

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet „Nr. 32 – Dimitroffstraße,, in Neustadt an der Orla

Stand: Satzung vom 05.02.2005

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabenträger
2. Zweck der Planung
3. Ziel der Planung
4. Auswirkungen der Planung
5. Räumlicher Geltungsbereich
6. Beschaffenheit des Planungsgebietes
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Erschließung
10. Flächenübersicht
11. Überschlägliche Kostenschätzung
12. Umweltbericht
13. Grünordnung

1. Vorhabenträger

Stadt Neustadt an der Orla
Am Markt 1
07806 Neustadt an der Orla

2. Zweck der Planung

Das Planungsgebiet ist Teil einer Industriebrache des ehemaligen Lederwerkes in Neustadt an der Orla. Es befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, umgeben von Wohnbebauung, Verkaufseinrichtungen und einer Gaststätte mit Saal. Die Wohnbebauung besteht nach Norden aus Eigenheimen, nach Süden aus mehrgeschossigen Wohnhäusern aus der Gründerzeit.

Das Planungsgebiet ist entstanden aus Abriss-, Hof- und Lagerflächen. Von der gesamten Fabrik ist nur noch das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude erhalten, es befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches, genutzt wird das Gebäude in der Zukunft als Geschäftshaus mit kleinen gastronomischen Einrichtungen.

Das Gebiet soll mit Wohnhäusern (Eigenheimen) bebaut werden, dies ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich:

1. Die Erschließung ist nicht gesichert.
2. Die Fläche ist zu groß, um ohne ordnende Planung bebaut zu werden.

3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist:

1. die geordnete Bebauung einer innerstädtischen Brache,
2. Schließung einer mittleren Baulücke innerhalb der Ortslage der Stadt Neustadt
3. die Ausweisung von kleinen preiswerten Bauflächen insbesondere für junge Eigenheimbauer im innerstädtischen zentrumsnahen Bereich,
3. die Planung und Erneuerung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen,

4. Auswirkungen der Planung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan für das Gebiet liegt nicht vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Auswirkungen der Planung sind:

1. Durch die Planung werden die bestehenden ungeordneten Verhältnisse in jeder Hinsicht eine Besserung erfahren.
2. Es werden Einzelgrundstücke zur Bebauung mit Eigenheimen in der Nähe des Stadtzentrums bereitgestellt, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfüllen.
3. Es werden preiswerte Einzelgrundstücke, welche durch Größe und Lage insbesondere für junge Leute geeignet sind, zur Bebauung bereitgestellt.
4. Eine Brache im innerstädtischen Bereich kann durch eine geordnete Bebauung beseitigt werden.
5. Die Bevölkerungsstruktur wird durch günstiges Bauland im Ort positiv beeinflusst.
6. Die Eigentumsbildung der Bevölkerung wird positiv beeinflusst.
7. In der Region werden durch Baumaßnahmen Arbeitsplätze im Handwerk erhalten.
8. Eine positive Entwicklung der Infrastruktur der Region wird begünstigt.
9. Eine Belästigungen der angrenzenden Bebauung ist nicht gegeben.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den vorgegebenen Grundstücksgrenzen und der anschließenden Bebauung.

Folgende Gegebenheiten begrenzen das Planungsgebiet:

- Norden - vorhandene Wohnbebauung
- Osten - Dimitroffstraße, vorhandene Bebauung
- Süden - ehemaliges Lederwerk
- Westen - Bebauung durch Einzelhandelseinrichtungen

Das Planungsgebiet umfasst 0,49 ha und besteht aus einem Grund- und einem Teilgrundstück in der Gemarkung Neustadt, Flur 2. Die Grundstücke sind in Privatbesitz. Sie werden für die Parzellierung neu geordnet.

Folgende Grundstücke sind von der Planung betroffen:

566/2, 572/14 (teilweise).

6. Beschaffenheit des Planungsgebietes

(siehe dazu auch Umweltbericht und Grünordnung)

Das Planungsgebiet befindet sich im Freistaat Thüringen, Landkreis Saale-Orla, innerhalb der Ortslage Neustadt an der Orla, auf der nördlichen Seite der Orla an der Landstraße L 1077, zwischen Schleiz - Stadtroda.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Höhe von 290 m über HN.

Der Boden wird durch die Nähe der Orla (Gewässer II. Ordnung) beeinflusst, vorherrschend werden Tone und Schluffe als Baugrund anzutreffen sein. Das Baugebiet ist ein grundwassernaher Standort, durch relativ schwerdurchlässige Bodenhorizonte kommt es zeitweilig zu Staunässe. Es können im Grundwasser erhöhte Werte von Chlorid- und Sulfatverbindungen auftreten. Die Werte sind unbedenklich, können aber Auswirkungen auf die Gründung der Bauwerke haben.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter wird, entsprechend der Funktion des Planungsgebietes und der umgebenden Bebauung, als WA – Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO § 4 festgelegt. Zulässig sind bauliche Anlagen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO, unzulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximal möglichen Vollgeschosse wird durch die Größe des Planungsgebietes und die umgebende Wohnbebauung bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze nach BauNVO § 17, die Geschossflächenzahl ergibt sich aus Vollgeschossen und Grundflächenzahl.

3. Bauweise

Aus der Bebauung des Wohngebietes mit Eigenheimen ergibt sich eine offene Bauweise.

4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Um die geordnete Bebauung der innerstädtischen Brache bei der Größe der Fläche zu gewährleisten, wurden Baugrenzen festgelegt, innerhalb dieser ist die Bebauung anzuordnen.

Weitere Festsetzungen werden als nicht erforderlich erachtet.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Vermeidung ortsuntypischer Dachfarben, wurden die zugelassenen Farben der Bedachung festgesetzt.

Um die Erschließungsstraße mit ihrer geringen Breite optisch nicht weiter einzuengen, sind Mauern als Umzäunungen zur Straße nicht zugelassen.

Je Baugrundstück sind 2 Stellplätze vorzusehen, um die Wohnstraße vom ruhenden Verkehr frei zu halten (siehe unter 9.6).

Zur Abgrenzung der Stellfläche für Müllbehälter zur Dimitroffstraße ist auf dieser Seite eine Einhausung in einer Höhe von mind. 1,60 m vorzusehen.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da sich das Planungsgebiet innerhalb der Ortslage der Stadt Neustadt befindet. In der unmittelbaren Umgebung sind die Bauwerke mit großer Gestaltungsvielfalt anzutreffen, wie z.B. Industriebauten und Wohnhäuser mit Sattel-, Zelt- und Flachdächern.

9. Erschließung des Planungsgebietes

1. Trinkwasser

Das Planungsgebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Orla Pößneck in der Dimitroffstraße angebunden werden. Die Parzellen werden durch eine neue TW- Leitung im privaten Verkehrsraum (neue Erschließungsstraße) erschlossen. Die Leitungsführung muss durch Leitungsrecht gesichert werden.

2. Abwasser / Regenwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Orla Pößneck in der Dimitroffstraße.

Die Parzellen werden durch Kanäle in Gemeinschaftsanlage Wohnstraße erschlossen. Die Leitungsführung muss durch Leitungsrecht gesichert werden.

3. Energie

Die Energieversorgung wird an die in der Dimitroffstraße vorhandenen Versorgungskabel der Stadtwerke Neustadt angebunden. Die Parzellen werden durch Kabel in der Gemeinschaftsanlage Wohnstraße erschlossen. Die Leitungsführung muss durch Leitungsrecht gesichert werden.

4. Gasversorgung

Die Gasversorgung wird an die in der Dimitroffstraße vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Neustadt angebunden. Die Parzellen werden durch Leitungen in der Gemeinschaftsanlage Wohnstraße erschlossen.

Die Leitungsführung muss durch Leitungsrecht gesichert werden.

5. Löschwasser

In der Dimitroffstraße wird zur Zeit eine neue Trinkwasserleitung in DN 90 verlegt. Am Abzweig zur Erschließung des neuen Wohngebietes wird ein Hydrant aufgebracht. Weiterhin kann das Fließgewässer 2. Ordnung – Orla in der Nähe (Abstand < 300 m) zur Abdeckung der geforderten Löschwassermenge herangezogen werden.

6. Gemeinschaftsanlage Stellplätze Müllbehälter

Da es sich um eine Gemeinschaftsanlage Wohnstraße handelt und diese in minimaler Breite ausgelegt wird, fährt das Abfallentsorgungsfahrzeug nicht in das Planungsgebiet. Die Abfallbehälter sind auf einer dafür festgelegten Gemeinschaftsanlage/-fläche an der Dimitroffstraße zur Abholung bereitzustellen. Zur Dimitroffstraße ist eine Einhausung vorzusehen, um die Stellfläche von den Gehwegen abzugrenzen.

7. Verkehr

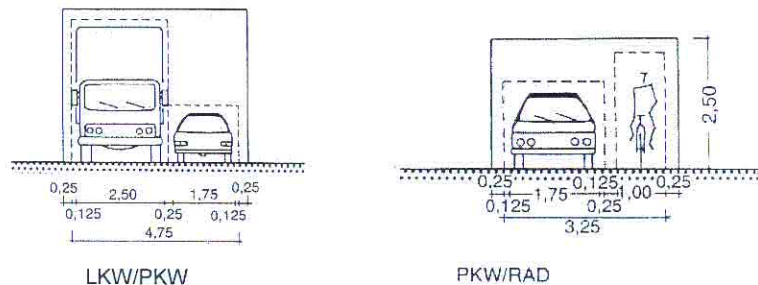
Verkehrstechnisch ist das Planungsgebiet direkt erschlossen durch die Dimitroffstraße, welche zugleich Landstraße L 1077 (Schleiz-Stadtroda) ist.

Innerhalb des Planungsgebietes ist eine Erschließungsstraße als Gemeinschaftsanlage für alle Grundstückseigentümer vorgesehen. Die Erhaltung soll wie bei Eigentumswohnungen durch eine Instandhaltungsrücklage gesichert werden. Bei Grundstückskauf sind die entsprechenden Festsetzungen in den notariellen Verträgen einzuarbeiten. Die konsequente Durchführung ist durch den Erschließungsträger und Grundstücksverkäufer zu gewährleisten.

Da das geplante Wohngebiet bevorzugt junge Menschen ansprechen will, soll der Weg des gemeinschaftlichen Eigentums beschritten werden, um die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren für ihre Wohnanlage zu stärken. Die hohe Identifizierung mit ihrem Wohnumfeld begünstigt die Erhaltung und Pflege der Wohnanlage und kann Zerstörungen entgegenwirken.

Die Kommune kann durch die geplante Gemeinschaftsanlage Wohnstraße finanziell entlastet werden. Weiterhin sollen, insbesondere in Hinsicht auf das evtl. junge Zielklientel kostengünstige Varianten bevorzugt werden.

Die Wohnstraße ist in einer Breite von 3,00 m zuzüglich Bankette beidseitig von je 0,40 m, gesamt 3,80 m geplant. Im Anbindebereich an die Dimitroffstraße – L 1077 wird eine Verbreiterung auf 4,75 m Fahrbahnbreite / 5,55 m Lichtraumprofil (bis 15 m von Fahrbahnrand Dimitroffstraße) vorgesehen. Diese wird aufgrund der Belegung des Planungsgebietes mit max. 10 EFH als Aufstell- und Begegnungsfläche (für mind. PKW) zur Einfahrt auf die Landstraße gefordert. Entsprechend Empfehlung für die Anlage für Erschließungsstraßen EAE 85/95 sind Fahrbahn-/Fahrgassenbreiten von 3,50 m (ausnahmsweise auch 3,0 m) in Anliegerstraßen und Anliegerwegen auch im Gegenverkehr anwendbar, wenn die Verkehrsstärke sehr gering ist, die Straße von Lastkraftwagen selten befahren wird und für den Begegnungsfall Ausweichstellen zur Verfügung stehen. Dies trifft für das Planungsgebiet zu. Ausweichstellen sind im vorderen Bereich (Breite der Fahrbahn 4,75 m/ Lichtraumprofil 5,55 m) und im Bereich Wendehammer-Straßenenden vorhanden. Bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 (Lichtraum 5,55 m) ist der Begegnungsfall LKW/PKW möglich, im übrigen Bereich PKW/ Radfahrer.



Auszug aus EAE-Richtlinie mit geforderten Mindestbreiten:

gefordert:	4,75 m Fahrbahnbreite	3,00 bis 3,50 m Fahrbahn
	5,25 m Lichtraumprofil	3,50 bis 4,00 m Lichtraumprofil
geplant:	4,75 m Fahrbahnbreite,	3,00 m Fahrbahnbreite + 0,80 m befahrbare Bankette
	5,55 m Lichtraumprofil	3,80 m Lichtraumprofil

Auf der gesamten Wohnstraße ist das Aufstellen von Fahrzeugen durch ein Parkverbot zu verhindern, jedes Grundstück hat darum mind. 2 Stellplätze auszubilden.

Die Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ist gewährleistet, Müllfahrzeuge müssen nicht in das Gebiet einfahren, da eine Aufstellfläche für die Müllbehälter als Gemeinschaftsfläche an der Dimitroffstraße festgesetzt wurde. Die Gemeinschaftsanlage Wohnstraße entspricht damit den Ausbaukriterien einer öffentlichen Erschließungsstraße.

Eine Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

8. Stellplätze

Die Erschließungsstraße ist als Gemeinschaftsanlage Wohnstraße = Privatstraße mit minimaler Breite ausgelegt. Zur Gewährleistung der Durchfahrt, insbesondere der Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr kann auch das kurzzeitige Abstellen von Fahrzeugen auf der Verkehrsfläche nicht gestattet werden. Darum sind alle notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken einzurichten, jedes Grundstück hat 2 Stellplätze nachzuweisen, Garageneinfahrten, Zugänge usw. können bei ausreichender Fläche dazu angerechnet werden.