

GEMEINDE TAUTENHAIN

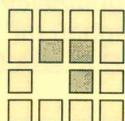
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

NR. 06/01
"UNTERDORF"

BEGRÜNDUNG

ZUR
SATZUNG

06.06.2002



STADTPLANUNGSBÜRO DR. BÖHME

BERLINER STRASSE 73

07545 G E R A

Tel. (0365) 77 34 6 -35 / Fax. -36

BEGRÜNDUNG

zum einfachen Bebauungsplan "Unterdorf"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst das historische "Unterdorf". Dies betrifft in der Flur 1 die Flurstücke bzw. Teile davon:

199, 198/1, 197/1, 196, b195, 195/2, 67, 66a, 65b, a 65, 65/4, 68/11, m 68, 65/3, 120/4, 120/5, 63/1, 63b, 63/3, 62, 60/4, 60/3, 60/2, 60/1, 51/7, 53/2, 53/1, 53b, 52/2, 52/1, 51, 50, 49/1, 49/2, 48/2, 48/1, 47, 46, 45, 44, 43, 42/3, 42/2, 41/4, 41/3, 41/2, 68/9, 153/5, 153/4, f 153, 37/4, 39, 38, 37/9, 37/7, 37/8, b 36, 164, 32/4, 30/2, 30/1, 29, 98/10, 98/8, m93, 28, 27, 26, 25, c23, b 23, a23, 22, 21, a19, 20a, 16, 15/4, 15/3, 15/2, 14, 68/6, 13, 11/2, b 68, 10/2, 9/8, 9/7, 9/6, 9/5, 9/2, 8, 7, a 6, b 5, 5, 4, b3, c3, 2, 1, 194/7, 194/6, 194/2, 194/3, 194/4, 193/4, 193/3, 193/1, c 193, 192, 191/4, 190, a 190, 189/2, 188/1, 68/4, 68, 66, 54, zz68.

2. Ziel und Zweck der Planung - Planerfordernis

Die Gemeinde verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung aus dem Jahr 1993. Diese sagt aus, dass die wertvollen, das Dorfbild von Tautenhain wesentlich prägenden Grünflächen, zwischen den Drei- und Vierseithöfen (Streuobstwiesen) am Hang gelegen, erhalten bleiben sollen. Im Zusammenhang mit einer geplanten Änderung der Satzung war bei kritischer Betrachtung zu erkennen, dass diese Flächen mit dem bauordnungsrechtlichen Instrument nicht ausreichend gesichert werden können. Das planungsrechtliche Instrument eines Bebauungsplanes ist hier wirkungsvoller, wobei ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, welcher nur die Baugrenzen festsetzt, ausreicht. Weiterhin verfolgt die Gemeinde das Ziel, für die Bemessung der Beiträge durch den Zweckverband eine klare Grundlage zu erstellen. Zur Zeit wird die Globalrechnung des ZWA "Holzland" neu erstellt und dabei für die einzelnen Ortslagen die Tiefenbegrenzung differenziert.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dient so der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Vorhandene Abrundungssatzung für das Gebiet "Ortsausgang Richtung Seifartsdorf "

Die Gemeinde hat 1993 für das Gebiet "Ortsausgang Richtung Seifartsdorf" bereits eine Abrundungssatzung aufgestellt. Diese ist weitgehend ausgefüllt und soll aufgehoben werden. Ihre Festlegungen werden im einfachen Bebauungsplan berücksichtigt. Der an der Straße gelegene Teil des Flurstücks 26 (zwischen 28 und 26/2) gehört aufgrund dieser Satzung zum Innenbereich. Für ihn wurde – noch vor Einleitung der Satzungsänderung - ein Bauantrag gestellt. Um für eventuell künftige Vorhaben zu sichern, dass an der in diesem Bereich sehr schmalen Ortsausgangsstraße keine Engstelle entsteht, wird die Baugrenze auf 5 m hinter die Straßengrundstücksgrenze zurückgesetzt. Ein Widerspruch (Beschränkung) zum vorliegenden Bauantrag entsteht damit nicht. Aus gleichem Grund wird die Baugrenze im benachbarten Flurstück 26/2 um 2 m zurückgesetzt (Hier steht bereits ein Wohnhaus mit stark fallender Böschung).

4. Festsetzungen

Der einfache Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest, innerhalb derer gebaut werden darf. Bezüglich aller anderen Festlegungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und die örtlichen Verkehrsflächen – also "im übrigen" - richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 BauGB (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB).

Zum Ortsrand, also zum Außenbereich hin, werden die Baugrenzen relativ nahe an die vorhandene Bebauung gelegt, da hinter den Gebäuden der Hang steil ansteigt bzw. sich dort Obstgärten befinden. Sofern zum steil ansteigenden Hang aber Fläche vorhanden ist, auf der noch Gebäude errichtet werden können, wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil städtebaulich abgerundet. Auch diese Grenze hat einen topographischen Bezug.

Zur Dorfstraße hin verläuft die Baugrenze überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen, so dass die Bebaubarkeit nicht eingeschränkt wird.

Ausgegrenzt wurden insbesondere Teile der Flurstücke 3, 5, 26, 37/9, 43 und 65/3, die als ortstypische private Grünflächen, teils mit Obstbeständen, von Bebauung frei gehalten werden sollen. Sie liegen in der Regel auf steil geneigten Hangabschnitten, deren Bebauung nur mit hohem technischen Aufwand und unter starken Eingriffen in die Geländegestalt möglich wäre. Genau diese Grünflächen gliedern die lang gezogene Bebauung an der Dorfstraße und sollen aus städtebaulicher Sicht erhalten bleiben. Diese Flächen gehören zum nicht überbaubaren Innenbereich.

Um des weiteren eine Bebauung dieser Flächen mit untergeordneten Baukörpern i.S. der §§ 12 und 14 der BauNVO und mit baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, (Stellplätze, Garagen, Kleintierhaltung etc.) zu vermeiden und die Grünzäsuren wirklich von Bebauung freizuhalten, wurde gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO eine ausschließende Festsetzung getroffen.

Um die ortstypischen Hangflächen zu erhalten und das nicht hangschlüssige Eingraben von Gebäuden (gewissermaßen in einen großen „Krater“) zu verhindern, wird die zweite Festsetzung getroffen, welche Abgrabungen und Aufschüttungen (Verletzen der Bodenoberfläche) bis maximal 0,5 m Höhendifferenz im Vergleich zum vorhandenen natürlichen Gelände gestattet. Sie gründet sich auf § 9 Abs. 1 BauGB als Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft.

5. Auswirkungen der Planung

Da sich die Baugrenzen im wesentlichen an der vorhandenen Bebauung orientieren bzw. zum Ortsrand hin, der Abgrenzung zum Außenbereich folgen, entstehen für die Grundstückseigentümer keine Einschränkungen der bisherigen Bebaubarkeit. Eine Ausnahme bilden lediglich die steilen, begrüneten Hangabschnitte. "Zwar unterbrechen diese Flächen den Bebauungszusammenhang nicht, sie sind aber wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder ihrer Zweckbestimmung – z.B. mit Wohngebäuden - nicht bebaubar. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungszusammenhang geschieht unabhängig von der Frage der auf diesen Flächen zulässigen baulichen Nutzung; regelmäßig ist auf solchen Flächen eine Bebauung nicht zulässig." (Stellungnahme des LRA SHK vom 13.02.2001 zu einer geplanten Abrundungssatzung.) Da aber diese Position doch auslegbar ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festzusetzen und somit auch die nicht überbaubaren Flächen zu kennzeichnen.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich keine, da all die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen auch jetzt schon überbaubar wären. Außerdem wird der Umfang des Eingriffs durch Festsetzungen, wie Art und Maß der Nutzung bestimmt, welche im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen werden.

6. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde – bis auf das Planungshonorar – keine Folgekosten.

Gera, d. 06.06.2002
 Stadtplanungsamt
 Dr. Böhme



Bürgermeister
 Tautenhain, d. 06.06.2002