

STADT TANNA SAALE - ORLA - KREIS

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hotteraweg" gemäß § 9 (8) BauGB
vom 10.08.1995
ergänzt am 19.12.1996

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Tanna hat ca. 2000 Einwohner.

Die benachbarten auf Tanna bezogenen Gemeinden haben ca. 3000 Einwohner.

Da in Tanna traditionell das Gewerbe gut entwickelt ist, bietet Tanna ausreichend Arbeitsmöglichkeiten. Die Ansiedlung neuer Firmen im Gewerbegebiet ist verbunden mit einer Nachfrage an Wohnungen bzw. Bauplätzen.

Da Wohnungsangebot ist in bezug auf die Nachfrage nicht ausreichend.

Die Stadt Tanna möchte deshalb wohnungssuchenden Tannaer Bürgern und zuzugswilligen Neubürgern Möglichkeiten bieten, in Tanna Einfamilienhäuser zu bauen.

Da die traditionelle Besiedlungsform in Tanna mit Hofhäusern eine weitere Anlagerung mit Einfamilienhäusern an die vorhandenen Straßen nicht zuläßt, muß die Stadt ein attraktives Baugebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ausweisen.

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Tanna hat seit 1990 in einem Flächennutzungsplanentwurf dargestellt, daß die weitere Wohnungsbauentwicklung in der Zentrumsnähe erfolgen soll. Damit soll einer Ausdehnung der Stadt entlang der vorhandenen Straßen entgegengewirkt werden.

Außerdem sollen die in Stadtmitte vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser genutzt werden.

Insofern wurde der vorliegende Bebauungsplan "Hotteraweg" gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplanentwurf von 1990 entwickelt.

Die Flächenausweisung für den Bebauungsplan "Hotteraweg" ist im Flächennutzungsplanentwurf enthalten, wird jedoch im Süden überschritten.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplanentwurf als reines Wohngebiet, sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

3. Planungsgebiet

3.1 Abgrenzung

Das Planungsgebiet wird im Osten durch das östliche Ufer des Schutzteichs im Süden und Westen durch Ackerflächen mit den Flurstücksnummern 1890, 1888 und 1884 begrenzt. Im Norden grenzt das Gebiet an die bebauten Flächen mit den Parzellen Nr. 1889/15 und 1889/16.

3.2 Topographie

Das Gelände wird durch den nach Osten leicht abfallenden Grubenberg mit einer Höhendifferenz im Planungsgebiet von 6 - 8 begrenzt.
Die Ufersituation Schutzteich ist dagegen horizontal.

3.3 Besitzverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich fast ausschließlich in privaten Besitz.
Die Besitzverhältnisse sind der Stadt bekannt.

3.4 Vorhandene Einrichtungen des Verkehrs, der Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Planungsgebiets ist über den Hotteraweg vorgegeben.
Die Wasser- und Energieversorgung ist für die Zukunft gesichert.
Kanalisation und Elektroleitungen sind im Hotteraweg mit entsprechenden Anschlußmöglichkeiten vorhanden, jedoch in sanierungsbedürftigem Zustand.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die neue Ortserweiterung soll in Einklang mit Topographie, Landschaft und Ortsbild stehen. Im Süden soll ein neuer Ortsrand entstehen.
Im Westen darf die Bebauung über das vorhandene letzte Haus nicht hinaustreten, um den landschaftsprägenden Hang vor weiteren baulichen Eingriffen zu verschonen.
Im Süden und Osten soll sich der im Landschaftsplanentwurf vorgeschlagene Wiesenzug vom Kämmerawald bis zum Schutzteich erstrecken können.

4.2 Größe und Nutzung

Die Größe des Plangebiets beträgt 1,53 ha.
Die Art der Nutzung ist als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.
Es wird eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschoßflächenzahl von 0,40 sowie eine 1geschossige Bauweise (I) festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Jedes Gebäude darf maximal 2 Wohneinheiten enthalten.
Damit soll die Gebietscharakteristik als Wohngebiet mit Landschaftsbezug erhalten bleiben.

4.3 Fahrerschließung und Fußgänger

Das Plangebiet wird durch zwei Stichstraßen, die vom Hotteraweg ausgehen und heute schon in Teilen vorhanden sind, erschlossen.

Die Straßenbreite beträgt 5,0 m. Die Wohnstraßen werden als "gemischte Verkehrsfläche" für Fußgänger und Fahrverkehr genutzt.

Aus diesem Grund wird auf eine Trennung in Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine verzichtet.

Der Hotteraweg selbst bleibt ebenfalls in seiner vollen Länge Wohnweg ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg.

4.4 Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch eine bauliche Erweiterung in landschaftlich empfindlicher Situation, erhält der Ortskern der Stadt Tanna hier seinen endgültigen Ortsrand.

Aus diesem Grund erscheint es notwendig, einen Rahmen nicht nur für die äußere Gestaltung der baulichen Anlage, sondern auch für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu setzen. Diese Festsetzungen dienen zur Gliederung des Gebietes selbst und seiner Einbindung in die Umgebung. Sie dienen sowohl dem Interesse der Allgemeinheit als auch den Einzelnen.

4.4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwandflächen, Dachneigung, Dachdeckung, Dachaufbauten und Gebäudehöhe. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen dazu dienen, bei der zu erwartenden Vielfalt der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile, die notwendige und gewünschte gestalterische Einheit des Baugebietes in seiner Gesamtheit zugewährleisten. Darüber hinaus scheint es geboten, den gestalterischen Rahmen in bezug auf Material; Farbe und Form auch deshalb einzugrenzen, damit sich die bauliche Erweiterung in das vorhandene gewachsene Ortsbild einfügt.

4.4.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Einfriedungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen über die Gestaltung der Grundstücke (z. B. Vorgarten) und deren Abgrenzung gegen den öffentlichen Raum, sowie die Nachbargrundstücke. Ziel dieser Festsetzungen ist einmal die gewünschte landschaftliche Einbindung und zum anderen die landschaftsgärtnerische Gliederung.

Das Pflanzgebot sieht eine Bepflanzung von standortgerechten einheimischen Gehölzen vor. Als Grundlage für die Auswahl gilt die Liste des Landschaftspflegeverbandes "Ostthüringer Schiefergebirge/Obere Saale" siehe Anlage.

Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs	15.289,00 m ²	100,00 %
davon befestigt		
- Hotteraweg, Erschließung	1.988,00 m ²	13,00 %
- bebaute Fläche bei 6 x 10 m Grundfläche x 16	960,00 m ²	6,28 %
- private Terrassen bei 4 x 4 m x 16	256,00 m ²	1,68 %
verbleibt offene Bodenfläche	12.085,00 m ²	79,04 %
davon Grüngürtel	1.484,00 m ²	9,71 %

4.5 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Strom, sowie die Entwässerung ist in Zukunft sichergestellt. Die Anlagen werden im Zuge der Erschließung erstellt.

4.6 Bodenordnungsmaßnahmen

Die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sind noch nicht erfolgt.

4.7 Erschließungskosten

Insgesamt ist für das Plangebiet mit folgenden Kosten zu rechnen:

Gesamtkosten ca. DM 450.000,00

4.8 Städtebauliche Daten

- Gesamtgebietsgröße (Bruttobauland)	1,53 ha	100,00 %
- Öffentliche Straßen, Parkplätze, Fußwege und Grünflächen	0,17 ha	11,11 %
- Nettobauland	1,36 ha	88,89 %
- Anzahl der Wohnhäuser		19 WE
- Bei Zugrundelegung von 3 Personen pro Haus ergibt dies eine Einwohner- zahl von ca. 57 Personen.		

Anlage 1

Liste von standortgerechten einheimischen
Gehölzen im Außen- und Innenbereich des
des Landschaftspflegeverbandes
"Ostthüringer Schiefergebirge/Obere Saale" e. V.

Vorschläge zur Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen im Außen- und Innenbereich
für die vorwiegend bodensauren Standorte im Thüringer Schiefergebirge und Vogtland

Solitärbäume, Alleebäume und Überhälter in Hecken

Baumart		geeignet als			Bemerkungen
		Solitär	Alleebaum	Überhälter	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	X	X	X	sehr gut geeignet in allen Lagen
Spitzahorn	Acer platanoides	X	X		
Esche	Fraxinus excelsior	X	X	X	alle Lagen, schnell- und geradewüchsig
Bergulme	Ulmus glabra	X	X	X	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	X	X	X	
Winterlinde	Tilia cordata	X	X		
Stieleiche	Quercus robur	X	X	X	sonnige Lagen unter 400m, nicht an stark befahrenen Straßen
Vogelkirsche	Prunus avium	X		X!	
Birke	Betula pendula	X		X	
Schwarzerle	Alnus glutinosa			X	feuchte Standorte

im Innenbereich zusätzlich

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum	X	X		außerhalb Verkehrsraum
Rotbuche	Fagus sylvatica	X			in Parkanlagen, auch Zuchtformen und buntlaubige Sorten
Ahorn	Acer platanoides, A. pseudoplatanus, A. campestre	X	X		in Parkanlagen, auch Zuchtformen und buntlaubige Sorten heimischer Arten

Wildobst und alte Kultursorten

Birne	Pyrus spec.	X		X	besonders geeignet zur Anlage von Streuobstwiesen und Alleen an wenig befahrenen Wegen
Apfel	Malus communis		X		
Kirsche	Prunus spec.		X	X	
Pflaume	Prunus spec.		X		

Mittelhohe Bäume und höhere Büsche für Hecken und Schutzpflanzungen

Feldahorn	Acer campestre				nur wärmebegünstigte Standorte
Eberesche	Sorbus aucuparia				auch als Überhälter in Hecken
Weißdorn	Crataegus spec.				hervorragendes Vogelbrutgehölz, im Innenbereich auch rotblühende Sorten
Salweide	Salix caprea				
Zitterpappel	Populus tremula				auch Solitär und Überhälter
Hasel	Corylus avellana				schnellwachsendes Gebüsch für alle Lagen
Traubenkirsche	Prunus padus				für feuchte bis frische Lagen
Hainbuche	Carpinus betulus				auch als Solitär und für geschnittene Hecken geeignet

Buschartig wachsende Gehölze (Höhe bis 2m)

Stoffenhütchen	Euonymus europaeus				giftige Früchte!, nur nährstoffreiche Standorte
Überweide	Salix alba				für feuchte Standorte, an Gräben und Gewässern
Bruchweide	Salix fragilis				
Purpurweide	Salix purpurea				
Schlehe	Prunus spinosa				nicht im Innenbereich, sehr starkwüchsig und Wurzelbrut
Rosen	Rosa spec.				im Außenbereich auf standortgerechte Arten achten, im Innenbereich schwachwüchsige Sorten bevorzugen
Schneeball	Viburnum opulus				feuchte bis frische Lagen
Faulbaum	Frangula alnus				meist Selbstansiedlung
Holunder	Sambucus nigra, S. racemosa				meist Selbstansiedlung
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea				auf nährstoffreichen Standorten, im Innenbereich als Ziergehölz
Kornelkirsche	Cornus mas				