

B E G R Ü N D U N G

Z U M

B E B A U U N G S P L A N - R O S E N W E G - N E U S T A D T / O R L A

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Neustadt/Orla

Flur 4

Flurstücke: 941/7, 941/8, 941/18, 941/26

2. Planungsbestand

Topographie: eben

Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich keine Bebauung vorhanden, Nutzung teilweise als Grünfläche, Lagerung von Erdreichaushub.

Schlechter optischer Zustand der Fläche.

Umliegende Bebauung

Eigenheime mit ein/zwei Vollgeschossen, Satteldach 35-50°.

Einzelbebauung, südlich an Pöbnecker Straße - Reihenhäuser

nördlich Kindergarten - zwei Vollgeschosse, Flachdach

Bepflanzung: keine

Erschließung

Straße "Rosenweg" von Goethestraße bis an Geltungsbereich als

Sackgasse vorhanden, Fußgängerweg von Pöbnecker Straße,

Abwassersystem erweiterungsfähig, Wasseranschluß vorhanden,

erweiterungsfähig

Elektroenergieanschluß vorhanden, erweiterungsfähig

Gasanschluß perspektivisch von Goethestraße möglich

Baugrund

lehmig, steinig

Grundwasserverhältnisse nicht festgestellt

Denkmalschutz und Milieuwerte: keine Forderungen

Naturschutz: keine Forderungen

Eigentümer

Flurstück	LGB-Nr.	Eigentümer
941/7	11 729	Wohnungs- und Verwaltungsgesellschaft Neustadt/O.
941/8	11 729	- " -
941/18	11 454	Stadt Neustadt/Orla
941/26	11 454	- " -

Thüringen Landesverwaltungsamt
Abt. für Bau- u. Raumordn. u. Denkmalwesen
10511 Berlin, Postfach 10 15 53
Telefon (030) 90 15-100
Telefax (030) 90 15-100
B 10 15 53

3. Städtebauliche Konzeption

Verkehrerschließung

Der Rosenweg soll in das Planungsgebiet erweitert werden und dort mit Wendemöglichkeiten als Sackgasse enden. Eine verkehrsmäßige Verbindung zwischen Goethestraße und Pöbnecker Straße ist nicht gewollt.

Folgende umliegende Grundstücke erhalten verkehrsmäßige Anbindung an den Rosenweg:

941/11, 941/19, 941/20, 941/14

Der Fußgängerweg von der Pöbnecker Straße zum Rosenweg wird erhalten. Parkmöglichkeiten für PKW auf der Parkspur des erweiterten Rosenwegs und auf den Grundstücken.

Bebauung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der umliegenden vorhandenen Bebauung ist eine offene Bebauung mit zwei Vollgeschossen maximal festgelegt. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° vorzusehen, Dachfarbe rot bis dunkelbraun.

Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,8.

Einfriedungen max. 1,20 m hoch mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die mögliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist im Bebauungsplan detailliert festgelegt.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll der Charakter der vorhandenen umliegenden Bebauung erhalten werden, neue Bebauungen harmonisch ins Vorhandene eingefügt werden.

Die Formierung der Gebäude erfolgt dreiseitig an den erweiterten Rosenweg. Die geplante südliche Bebauung schließt den so entstehenden Wohnbereich ab. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet, der eine mögliche Grundstückseinteilung mit einer maximal möglichen Bebauung beinhaltet.

Grünplan

öffentliches Grün: Anpflanzen von Ebereschen und Feldahorn als Einzelbäume als Hochstamm, \varnothing 12-14 cm als Stammumfang für Straßenbegleitgrün.

Abstand von Straßenkante = 0,75 m

Innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzringe mit mind. 3,0 m Durchmesser vorzusehen.

nichtöffentl. Grün:

Es sind jeweils mind. 20 % der Grundstücksflächen als Grünfläche auszuweisen.

Es sind jeweils mind. 10 % der Grundstücksflächen zu bepflanzen. Als Bemessungsgrundlage gilt 1 m² Fläche für einen Strauch, 50 m² für einen Baum gemäß Gehölzliste.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen der Straße und den Gebäuden

WZ

sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch mit lockeren Stauden- und Buschgruppen zu gestalten.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum eigener Wahl gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

Nadelbäume und Koniferen sind nur bei einer Endwuchshöhe von max. 2,0 m zulässig.

Nadelbäume und Koniferen sind als Hecken unzulässig. Die Höhe von Hecken zur öffentl. Verkehrsfläche darf max. 1,20 m betragen.

Das Pflanzen von Obstbäumen auf den Baugrundstücken erfolgt nach eigenem Ermessen.

Bestand:

Auf dem betreffenden Gelände gibt es z.Z. keinerlei Bepflanzung. Durch die vorhandene Lagerung von Erdstoffen, Schutt und Straßenbaumaterialien (siehe Fotos) befindet sich das Gelände in einem verwahrlosten Zustand.

Mit der Bebauung und Bepflanzung dieser Grundstücke innerhalb der Ortslage Neustadt/O. erfolgt eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Baustruktur aus städtebaulicher Sicht und eine deutliche Aufwertung des Geländes.

Anmerkung:

Sämtliche Stellungnahmen und Auflagen öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden in der Endfassung vom 11.3.93 berücksichtigt.

HSW Planung und Bau -
Bauträger GmbH

i.A. I. Weiß

