitung NAYY 4 x 150 in der Straße Am Mittelweg abgeht.

10. Brandschutz und Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Maßnahmen des Brandschutzes werden vor Ort mit dem Verantwortlichen der Feuerwehr Friedrichroda Herrn Weber abgestimmt.

Die Zufahrten der Feuerwehr erfolgen über die beiden Tore mit 4,00 m Breite und 5,70 m Breite

11. Löschwasserbereitstellung

Der Zweckverband „Schilfwasser Leina“ hat eine Trinkwasserleitung in DN 90 mit einer Kapazität von 92 m³ über 2 Std. in der Straße Am Mittelweg bis zum Hydranten installiert.

Waltershausen 24.06.2017

Ingenieur- & Maklerbüro Hrachovec