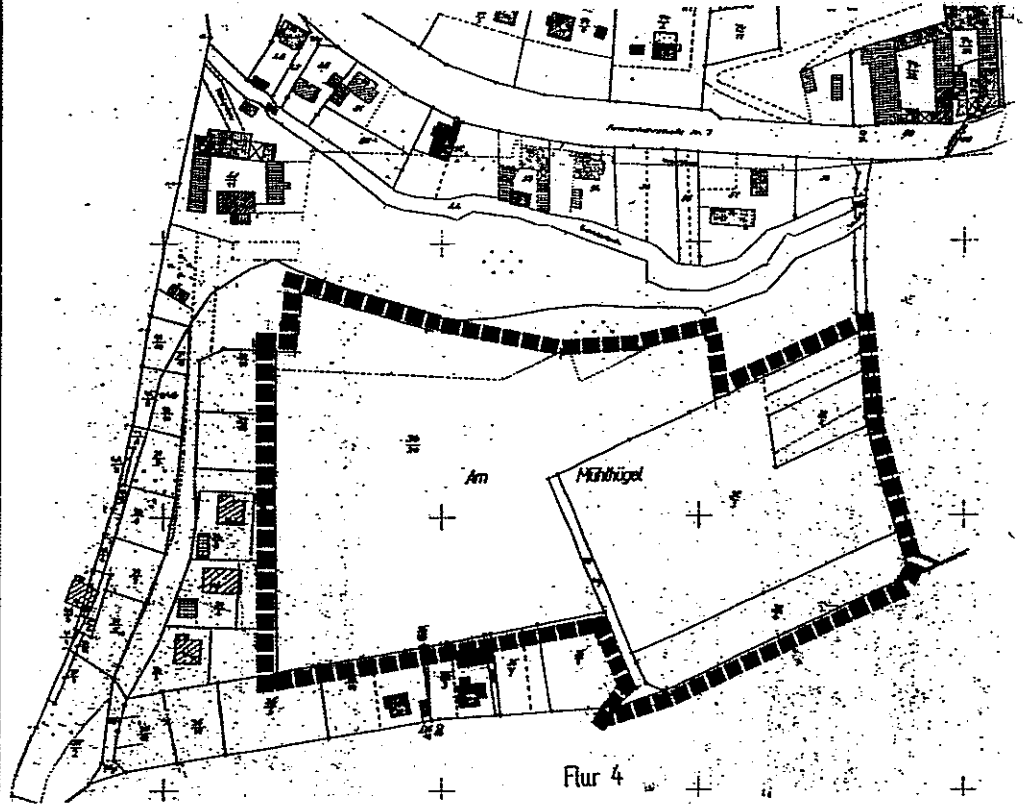


WOGAU

BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLHÜGEL"



AZ.: A/JL/B-06/10.92

Österreichische Bundesregierung

Bereich 1100/000

Bauabw. u. Raumplanung

Ö-AMT Wien

30.10.1992

Pr

BEGRÜNDUNG ZUM PLANENTWURF

ARCHITEKTUR+
STADTPLANUNGSBÜRO
BIRGIT HELK

Lange Gasse, 0-5301 Mellinggen
Telefon Mellinggen 201, privat 343

**ARCHITEKTUR+
STADTPLANUNGSBÜRO
BIRGIT HELK**

Bauleitplanung+Stadtplanung+Dorfentwicklung
Bauplanung und Bauleitung im Hochbau

Lange Gasse, D-5301 Mellinge
Telefon Mellinge 204 od. 412, privat 343

630

WOGAU

BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLHÜGEL"

BEGRÜNDUNG ZUM PLANENTWURF

AZ: G/S/L/B-06/10.92

Vertrag: Bebauungsplangenehmigung
Bereich: Mellinge
Umwandlungsverfahren /
© 1992 G/S/L/B

Bearbeitungszeitraum: Oktober-Dezember 1991

30.10.1992 Bc.



Dipl.-Ing. Birgit Helk



Dipl.-Ing. Regina Koch
Bearbeiter

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Wogau als Ortsteil von Jenaprießnitz grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet Jena an. Durch die Stadtnähe, eine landschaftlich reizvolle Lage und geplante Gewerbeansiedlungen, die Arbeitsplätze schaffen, gewinnt der Ort zunehmend an Bedeutung als Wohnstandort. Mit der Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau soll gleichzeitig ein bauliches Zusammenwachsen beider Ortsteile erreicht werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemarkungen Jenaprießnitz und Wogau ist derzeit noch nicht rechtskräftig. Der Planentwurf wurde jedoch schon öffentlich ausgelegt, und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen vor.

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er steht in Übereinstimmung mit dessen Zielvorstellungen. Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gem. §8(4) BauGB, dessen Aufstellung aus folgenden dringenden Gründen erforderlich wurde:

- Bedarf an stadtnaher Wohnbebauung
- schnelle Verfügbarkeit von Baugelände
- Entgegenwirken einer weiteren Zersiedelung durch Bebauung einer zusammenhängenden Fläche zwischen beiden Ortsteilen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,5ha große Planungsgebiet liegt in der Flur 2 der Gemarkung Wogau. Es umfaßt die Flurstücke 34/21, 32/2, 32/3, 32/4 und 33.

3.2 Grundbesitz, bestehende Rechtsverhältnisse

Der größte Teil des Geländes gehört der Firma Wohnbau - Herdegen- Krüger GmbH, die hier als Bauträger fungiert. Die restliche Fläche soll bis auf ein Grundstück in den Besitz der Firma H+W Immobilien übergehen, die sich derzeit in Verhandlungen zum Grundstückskauf mit den jetzigen privaten Besitzern befindet und ebenfalls die Bauträgerschaft übernehmen wird.

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Saaletal". Der Standort des Wohngebietes liegt zwischen den Ortslagen Jenaprießnitz und Wogau auf einem nach Norden geneigten Hang. Der Hang wird nochmals durch Mulden und Kuppen gegliedert. Die Geländehöhen liegen zwischen 230m im Südosten und 213m im Nordwesten des Baugebietes. Nördlich schließt sich die Bachaue des Gembdenbaches mit Grünland und Auegehölzen an.

Das Gelände wurde bisher landwirtschaftlich bzw. als Gartenland genutzt. Bis auf eine Gartenlaube und Schuppen ist keine weitere Bebauung vorhanden.

4. Planungskonzept

4.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Baufläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da hier mit dem Zuzug von Städtern gerechnet wird und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht beabsichtigt ist. Der angrenzende Wohnungsbaubestand ist laut Entwurf des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so daß gegenseitige Störungen ausgeschlossen sind. Bei der Bebauungsplanung galt es, einerseits die unterschiedlichen Konzepte zweier Bauträger zu berücksichtigen und andererseits ein gemeinsames Erschließungssystem zu entwickeln und einheitliche bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen zu treffen, um ein stimmiges und ästhetisches Wohngebiet zu schaffen, das sich in den landschaftlichen Rahmen einpaßt.

Die Interessen der beteiligten Bauträger zielen zum Teil auf eine baulich verdichtete Siedlung, die eigentlich einer ländlichen Siedlungsform nicht entspricht. Diese dichte Bebauung ist jedoch dadurch vertretbar, daß es sich beim Standort Mühlhügel um ein in sich abgeschlossenes Wohngebiet handelt und durch den sich anschließenden Auebereich am Gembdenbach ein gewisser Ausgleich im Freibereich vorhanden ist.

Es wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50m vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschoßflächenzahl 0,8. Geschossigkeit und Dachform der angrenzenden Bebauung wurde aufgenommen. Festgesetzt wurden maximal zwei Vollgeschosse, wobei in der Regel das Dachgeschoß als zweites Vollgeschoß gerechnet wird. Bei Grundstücken mit besonders hängigen Gelände zählt das Sockelgeschoß als Vollgeschoß. Als Dachform sind Satteldächer oder Krüppelwalmdächer vorgeschrieben.

Garagen und Nebengebäude sind bis auf Ausnahmen, die im Bebauungsplan dargestellt sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Die Verkehrserschließung ist auf eine weitgehende Verkehrsberuhigung orientiert. Auf eine Anliegerstraße mit beidseitiger Anordnung von Fußwegen münden Wohnstraßen, die als Mischfläche mit Überlagerung verschiedener Verkehrsarten gestaltet sind. Durch Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten ergeben sich abgeschlossene städtebauliche Räume, die nicht nur der Erschließung dienen, sondern auch als Aufenthaltsfläche oder zum Kinderspiel.

Eine ökologisch sinnvolle Begrünung ist bei der gegebenen Bebauung auf vorwiegend kleinen Grundstücken mit geringen nutzbaren Freiflächen einerseits und sparsamen öffentlichen Grünflächen andererseits nur durch eine Kombination öffentlicher und privater Maßnahmen zu erreichen. Als Ausgleich

der baulichen Verdichtung wird in den Randbereichen zur Wiese am Gembdenbach durch Böschungsbepflanzung mit typischen Bewuchsformen ein naturnaher Übergang zur Landschaft gestaltet.

4.2 Erschließung

4.2.1 Fließender Verkehr

Die Verkehrsanbindung für die geplante Baufläche erfolgt von der bestehenden Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Jenaprießnitz und Wogau. Auf Anregung der Gemeindevertretung wurde weiterhin im Nordosten des Wohngebietes eine Verbindung zu der bis hierher vorhandenen Erschließungsstraße geschaffen. Diese Verbindung wird jedoch nur als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebildet, um hier keinen zusätzlichen Durchgangsverkehr für das Wohngebiet zu erzeugen. Durch die Hanglage entstehen Längsneigungen der Straßen bis 8%.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Pro WE wird eine Garage vorgesehen, die sich je nach Grundstückszuschnitt auf dem Grundstück selbst oder in einer Gemeinschaftsanlage befindet. Die Wegelänge zwischen Wohnung und Gemeinschaftsgarage beträgt maximal 85m. Zusätzliche private Stellplätze für einen zweiten PKW sind auf den Grundstücken vor oder neben der Garage möglich bzw. als Gemeinschaftsstellplatz den Hausgruppen zugeordnet. Für Besucher und Lieferanten sind im Wohngebiet 11 öffentliche Parkplätze geplant.

4.2.3 Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

Die prinzipielle Trassenführung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Bebauungsplan dargestellt. Für die im Rahmen der Flächennutzungsplanung vorgesehenen neuen Bauflächen ist generell ein neues System der Trinkwasserversorgung notwendig. Laut Stellungnahme der Ostthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH zum Entwurf des Flächennutzungsplanes befindet sich die Gruppenwasserversorgung für Jenaprießnitz mit Wogau sowie Groß- und Kleinlöbichau in der Vorplanung. Die geplante Wohnbaufläche muß über dieses neue System mit Trinkwasser versorgt werden. Eine geordnete Abwasserentsorgung ist derzeit für die Gemeinde nicht vorhanden. Bis zur Fertigstellung des geplanten Hauptsammlers zur Jenaer Kläranlage müssen auf den einzelnen Grundstücken auch im neuen Wohngebiet Kleinkläranlagen betrieben werden und das vorgeklärte Abwasser dem Vorfluter Gembdenbach zugeführt werden. Die Entwässerung sollte im Trennsystem erfolgen.

4.2.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie kann für das Wohngebiet aus dem bestehenden Ortsnetz erfolgen.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der "Vorläufigen Bauordnung für den Gemeindeverband Gleistal-Gembdental" von 1990, in der orts- und landschaftstypische Regeln aufgestellt wurden.

Wesentlich für die Gestaltungsabsicht sind folgende Punkte:

- Aufnehmen der ortstypischen Bauformen und Materialien
- Einheitliche Gestaltung der Baugruppen
- Vorschriften zur Grundstückseinfriedung zur Schaffung eines harmonischen Straßenbildes
- Gestaltung der privaten Grünflächen in Anlehnung an typische Bauerngärten
- Vorschriften über die Anlage der Garagenzufahrten zur Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung.

4. Grünordnung

Der Bebauungsplan wurde ohne besondere grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Grundstücken aufgestellt. Die Pflanzliste ist lediglich als Empfehlung für die Gartengestaltung zu verstehen. Bindungen für Bepflanzungen wurden für den öffentlichen Bereich festgesetzt. Im Straßenraum oder zur Überstellung von Parkplätzen wurden heimische Laubbäume vorgesehen, die 8-15m hoch werden. Die Anpflanzung von Sträuchern zur Böschungsbefestigung am Nordrand des Wohngebietes soll den Übergang zum naturnahen Auebereich des Gembdenbaches schaffen und eine gewisse Pufferzone zum Schutz gegen vorrückende Bebauung bilden.

5. Statistische Angaben

5.1 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	ha	%
Bruttobauland	2,50	100,0
Nettobauland	1,97	78,8
Öffentliche Verkehrsfläche	0,40	16,0
Öffentliche Grünfläche	0,13	5,2

5.2 Geplante Bebauung entsprechend dem im Funktionsplan dargestellten Bebauungsvorschlag

Haustyp	Anzahl WE	%	Grundstücksgröße(m2)
Einfamilienhaus als Einzelhaus	20	39	440...640 (1x1030)
Einfamilienhaus als Doppelhaus	20	39	250...360
Einfamilienhaus als Reihenhaus	11	22	195...375

30.10.1992 Br.
Verantwortlicher für die Planung
Bauamt
Bauamt
Bauamt

Wohnungsbelegungsnummer: 4
Bruttowohndichte: 84,6 EW/ha
Nettowohndichte 103,6 EW/ha

6. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Bodenordnung durchzuführen. Die Verantwortlichkeiten zwischen Gemeinde und Bauträgern und den Bauträgern untereinander bezüglich der Erschließung des Gebietes müssen geklärt werden.

Stadtamt
Bauamt
Bauamt
Bauamt

30. 10. 1992 B.