

BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Baubiologisch orientierte Siedlung " Vor dem Obertore " Jena - Kunitz

Grundlage für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bildet §7 BauGB-MaßnahmenG vom 28.04.1993, das Bauordnungsrecht des Landes Thüringen in Verbindung mit der Veröffentlichung des Landes Thüringen zur Bearbeitung von Vorhaben- und Erschließungsplänen, Thüringer Staatsanzeiger Nr.5/1991 Seite 78.

Die wichtigsten gesetzlichen Regelungen sind im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu finden und sind Grundlage für die Erarbeitung des vorgenannten Vorhaben- und Erschließungsplanes "Baubiologisch orientierte Siedlung ' Vor dem Obertore ' Jena-Kunitz".

Diese Bauvorschriften sind sowohl für die Gemeinde bei entsprechender Flächenplanung als auch für den einzelnen Bauherren für den Hausbau verbindlich.

Die Vorschriften der Planungsgestaltung für Bebauungspläne bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das Aufstellungsverfahren (Erarbeitung V u.E-Plan) wurde zwischen Vorhabenträger, der Bauherrngemeinschaft GbR "Baubiologisch orientierte Siedlung" Jena-Kunitz und der Gemeinde Kunitz geklärt und die politische Legitimation für das Vorhaben somit erteilt.

Die Bauherrngemeinschaft hat die Grundstücke als Einzelgrundstücke von privaten Besitzern mit dem Ziel, dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen, erworben.

1. Vorhabenbeschreibung

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Realisierung einer Wohnbebauung unter Berücksichtigung baubiologischer Gesichtspunkte.

Das zu beplanende Gelände wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt innerhalb des bestätigten Flächennutzungsplanes. Im **Flächennutzungsplan AZ G/JL/F-02/0392** ist das zu beplanende Gebiet als "Gemischte Baufläche" ausgewiesen. Durch die Stadt Jena ist für die Gemeinde Kunitz beim Landesverwaltungsamt eine Binnenabgrenzung im Landschaftsschutzgebiet beantragt, in dem die zu beplanende Fläche mit eingegliedert ist.

Auf Grund der Lage des Geländes am Landschaftsschutzgebiet haben sich die Besitzer der Flächen, im folgenden Vorhabenträger genannt, zu einer Bauherrngemeinschaft mit dem Ziel der Errichtung einer baubiologisch orientierten Siedlung zusammengeschlossen.

2. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes mit den Medien Gas, Wasser, Strom, sowie Telefon ist für einen Anschluß von der Talsteinstraße konzipiert. Die Erschließung des Gebietes mit Abwasser erfolgt über den Jenaer Fußweg mit Anbindung an die ZKA Zwätzen. Das überschüssige Regenwasser wird über Kanäle und freie Wasserläufe in die Saaleaue abgeleitet. Eine Versickerung des gesammelten Regenwassers ist nicht vorgesehen.

Die Erschließung und Anbindung des Personen- und Fahrverkehrs erfolgt über die Talsteinstraße. Vorgesehen ist eine fußläufige Anbindung an den Jenaer Fußweg. Die neue Erschließungsstraße wird als Mischverkehrsfläche konzipiert. Die Haltestelle für den ÖPNV befindet sich in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1. Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt südlich von Kunitz und wird von der Talsteinstraße, dem Jenaer Fußweg, einem Feldweg und der nördlich liegenden Bebauung von Kunitz begrenzt. Die Lage des Gebietes eignet sich hervorragend für die Nutzung von Solarenergie. Es ist ein nach Südwest abfallendes Gelände.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Bei der Erstellung und Genehmigung des Flächennutzungsplanes wurde seitens der Gemeinde ein Mischgebiet vorgesehen. Der Vorhabenträger wird keine gewerbliche Nutzung im Plangebiet ausüben. Die Festsetzung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet ist von gemischten Baufläche in Wohnbaufläche zu ändern. Es wird auf eine Milchviehanlage im Norden von Kunitz hingewiesen. Diese befindet sich jedoch in einer Entfernung von ca. 900 m von dem Plangebiet und nicht in Hauptwindrichtung und übt somit keinen Einfluß auf das Baugebiet aus.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund der leichten Hanglage besteht die Möglichkeit, den Keller als halbes Vollgeschoß zu Wohnzwecken zu nutzen. Sollte der Keller als ganzes Vollgeschoß zählen, darf das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein. Die unterschiedliche Größe der festgesetzten GFZ und GRZ begründet sich mit der unterschiedlichen Größe der einzelnen künftigen Grundstücke.

3.4. Bauweise

Durch die vorhandene Dorfstruktur mit einem massiven Dorfkern und einer Randbebauung mit Einzelhäusern ist, um keine Störung des Dorfcharakters herbeizuführen, nur eine Einzelhausbebauung möglich.

3.5. Nebenanlagen

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, wenn sie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienen.

3.6. Verkehrsflächen

Die Talsteinstraße, die Anliegerstraße und der Anliegerweg werden im Bereich des vorliegenden Vorhabens- und Erschließungsplanes, analog der sich nach Kunitz anschließenden Verkehrsflächen, als Mischverkehrsfläche mit Bitumenbelag ausgebildet. Zur Auflockerung des Straßenbildes werden die Einfahrten in das Plangebiet, sowie die Kurvenbereiche im Plangebiet gepflastert.

3.7. Grünflächen

Das Baugebiet stellte bis zum Verkauf an die Bauherren eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung von Flächen soll über eine intensive, der vorhandenen Dorfbegrünung entsprechenden Bepflanzung, ausgeglichen werden. Berücksichtigung findet dabei auch die vorhandene Fauna, so daß im Baugebiet durch das Anlegen von Hecken ökologische Nischen entstehen.

Die Bepflanzung des Gebietes erfolgt mit einheimischen, dorftypischen hochstämmigen Obst- und Nutzbäumen.

Die Randzonen des Baugebietes, sowie die Bereiche zu öffentlichen Straßen erhalten eine Bepflanzung mit einheimischen Heckenpflanzen als Mischhecken bzw. mit hochstämmigen dorftypischen Bäumen.

3.8. Festsetzungen zur Durchsetzung einer ökologischen Bauweise

Mit der baubiologisch orientierten Siedlung will der Vorhabensträger dokumentieren, daß umweltverträgliches Bauen unter baubiologischer Ausrichtung möglich ist. Der Vorhabensträger legt dabei Wert auf die Verwendung natürlicher Baustoffe, in Verbindung mit einem optimal zu erzielenden, natürlichen Raumklima. Die zu errichteten Gebäude stellen einen Mittelweg zwischen einem Energiesparhaus und einem baubiologisch ausgerichteten Haus dar. Die Grundstücksgestaltung lehnt sich mit der Bepflanzung von vorwiegend hochstämmigen Obstbäumen dem dörflichen Charakter an.

Die Ausrichtung der Häuser wird konsequent in Südost-Nordwest-Richtung ausgeführt, um eine optimale Ausnutzung der Solaranlagen gewährleisten zu können. Der Vorhabenträger bzw. dessen Nachfolger übernimmt die Beschaffung der Anlagen und Fördermittel. Voraussetzung für diese Festsetzung ist die teilweise Finanzierung mit Fördermitteln.

Durch die Lage des Plangebietes und die Ausrichtung der Häuser ergibt sich die Möglichkeit, die dem Ort abgewandte Seite nach modernsten Gesichtspunkten eines ökologisch und baubiologisch orientierten Energiesparhauses zu gestalten, ohne die Ansicht von der Dorfseite her empfindlich zu stören. Die Gestaltung der Gebäudesüdseite darf von den o.g. Merkmalen abweichen, wenn die Gestaltung der Energiegewinnung dient.

3.9. Bauliche Gestaltung

Die architektonische Gestaltung der Gebäude und Anlagen hat die materielle, strukturelle und formale Typik des Mikrostandortes Kunitz aufzunehmen. Das betrifft formale, strukturelle und materielle Merkmale von Dachformen, Dachneigungen, Außenwände incl. Öffnungsmaßstäbe, sowie materielle Gestaltungselemente, wie Putze, Ziegeldeckungen, Sockelzonen u.a.m.

Die erforderlichen Garagen bzw. Carports stellen Störungen der Siedlungsstruktur dar und sollen deshalb begrünt werden.

