

Teil C

**Begründung und Erläuterungen zum
Bebauungsplan
"Drachenberg - Süd"
in Meiningen**

1. Vorbemerkungen

Auf der Grundlage städtebaulicher Voruntersuchungen der Stadt Meiningen wurde gemäß des Flächennutzungsplanes der Entwurf eines Bebauungsplanes des Wohngebietes "Drachenberg - Süd" erarbeitet.

Gemäß den Zielvorstellungen des Landschaftsplanes wurde versucht, die durch die Wohnbebauung verloren gehenden Flächen zu ersetzen. Dabei steht nicht nur die Biotopfläche an sich, sondern insgesamt ein Biotopverbund sowie der verlorengegangene Triftcharakter im Vordergrund. Nach gemeinsamen Abstimmungen zwischen der Stadt Meiningen und den an der Planung beteiligten Büros sowie der Unteren und Oberen Bauaufsichtsbehörde wurde der Umgriff des Bebauungsplangebietes neu festgesetzt. Besondere landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen für "Halbtrockenrasen mit Feldgehölzen" gewährleisten den "Hutverbund in den Oberhanglagen" im Bereich des südlichen Drachenberges von Meiningen. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage dieses Bebauungsgeländes in direkter Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird das Baugebiet dem Charakter der Stadtrandlage entsprechend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO geplant.

2. Geltungsbereich und Größe des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ein ca. 8 ha großes Gebiet in der nord-östlichen Randlage der Stadt Meiningen.

- Die äußere Begrenzung bilden
- im Norden - Landschaftsschutzgebiet
 - Kühndorfer Pfad
 - Fahrweg
 - im Osten - Stiefelsgraben
 - im Süden - Flur-Stck.-Nr. 2117/2, 2115/1, 2092/2,
2078/5/6/7/8/9
 - im Westen - Flur-Stck.-Nr. 1834/1/2
und süd-westl. verlaufender Weg

3. Städtebauliche Lösung

Dem bislang ungeordnetem "Auswuchern" von Wohnbebauung am Drachenberg soll durch vorliegende Planung Einhalt geboten werden - es erfolgt eine neue nördliche Begrenzung städtischer Randbebauung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Stadtentwicklung.

Grundstücksgrößen und Bauweise sollen mit der Struktur des Stadtrandes und Natur im Einklang stehen; die Anordnung der Baukörper sowie deren Baumasse sollen keine Fremdkörper im Übergangsbereich der Stadt zur Landschaft sein; wobei kommunikative Wohnbereiche auch mit teilweiser zweigeschossiger Bebauung als zeitgemäße Wohnform auf Grund der Topographie erlaubt sind.

Die ausgebaute und mit Bäumen nachgepflanzte Kastanienallee stellt die vorhandene Nord-Süd-Verbindung zwischen Stadt und Drachenberg in neuer Qualität her und trennt beide Bauabschnitte.

Der größte Flächenanteil des Wohngebietes wird mit eingeschossigen Einfamilien - und Doppelhäusern bebaut werden.

Bei der Doppelhausbebauung sind jeweils zwei Gebäudhälften als Grenzbebauung zusammenzufügen. Verkettungen von Reihenhäusern sind begrenzt zulässig, wobei Versätze in der Gebäudeflucht einzuhalten sind.

In diesen Bereichen sind besondere Vorkehrungen für das Parken z.B. begrünte Stellflächen oder Reihengaragen mit Gründächern zu treffen.

Auf den Grundstücken sowie bei den Wohnanlagen sind pro Wohnung mindestens 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Eine Erhöhung des Wohnwertes wird sowohl durch Orientierung der Hauptwohnseiten nach Süden und Süd-Westen als auch durch Höhenstaffelung der Gebäude erreicht.

Vorhandene Bebauungen und deren Erschließungsstraßen wurden weitestgehend integriert und sollen Berücksichtigung bei weiteren Planungen finden.

Notwendige Erschließungsanlagen und Versorgungseinrichtungen werden entsprechend ihrer Dringlichkeit geplant und realisiert.

4. Verkehrstechnische Erschließung

Das Wohngebiet am Drachenberg - Süd wird von der neu auszubauenden Kastanienallee als 5,50 m breite Erschließungsstraße verkehrstechnisch an die Stadt angebunden (Grundlagen bilden bereits vorliegende Planunterlagen der Stadtverwaltung).

Die Parzellen des Wohngebietes werden über 4,75 m breite gemischte Anliegerstraßen erschlossen, wobei diese überwiegend als verkehrsberuhigte Anliegerstraßen auszubauen sind. Das Ende des Rosenweges bildet ein Wendeplatz.

In ausgewählten Bereichen werden 3,00 m breite Wohnwege zur Erschließung der Parzellen zugelassen.

5. Grün- und Freiflächen

Der vorhandene Baumbestand der Kastanienallee sowie neu anzupflanzende Laubbäume auf den Randparzellen und die mit Sträuchern bepflanzten Hecken geben dem Stadtrand ein durchgrüntes Aussehen. Der Obstgarten am Haus soll wieder an Bedeutung gewinnen. Der gestaltete Spielplatz mit Grünanlage bildet einen gemeinschaftlich genutzten und zugleich nachbarschaftsfördernden, kommunikativen Bereich. Auf den im Bebauungsplan eingezeichneten verkehrsberuhigten Straßen sowie den Privatgrundstücken sind entsprechend dem Pflanzgebot des Grünordnungsplanes einzelstehende großkronige Laubbäume zu pflanzen und Hochbeete anzulegen. Alle Grundstückseigentümer haben nach Ausführungsplanung und Pflanzgebot ihre Grundstücke zu begrünen.

6. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Trinkwasser soll über neu zu errichtende Versorgungsleitungen, die in den Anliegerstraßen verlegt werden, an vorhandene Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Das bestehende Wohngebiet im I.M ist bereits an die vorhandene Kanalisation im Veilchenweg und Rosenweg angeschlossen.

Die Regenwasserentsorgung soll soweit wie möglich auf den Grundstücken (durch Brauchwasserzystemen oder Versickerung) erfolgen überschüssige Mengen können in die Kanalisation eingeleitet werden.

7. Elektroenergieversorgung

Der Stadtteil wird von den Stadtwerken Meiningen mit Elektroenergie versorgt. Es ist zu überprüfen, ob die geplante Bebauung über das vorhandene Ortsnetz versorgt werden kann. Von der vorhandenen Trafostation aus erfolgt die Versorgung zu den einzelnen Abnehmern. Im Regelfall ist pro Abnehmer ein Hausanschluß vorzusehen.

8. Gasversorgung

Eine mögliche Gasversorgung mit Erdgas des gesamten Wohngebietes ist durch die Stadtwerke Meiningen zu überprüfen.

9. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt durch das Telekom Fernmeldeamt Suhl. Im Baugebiet sind bereits Fernsprechleitungen vorhanden, die auch für den weiteren Ausbau des Fernmeldebetriebes innerhalb des Baugebietes genutzt werden können.

10. Müllabfuhr

Die Abfuhr von Hausmüll und Wertstoffen wird durch das zuständige Müllentsorgungsunternehmen durchgeführt.

Im Wohngebiet wird ein zentraler Stellplatz für Sammelcontainer ausgewiesen. Anfallender Hausmüll ist auf jedem Grundstück gesondert zu sammeln und entsprechend der Abfallentsorgungssatzung zu entsorgen.