

BEBAUUNGSPLAN
"HINTER DEM UNTERDORF"

Gemeinde: Cospeda

Landkreis: Jena

BEGRÜNDUNG

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO SEHLHOFF
STADT- UND REGIONALPLANUNG
WIELAND - SEHLHOFF
INDUSTRIESTRASSE 10
84137 VILSBIBURG

TEL. 08741 / 535 - 537

FAX 08741 / 540

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsdaten

Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeindevertretung Cospeda hat am 22.07.1993 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Wohnbaugebiet "Hinter dem Unterdorf" in Cospeda aufzustellen.

Planungsauftrag:

Der Investor, Herr Reinhard Petrich, beauftragte das Ing.-Büro Sehlhoff, Stadt- und Regionalplanung GbR, Wieland-Sehlhoff, mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Cospeda verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist.

2. Beschreibung des Plangebietes

Lage:

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Cospeda. Es wird begrenzt von Wirtschaftswegen und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen, vom Neubaugebiet im Osten sowie vom Weg entlang der Hausgärten im Süden.

Ausdehnung:

Das künftige Baugebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,5 ha und betrifft die Grundstücke Fl.-Nr. 657 - 659, 672 und 673.

Topographie:

Das Gelände fällt in seiner Gesamtbreite in Nord-Süd-Richtung ab, wobei das Gefälle als geneigte Fläche erscheint.

Die Fläche wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt.

Grundstücksverhältnisse:

Die Grundstücke Fl.-Nr. 657, 658 und 673 befinden sich im Besitz des o.g. Investors, der Rest liegt ebenfalls in Privathand.

Bebauung/Nutzung:

3. Planungsziele

Aufgrund der Wohnraumnachfrage ist beabsichtigt, für die Grundstücke einen Bebauungsplan einschließlich Grünordnungsplan zur Deckung des Wohnbedarfes im Sinne des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes aufzustellen.

Im Geltungsbereich sind die Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Im gesamten Gebiet sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise geplant. Einfamilienhäuser sollen im westlichen Bereich des Bebauungsgebietes errichtet werden, während der Restteil überwiegend Gebäuden mit Eigentumswohnungen vorbehalten bleibt.

Die am Rande des Baugebietes gelegene öffentliche Grünfläche soll Spielfläche für die Kinder und Aufenthaltszone für die Anwohner sein.

Erschließung:

Das neue Wohngebiet ist direkt an den Lützerodaer Weg angebunden. Die innere Erschließung erfolgt durch zwei Stichstraßen. Durch Weiterführung der östlichen Stichstraße soll möglicherweise später eine Verbindung zum auszubauenden Feldweg hergestellt werden.

Ein Fußweg zwischen der westlich gelegenen Stichstraße und dem bestehenden Wirtschaftsweg stellt eine Verbindung mit der umgebenden Feldflur her.

Infrastruktur:

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluß an die örtliche Versorgungsanlage zu sichern.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung erfolgt durch die OTEV.

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadtwirtschaft Jena vorgenommen.

Vorgaben/Ziele:

4. Grünordnung

Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt nach § 5, Abs. 1, Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (VorlThürNatG) dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Aus darstellerischen und redaktionellen Gründen sind der GOP und der Erläuterungsbericht beigeheftet.

Die Ausweisung des Baugebietes "Hinter dem Unterdorfe" schafft einen neuen Ortsrand, der durch gestalterische Maßnahmen in die umgebende Landschaft einzubinden ist. Da die zur freien Landschaft liegenden Flächen Privatgrundstücke sind, müssen solche ortsrandgestaltenden Maßnahmen in privaten Bereichen durchgeführt werden.

Mit der Pflanzung hoher, großkroniger Einzelbäume als räumlich wirksame Elemente soll die gestalterische Einbindung des Baugebietes erreicht werden.

Im Grenzbereich der Grundstücke zur Landschaft hin ist die Anpflanzung einer Streuobstwiese vorgesehen. Eine solche Anpflanzung sollte nicht durchgehend sein, sondern stellenweise Durchblicke ermöglichen.

Diese vorgelagerte Bepflanzung grenzt die Bebauung und Ihre Gärten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ab und bindet den Ortsrand in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

Die öffentliche Grünfläche soll als Wiesenfläche angelegt und mit Einzelbäumen (Obst-Hochstamm) bepflanzt werden.

Vilsbiburg, 17.09.1993



INGENIEURBÜRO SEHLHOFF
Stadt- und Regionalplanung GbR
Wieland - Sehlhoff

Wieland/b-unterdor