

## **Begründung**

### **zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Gemeinde Tautenhain „Am Lindenweg“**

#### **1. Plananlaß**

Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die zur Zeit als Weide- bzw. Grünfläche mit Obstbaumbestand genutzt wird. Es grenzt zur einen Seite an das Plangebiet „Hirtenwiesen“ an, zu den anderen Seiten an Gärten bzw. die darauffolgende Dorfbebauung. Das Flurstück befindet sich im Innenbereich der Gemeinde Tautenhain.

In der Gemeinde Tautenhain besteht ein weiterer Bedarf an Wohnbauland. Dabei sollen auch kleinere Einzelstandorte in der Ortslage erschlossen werden. Dieses trifft auch auf den zu beplanenden Bereich am Lindenweg, Flur 2, Flurstück 175/14 (westl. Teilgrundstück) zu.

Als Plananlaß gilt die schriftliche Mitteilung des Landratsamtes Eisenberg vom 07.01.00 (AZ 63.1.2./00-hp) zur Anfrage der bauplanungsrechtlichen Einordnung und beabsichtigten Bebauung des Flurstücks mit 4 Einfamilienwohnhäusern

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

Das im Innenbereich der Gemeinde Tautenhain befindliche Flurstück wurde bereits im Flächennutzungsplan zur Wohnnutzung ausgewiesen. Geplant ist eine Bebauung mit 4 Einfamilienwohnhäusern.

#### **3. Planungsziele**

Eine Ausweisung neuer Wohnflächen u. dadurch Ansiedlung von Bürgern in der Gemeinde.

Eine Bereitstellung von Bauflächen für ortsansässige Bürger u. die Erschließung des Gebietes.

## TEXTTEIL

---

### 1. Geltungsbereich

Der Vorhabenträger, die PLUS-Bau GmbH, beabsichtigt, auf dem Grundstück 175 /14 ,der Flur 2- Gemeinde Tautenhain, Lindenweg 4 Teilungsgrundstücke zu bilden und darauf Eigenheime mit Garagen zu errichten. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 1.940 qm. Eine exakte Vermessung des Teilgrundstücks wird derzeit vorgenommen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Osten durch die Flurstücke	176 / 2, 176 /3 u. östl. Teil 175 /14 der Flur 2- Gemarkung Tautenhain
im Süden durch die Flurstücke	175a, 284 /6, 284b, 284b der Flur 2- Gemarkung Tautenhain
im Norden durch das Flurstück	175 / 13 der Flur 2- Gemarkung Tautenhain
im Westen durch	die östliche Begrenzung der Straße „Lindenweg“

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Tautenhain wurde das Planungsgebiet, das sich im Innenbereich des Ortes Tautenhain befindet, bereits zur Wohnnutzung ausgewiesen. Die Erschließungsarbeiten für die nachfolgende Bebauung sollen bis Ende 2000 abgeschlossen werden.

### 2. Verkehrsmäßige Erschliessung

#### 2.1. Äußere Anbindung

Das Planungsgebiet bindet an die vorhandene Straße „Lindenweg“ an.

#### 2.2. Innere Anbindung

Die vorgesehene Stichstraße, ausgehend vom Lindenweg, hat eine Länge von 25m und eine Breite von 4,00m. Diese Stichstraße endet in einem Wendehammer mit einem inneren Wendekreis von 6,00 x 7,50m. Die Wendeanlage entspricht der Bestimmungen für schwach belastete Anliegerstraßen in Wohngebieten.

Eingebaut wird ein Betonpflaster mit Tiefbord und unterseitigem Frostschutz in erforderlicher Tiefe.

Die geplante Mischverkehrsfläche (Stichstraße u. Wendehammer) beträgt 144qm.

### **2.3. Ruhender Verkehr**

Auf die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen wird verzichtet. Für jedes Grundstück ist eine Garage, sowie ein weiterer Stellplatz gemäß der Thüringer Bauordnung nachzuweisen. Dies wird durch die Festsetzungen der Garagen auf jedem Grundstück und die Festsetzung, diese Garagen 5m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten, um vor jeder Garage im Bedarfsfall einen weiteren PKW abstellen zu können, abgesichert. Desweiteren können in dem straßenzugewandten Grundstücksteil weitere Stellplätze angeordnet werden.

## **3. Wasserversorgung/Entwässerung**

### **3.1. Wasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die in der Straße Lindenweg vorhandene Trinkwasserleitung angebunden.

Die Trinkwasserleitung wird in die Stichstraße verlegt, von wo aus alle Grundstücke mit einem Anschluß versehen sind. Die mögliche Nennweite beträgt NW 50 und liegt als Anschluß ca. 1,00m im jeweiligen Baugrundstück. Die Bereitstellung von Löchwasser ist über die Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung möglich.

Bei dem

**Zweckverband Wasser/Abwasser  
„Gemeinden im Thüringer Holzland“  
Robert-Friese-Straße 2  
07629 Hermsdorf  
Tel. (03 66 01) 5 78 -0**

ist der Wasseranschluß durch den Bauherrn auf seine Kosten zu beantragen. Die Hausanschlußkosten trägt der Bauherr.

### **3.2. Abwasserentsorgung**

Das Planungsgebiet wird im Mischwassersystem (Abwasser u. Regenwasser) entwässert und an den vorhandenen Kanal im Lindenweg angeschlossen.

Im Bereich der Stichstraße ist ein MW-Kanal KG-Rohr DN 200 zu verlegen.

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird den künftigen Besitzern der Bau eines Sammelbehälters empfohlen.

Der Mischwasseranschluß als KG-Rohr DN liegt gekennzeichnet als Anschluß ca. 1,00m im jeweiligen Baugrundstück.

Bei dem

**Zweckverband Wasser/Abwasser  
„Gemeinden im Thüringer Holzland“  
Robert-Friese-Straße 2  
07629 Hermsdorf  
Tel. (03 66 01) 5 78 -0**

ist der Anschluß der Entwässerung durch den Bauherrn zu beantragen. Die Kosten der Übergabeschächte trägt der Bauherr.

#### **4. Sonstige Versorgungsanlagen**

##### **4.1. ELT**

Das Wohngebiet wird aus dem Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz im Lindenweg mit Elektroenergie versorgt. Auf dem am Lindenweg und an das Flurstück 284 angrenzende Teilgrundstück wird ein Hauptverteilersystem errichtet, das die 3 übrigen Teilgrundstücke über eine in der Stichstraße verlegte Verteilung versorgt.

Bei der

**TEAG Thüringer Energie AG  
Postfach 10 07 62  
07707 Jena  
Tel. (01 80) 2 69 69 61**

ist der Elektroanschluß durch den Bauherrn zu beantragen. Die Anschlußkosten trägt der Bauherr.

##### **4.2. Gas**

Das Wohngebiet wird mit Erdgas aus dem vorhandenen Versorgungsnetz im Lindenweg versorgt. Im Bereich der Stichstraße wird eine Gasleitung DN verlegt. Alle 4 Teilgrundstücke werden mit 1 Gasanschluß versehen. Die Gasleitung liegt gekennzeichnet ca. 1,00m im jeweiligen Baugrundstück.

Mit der

**Gasversorgung Thüringen GmbH  
Verbrauchsabrechnung Jena  
Löbstedter Str. 101  
07749 Jena  
Tel. (0 36 41) 4 87 App. 552,553,554,555**

ist der Gasanschluß durch den Bauherrn zu vereinbaren. Den Erschließungskostenbeitrag und die Hausanschlußkosten trägt der Bauherr.

### **4.3. Telekom**

Das Wohngebiet wird an das vorhandene Telefon-Netz im Lindenweg angeschlossen. Alle 4 Teilgrundstücke werden mit 1 Telekom- u. Internetanschluß versehen.  
Das Telefonkabel liegt gekennzeichnet als Anschluß ca. 1,00m im jeweiligen Baugrundstück.

Bei der

**Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Gera  
Ernst-Toller-Str. 2-4  
07545 Gera  
(01 30) 13 10 42**

ist der Telefonanschluß (mehrere Amtsnummern und Faxanschluß auf Anfrage) zu bestellen.  
Die Anschlußkosten trägt der Bauherr.

### **4.4 Müllentsorgung**

Die Hausmüllentsorgung wird an die öffentliche Müllentsorgung am Lindenweg angeschlossen. Der Grundstückseigentümer bzw. Mieter verpflichtet sich, den Restmüllbehälter zwecks Entleerung zum Lindenweg zu transportieren.

### **4.5. Straßenbeleuchtung**

Das Wohngebiet wird mit 1 Straßenleuchte ausgestattet, die an das vorhandene Beleuchtungsnetz des Lindenweges angeschlossen wird.

## **5. Bebauung**

### **5.1. Bauungskonzept des Wohngebietes**

In der Gemeinde Tautenhain besteht ein weiterer Bedarf an Wohnbauland. Dabei sollen auch kleinere Einzelstandorte in der Ortslage erschlossen werden. Hierzu gehört auch der zu beplanende Bereich am Lindenweg, Flur 2, Flurstück 175/14 (westl. Teilgrundstück).

Es werden 4 Teilgrundstücke zwischen 372 u. 450 qm gebildet, auf denen jeweils 1 Eigenheim errichtet wird. Die genaue Entwurfsplanung des jeweiligen Eigenheimes wird mit dem zukünftigen Besitzer im Rahmen der planrechtlichen Festsetzung abgestimmt.

Im Vorhaben- u. Erschließungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um die Einordnung sowie die Größe der baulichen Anlage weitgehend festzulegen.

Das eingetragene Bauteppich-Feld auf den Teilgrundstücken geben den planungsrechtlichen Standort der Wohnhausbebauung vor.

Die Garagenstandorte sind außerhalb des Bauteppichfeldes möglich (§6, Abs.11 ThürBO).

Für die bauliche Anlage gilt eine max. Grundflächenzahl von 0,4 u. eine max. Geschoßflächenzahl von 0,4

Die für allgemeine Wohngebiete geltende Obergrenze für die GRZ u. GFZ wird damit eingehalten.

Die Teilgrundstücksgrößen werden wie folgt festgelegt:

Grundstück A	368 qm
Grundstück B	448 qm
Grundstück C	570 qm
Grundstück D	410 qm

Mischverkehrsfläche:

Stichstraße u. Wendehammer	144 qm.
----------------------------	---------

Die Zufahrten werden unversiegelt (z.B. Rasengitterstein) hergestellt.

Es ist desweiteren max. 1 Vollgeschoss zulässig, Keller u. Teilkeller können nach Bedarf des zukünftigen Bauherrn erstellt werden. Ein Dachgeschossausbau ist möglich.

Die Geschosigkeit entspricht der bereits bestehenden Nachbarbebauung „Hirtenwiesen“.

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Neigung der Dächer wurden in Anlehnung der Nachbarbebauung festgelegt, um eine Anpassung zum bereits bestehenden Ortsbild zu schaffen.

## **5.2. Grünordnerische Maßnahmen**

Ist-Zustand:

Auf dem Planungsgebiet befinden sich gegenwärtig 16 überalterte Obstbäume (Kirschen). Diese Großbäume müssen aufgrund der geplanten Bebauung beseitigt werden.

Geplante Grünfläche:

Auf jedem Grundstück sind seitens des Bauherrn 2 heimische Großbäume zu pflanzen u. zu pflegen. Die übrige Garten- u. Vorgartengestaltung ist mit orts- u. landschaftstypischen Gehölzen u. kleinwüchsigen Bepflanzungen zu ergänzen.

Daraus ergeben sich folgende Flächenangaben für die Grünflächen:

Grünfläche Bestand	1.940 qm
Mischverkehrsfläche geplant	144 qm
Bebauung geplant	517 qm
verbleibende Grünflächen	1.279 qm

## **5.3. Grünordnerische Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme**

Für die geplante versiegelte Fläche im Geltungsbereich des V+E-Planes wird als Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung von 4 Großbäumen, sowie die Bepflanzung von 20 heimischen Sträuchern auf einer Fläche von ca. 330 qm vorgenommen. Diese Fläche befindet sich in der Gemeinde Tautenhain, Flur 1, Flurstück 117/1 an den „Birkenfeldern“.

## **6. Textliche Festsetzungen (gem. Planzeichnung)**

### **6.1. Bebauung**

Das westliche Teil-Grundstück 175 / 14 wird in 4 Eigenheimgrundstücke geteilt.

Je Grundstück ist ein Einzelhaus mit max. 1 Einliegerwohnung u. max. 2 Garagen zulässig. Garagen sind im Abstand von mindestens 5m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, um sicherzustellen, daß vor der Garage im Bedarfsfall ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden kann. In der dargestellten Fläche G sind keine Nebenanlagen zulässig.

Zufahrten sind auf unabdingbare Maß zu beschränken und aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## **6.2. Nutzung**

- Zulässig ist eine Wohnnutzung (§4 BauNVO).
- Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ist in einzelnen Räumen zulässig (§13 BauNVO).
- Eine Nutzung für nicht störende Kleingewerbebetriebe können zugelassen werden (§ 4 Abs.3 BauNVO).

## **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Die durch die bauliche Anlage überbaute Fläche darf die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschößflächenzahl von 0,4 nicht überschreiten.

Zulässig ist maximal 1 Vollgeschoss ; Keller u. Teilkeller sind möglich.  
Ein Dacgeschossausbau ist möglich.

## **6.4. Nutzungsbeschränkung**

Im gesamten Planungsgebiet ist nur der Einsatz emissionsarmer Brennstoffe zulässig.

## **6.5. Gestaltung der Baukörper und Einfriedungen**

- Als Dächer sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Es ist eine Dachneigung von 35 ° - 48 ° zulässig.
- Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20m nicht überschreiten u. ist 0,50m von der Fahrbahnkante zu errichten.
- Unzulässig sind dichte Bretterzäune, Betonwände und andere Mauern.

## **6.6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Der Erdaushub ist vorzugsweise zur Geländemodulation in den Grundstücken zu verwenden, ansonsten einer anderen Wiederverwertung oder einer Erdstoffdeponie zuzuführen.

Stand 23.03.00