

## Begründung der Satzung

### 1. Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 4.958 m<sup>2</sup>, das Flurstück 148 der Gemarkung Weißenborn. Es liegt zwischen der Bebauung der Straße der Einheit und der Ortsbebauung Eisenberger Straße.

Die Fläche ist zur Zeit nicht genutzt, sie liegt als braches Wiesenland.

Der bestätigte Flächennutzungsplan sieht für die Gesamtfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> ein Mischgebiet vor. Der Teil, für den der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wurde, wird ein reines Wohngebiet, mit Ausnahme von Einrichtungen, die zur Versorgung der Bevölkerung dienen, z. B. Steuerberaterbüro etc. Handwerksbetriebe werden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zugelassen.

Der Standort liegt im Bereich der Wohnsiedlung an der Straße der Einheit und bindet nahtlos in die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ein.

Die Erschließung des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Gemeinde Weißenborn gegeben.

### 2. Übergeordnete Planung

Im von der Gemeindevertretung bestätigten Flächennutzungsplan ist der o.g. Standort als Mischgebiet ausgewiesen. Die in der Satzung festgelegte Nutzung nach § 3 BauNVO fügt sich in diese Planung ein.

### 3. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche ist zur Zeit Wiesenland (brach), zwischen der Wohnbebauung mit Ein- und zweifamilienhäusern. Mit der Bebauung entsteht ein Anschluß an die offene, durchgrünte Wohnbebauung. Zur Straße der Einheit ist ein 3 m breiter unbebauter Streifen mit Grünanpflanzung vorgesehen.

Entsprechende Festlegungen sind Bestandteil der Satzung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes / Plan der Freiflächengestaltung.

#### 4. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem bestätigten Flächennutzungsplan und fügt sich in die vorhandene Wohnsiedlung ein.

#### 5. Maß der baulichen Nutzung

Bestimmend für die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemäße, Gebäudehöhen und Dachformen waren die vorhandenen Siedlungsstrukturen

- Dorfkern mit charakteristischen dreiseitigen Höfen, mit Sattel- oder Walmdächern  
oder einzelne Wohngebäude, ein- oder zweigeschossig, mit sattel- oder Walmdächern  
in typisch thüringischer Bauweise dieser Region
- offene, durchgrünte Bebauung der 60iger - 90iger Jahre als Einfamilienhäuser im Bereich Straße der Einheit mit ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach.

Für das Wohngebiet werden deshalb als Gebäudehöhe eingeschossig mit ausgebautem, gestalteten Dachgeschoß festgesetzt.

Das Dachgeschoß ist gestaltet und so ausgebildet, daß in jedem Falle Dachschrägen entstehen.

Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes und eine optimale Einordnung der Räume zur Himmelsrichtung.

Auf Grund der Einzelbebauung wurde die im § 17, Abs. 1, BauNVO festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl unterschritten.

## 6. Erschließung

Für die Erschließung des Standortes werden erforderlich:

### Wasserversorgung

Heranführung der Wasserversorgung mit DN 80 von der Leitung DN 100 G mit Übergabepunkt vor dem Gelände (s.Trassenplan).

### Energieversorgung

Die Zuführung erfolgt mit Erdkabel von der vorhandenen Trafostation in der Straße der Einheit. Der Plan wird zur Zeit von der OTEV, Bereich Jena erstellt, die Standortzustimmung liegt vor.

### Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Regenwassers erfolgt über ein Trennsystem. Die angegebenen Anschlußpunkte sind im Trassenplan enthalten. Auf dem Gelände, welches der Vorhaben- und Erschließungsplan erfaßt, werden die Hausanschlüsse entsprechend der topographischen Lage hergestellt.

Der Übergabepunkt liegt vor dem Gelände. Mit der Gemeinde wird ein Vertrag geschlossen über den Anschluß an die neu zu verlegenden Leitungssysteme in der Straße der Einheit, da mit Inbetriebnahme der neu errichteten Kläranlage in Weißenborn alle Anlieger 1993 neu angeschlossen werden müssen.

### Fernmeldeversorgung

Über die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanschlüssen liegt von Telekom noch kein Plan vor. Zur Zeit erfolgt die Gesamterschließung von Weißenborn durch Telekom. Für alle acht Einfamilienhäuser wurde Telefonanschluß beantragt. Bei der inneren Erschließung werden Leerrohre mit verlegt.