

Begründung zum Bebauungsplan Erweiterung Lindenerpark/WR 2 Teilgebiet/ "Vor der Linde"
 Gemeindevorstand Iserrstedt
 aufgestellt am **05.04.1994**
 Entwurfsverfasser: Hettlerich - Architekten BDA
 Mergentheimer Straße 16, 97082 Würzburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Der Gemeinderat von Iserrstedt hat am 20.12.1993 beschlossen (Beschluss Nr. 72/93), für das reine Wohngebiet nördlich des Wohngebietes "Lindenerpark" einen Bebauungsplan aufzustellen und den Initiator 7. Apel mit der Durchführung beauftragt.
 In Ausführung obenerwähnter, wurde der Bebauungsplan von Architektenbüro "Hettlerich - Architekten BDA", Würzburg, erstellt.

1.2 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Iserrstedt entwickelt. Die betroffenen Flächen ist dort als reines Wohngebiet ausgewiesen (WR).

1.3 Die in Iserrstedt vorhandenen und in Erreichung befindlichen Wohngebiete werden bereits bebaut, es besteht weiterhin starke Nachfrage nach Wohnraum für Wohngebiete. Die Lage der Gemeinde Iserrstedt, ca. 5 km nach Jena und 17 km nach Weimar verstärkt den Wunsch, weitere Wohngebiete auszuweisen.
 Der zukünftige Baugrund stellt eine Erweiterung und Abrundung des Bebauungsplanes Lindenerpark ("WR1 Teilgebiet") dar.
 Der Siedlungs- und Baugrund mit einer Grundstücksbreite von 20,00 m schließt eine lineare Erschließung in Ost-West-Richtung ab.
 Demnach ergibt sich eine aus dem Baugrund Lindenerpark konsequente Erschließung in Form von Stichstraßen, die zum Einfluß auf die bereits in Bebauungsplan Iserrstedt/Lindenerpark festgesetzte Bebauung erteilt und welche mit der Bebauung in Planungsbereich "Vor der Linde" zu Hausgruppen erweitert.

Die zu bewilligenden Garagengebäude entfallen zugunsten der Stichstraßen, die teilweise Stellplätze sowie in Norden des Grundstückes nachweisen. Dabei kleben die im Bebauungsplan Iserrstedt/Lindenerpark festgesetzten Baugrenzen erteilt und welche mit der Bebauung in Planungsbereich "Vor der Linde" zu Hausgruppen erweitert.

1.4 Erlaubende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch sowie Thüringisches Naturschutzgesetz: siehe Grünordnungsplan.
 In Ermessung zu den Grünbereichsflächen im Bereich des Lindenerpark sollen die Hecken im Erweiterungsbereich die vorgesehene Einfassung weiterführen und schützen. Dadurch wird die Windbelastung der Wohnflächen - soweit möglich - reduziert.
 Da eine Einbindung dieser Flächen in die Landschaft zu erreichen ist in Privatbereich eine intensive Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern erforderlich.

2. Lage, Größe, Nutzung und Beschaffenheit des Baugebietes
 2.1 Der Geltungsbereich liegt nord-östlich des Altortes von Iserrstedt. Er ist im Süden durch das Baugrund Lindenerpark begrenzt. Im Norden und Osten reicht das Planungsbereich an die offene Flur.
 2.2 Größe des Geltungsbereiches des gesamten Wohngebietes ca. 5.300 qm = 100,00 %
 öffentliche Verkehrsfläche ca. 360 qm = 10,50 %
 Baugrundstücke für Wohnbebauung 4.740 qm = 89,50 %

2.3 Das Gelände fällt in südlicher Richtung leicht ab. Die Fläche ist unbekannt und ohne Bewuchs.

2.4 Der Baugrund ist tragfähig. Besondere Gründungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Das Planungsbereich beinhaltet die Flurnummer 1098.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Art: Der Planungsbereich wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO 1995 festgesetzt.

3.2 Maß: Das in Flächennutzungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird eingehalten, es wird eine dichte, aber der Ortsstruktur angepasste Baustruktur vorgesehen.

3.3 In Baugrund sind 4 Wohngebäude mit etwa 40 Wohneinheiten vorgesehen.

4. Bodenrechtliche Maßnahmen
 Eine Umlegung in Baugrund ist nicht erforderlich.

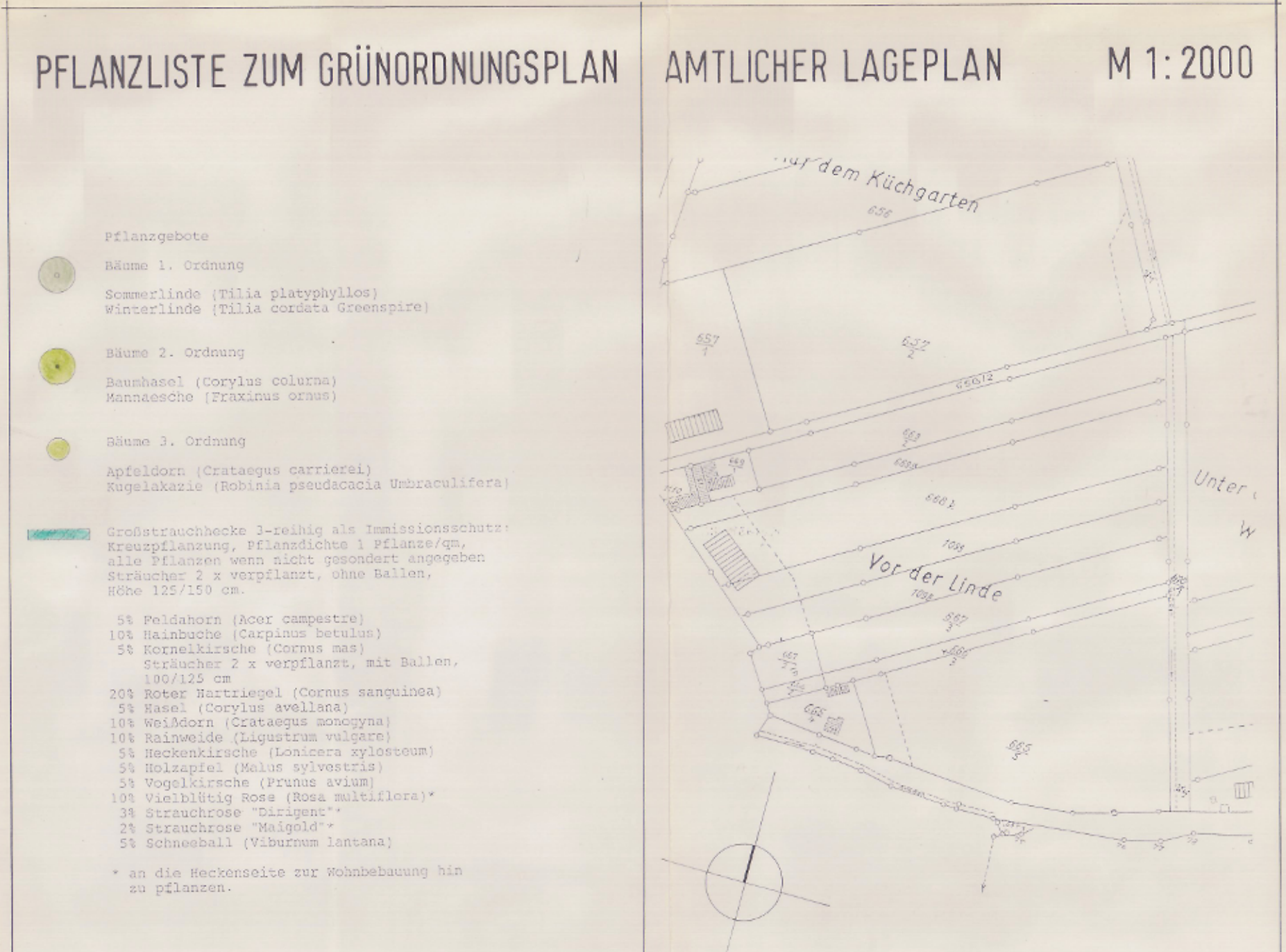
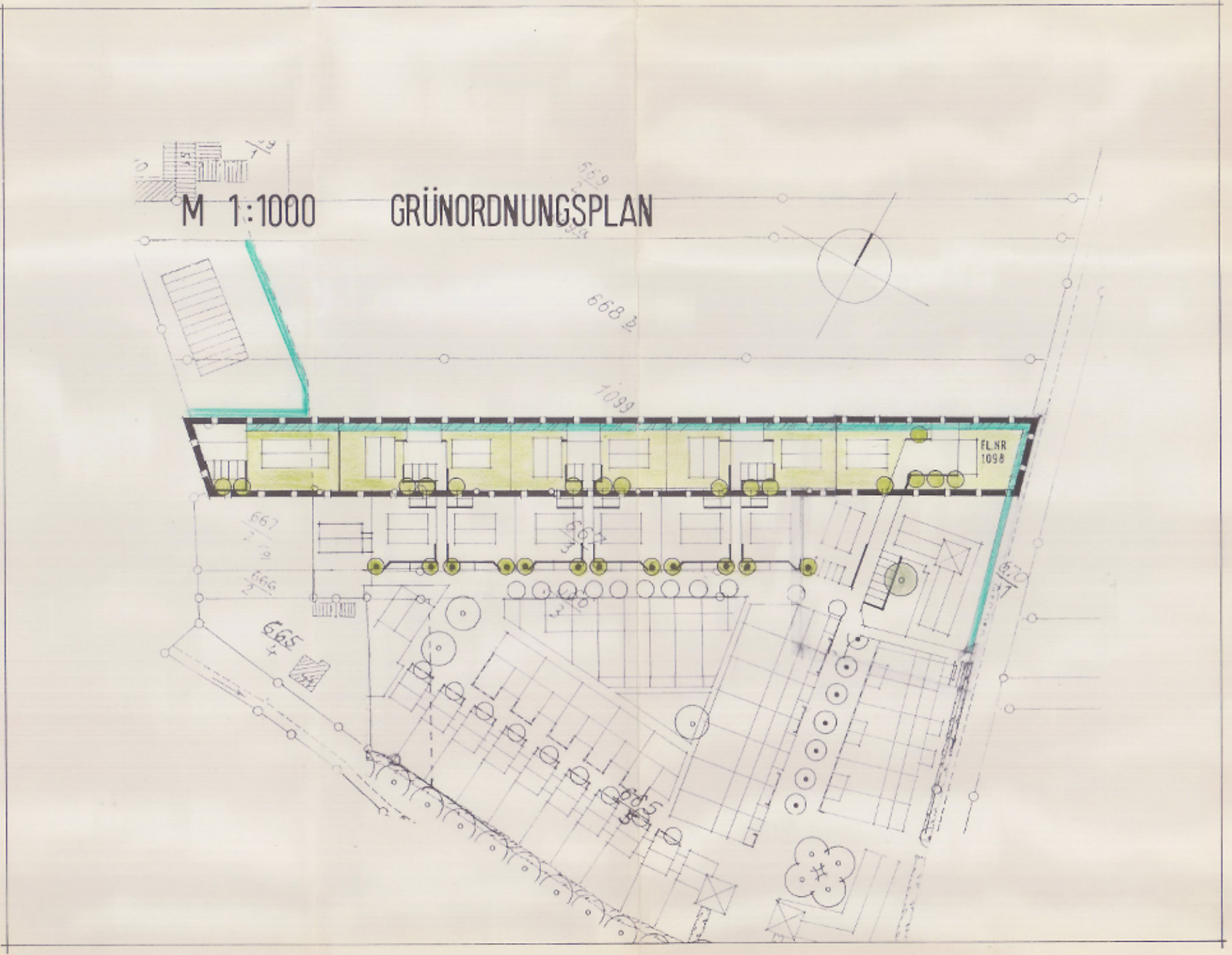
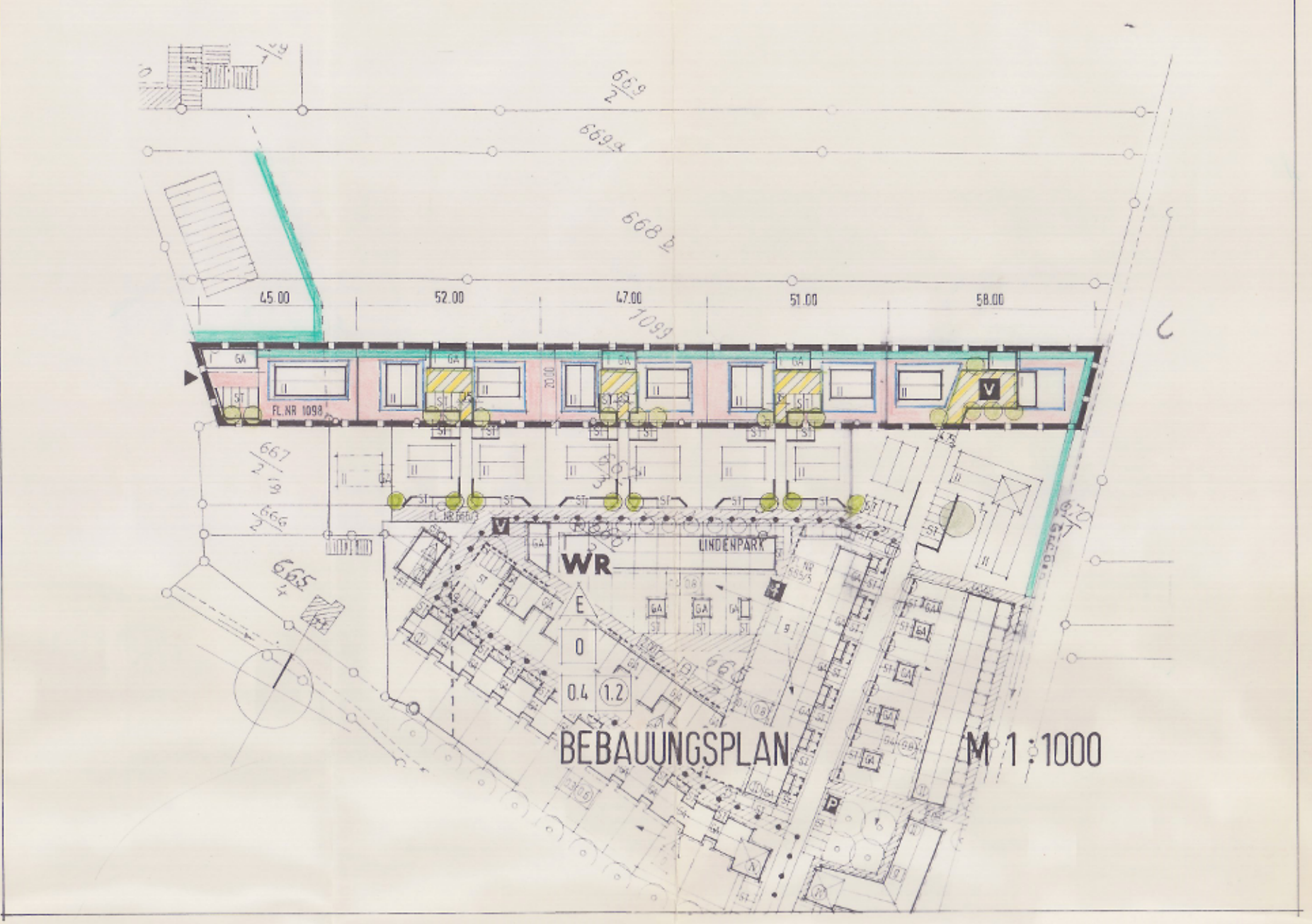
5. Erschließung

5.1 Aufgrund der schmalen Zuschnitts und der Randlage des Planungsbereiches bieten sich für den zentralen Teil eine Erschließung über drei Stichstraßen an. Sie führen zu den im Innenbereich der Baugruppen angeordneten Stellplätze bzw. Garagen.
 Die Fläche an westlichen Rand des Geltungsbereiches wird über eine Zufahrt aus dem Altort heraus erschlossen. Die Zufahrt zu den südlichen Flächen erfolgt über die Verbindung der Taktstraße der Wohnerschließung werden nicht benötigt.

5.2 Die in Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraßen werden in einem Zuge erstellt.

5.3 Der Anschluss an die vorhandene Wasser- und Kanneversorgungs der Gemeinde Iserrstedt ist gewährleistet.

5.4 Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Iserrstedt.



1. Verbändliche Festsetzungen

(Den Festsetzungen liegen § 9 des BauN, die Baumzonenverordnung, Artl. 6, 7 und § 3 der BauN und die Planzeicherverordnung, jeweils in der neuesten Fassung, zugrunde.)

Festsetzungen Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
 als reines Wohngebiet festgesetzt

2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauN, § 17 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse vierstöckig

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.3 Grundflächenzahl GZ

2.4 Geschosflächenzahl GFZ
 siehe planliche Zeichnung z. B.

3. Bauweisen, baulichen, Baugrenzen (§ 9 BauN und § 22/23 BauNVO)

3.1 offene Bauweise

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Bauweisen

3.3 Baulinien

3.4 als Baugrund aufgenommene Einfriedungen
 Ausführung siehe Punkt 6.

4. Verkehrsflächen

4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.1.1 Wohnwege - verkehrsberuhigte Zone

4.2 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

4.3 Einfahrt

4.4 Flächen für Stellplätze + Garagen
 Bei Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz erforderlich. Für jedes Einfamilienhaus sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der 2. Stellplatz vor Garage befinden kann.

4.4.1 Stellplätze

4.4.2 Gar

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 16, 20, 24 BauN)

6.1 Pflanzangebot für Großstrauchhecken in privaten Flächen

6.2 Pflanzangebot für Einzelbäume in privaten Bereich

6.3 Pflanzangebot für Einzelbäume in öffentlichen Bereichen

6.4 Grünesthetische Aussagen (gemäß des gesetzl. Grundl. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Bundesbaugesetz und Landesgesetz Natur- Schutzgesetz).

Als Bepflanzung sind im Baugrund alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Kriechgehölze, außer Trauerweiden und fremdländischen Gehölze) einschl. Obstbäumen und Beersträuchern zulässig.

6.5 Pflanzangebot im öffentlichen/privaten Raum
 Bepflanzung und Beizen im Bereich der Erschließungsflächen und der Wohnwege dienen der Trennung von öffentlichen und privater Fläche. Genese, Lage, Art und Qualitäten werden im Grünordnungsplan festgelegt. Die Pflanzung erfolgt binnen 12 Monaten nach Abschluß der Bauarbeiten.

6.6 Pflanzangebot in privaten Raum (zu 6.4, Großstrauchhecke)
 Die Großstrauchhecke begrenzt das Wohngebiet nach Norden und Osten gegen die landwirtschaftlich genutzte Fläche ab. Die Großhecke dient dem Windschutz und schützt die Privatgärten vor spritzmittelbedingtem durch die Landwirtschaft. Die Großstrauchhecke wird in Form einer Stängigen Kreuzpflanzung erstellt. Pflanzdichte 1/8'. Lage, Arten und Qualitäten werden im Grünordnungsplan festgelegt. Artenzusammensetzung und Pflanztechnik wie oben. Die Großhecken werden während der Bauarbeiten eingerichtet und in den Jahren 0 - 5 genannt, in Wildverfall und Beschädigung zu verhandeln.

6.7 Garagen
 Die Oberkante des Garagenbodens sollte nicht über dem Straßen- bzw. Wohnniveau liegen. Bei geneigtem Gelände dürfen die bauseitig der Zufahrtsstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau + 0,30 gegenüber dem Straßenniveau eingestuft werden.

7. Gebäude

7.1 Gebäudetypen
 - Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 10° - 20°, Firstrichtung 2 Vollgeschosse maximal

- Nebengebäude mit Pultdach, Dachneigung 10° - 20°, Firstrichtung

- Anbauten mit Pultdach, Dachneigung 10° - 20°, Firstrichtung

7.2 Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigen Grundriss zu errichten. Die einzelnen Hauptkörper müssen klar erkennbar bleiben.

7.3 Gebäude, die eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Materialien und Proportionen einheitlich zu behandeln bzw. aufeinander abzustimmen. Aus dem zunächst geneigten Gebäude ergeben sich demzufolge gestalterische Vorgaben für die weiteren.

7.4 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptkörpern deutlich absetzen. Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen. Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- und Ausfahrtsseiten mind. 5,0 m von den öffentl. Straßenbereichen abzusetzen.

7.5 Köhnenstellung:
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 50 cm, bei geneigtem Gelände hausseitig maximal 30 cm über der festgesetzten Geländeoberkante liegen. Abgebend ist dabei der Mittelwert zwischen den beiden Hausseiten. Straßenseitige Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden max. 4,20 m.

7.6 Dachausbildung:
 7.6.1 Die Dächer sind, je nach zeichnerischer Festsetzung, als Satteldach mit mittigen First auszubilden.
 Jeweils mit gleichen Dachneigungen auf beiden Seiten.
 Dächer auf 2er- bzw. Wechseldächern, sowie auf Nebengebäuden und Garagen können auch als Pultdach ausgeführt werden, sofern dies den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widerspricht und die Anschlußdetails zum Hauptkörper bzw. zum Nachbargrundstück geklärt sind.

7.6.2 Die Dachneigung wird festgesetzt:
 bei Satteldach und versetzteten Pultdach: 40° - 48°
 bei Anbauten mit Pultdach: 10° - 20°
 bei Nebengebäuden mit Pultdach: 10° - 20°

7.6.3 Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Die Belichtung erfolgt giebelseitig und über Giebeln bzw. Dachbühnen. Die Giebeln können in der Dachfläche oder traufseitig mit der Fassade sitzen.

7.6.4 Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden. Bei Ausführung ist pro Dachseite nur 1 Format zulässig.

7.6.5 Die Regenrinnen sind als vorgehängte Runderinnen auszubilden. (Kunststoff ist nicht zulässig).

7.6.6 Fassade müssen die Dachfläche im First bzw. in Firsthöhe durchstoßen.

7.6.7 Sonnenschutzvorrichtungen sind nicht zulässig, unter oder in die Dachhaut einzubauen. Ausnahmen sind möglich in Dachbereichen, die vom öffentlichen Straßen- bzw. Wohnbereich nicht einsehbar sind.

7.7 Garagen
 Die Oberkante des Garagenbodens sollte nicht über dem Straßen- bzw. Wohnniveau liegen. Bei geneigtem Gelände dürfen die bauseitig der Zufahrtsstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau + 0,30 gegenüber dem Straßenniveau eingestuft werden.

8. Einfriedungen, Böschungsmauern

Einfriedungen, parallel zur Straßen- bzw. Wegebegrenzung sind möglich in Form von

- Mauern (verputzt bzw. Naturstein) (siehe 6.5)
 - Holzwänden, mit Brettern senkrecht geschicht. Sockelhöhe max. 0,20 m
 - dicke gewachsene Hecken

Böschungsmauern auf Grundstücksgrenzen und innerhalb der Grundstücksgrenzen dürfen zulässig max. 1,00 m hoch sein.
 Material: Naturstein, Mauerwerk verputzt, Sichtbeton.

9. Öffentliche Flächen

9.1 Straßen (verkehrsberuhigte Zonen)
 Die drei Stichstraßen werden als Mischprofil (Wohnstraße) mit einer Breite von 3,50 m und einseitig laufender Entwässerungsrinne ausgebildet.
 Die Parkstraße wird in einer Breite von 4,75 m als Mischprofil und einseitig laufender Rinne weitergeführt.
 Die Überfläche zu Platzungen sollen mit Belagsoberfl. (Pflaster) verodulicht werden.

Städtliche Versorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) werden im Bereich öffentlicher Flächen verlegt.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauN)

11. Anforderungen an Bauteile bzw. Materialien
 Um den Charakter des Ortsbildes eindeutig zu definieren werden nur regional- und ortstypische Elemente bzw. Materialien zugelassen und untypisches ausgeschlossen.

12. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Lindenerpark, "WR 2 Teilgebiet"

12.1 Die durch die Lage der Stichstraßen entfallenden Garagen im südlichen Grundstückstreifen werden als Nordrand der Grundstücksecke durch Stellplätze ersetzt. Weitere Stellplätze sind parallel zur Wohnstraße auszuweisen.

12.2 Die ursprünglich an der Flurgrenze 647/3 und 1098 gelegene Großstrauchhecke entfällt.
 Die Hecke verläuft jetzt an der südlichen und östlichen Grenze der Flurstücke Flur Nummer 1098. Das Konzept einer Umfassung des Baugrundgebietes wird somit beibehalten.

12.3 Aufgrund der Randlage der nordwestlichen Teilfläche ist eine separate Erschließung dieser Fläche über den Altort von Iserrstedt erforderlich. Die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

12.4 Die Baumreihe entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

12.5 Die Bebauung entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

12.6 Die Bebauung entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

12.7 Die Bebauung entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

12.8 Die Bebauung entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

12.9 Die Bebauung entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

12.10 Die Bebauung entlang der ost-westlich verlaufenden Wohnstraße wird entsprechend der Einbindungen der Stichstraßen und der dort gelegenen Stellplätze angeordnet.

13. Zeichenerklärung für Hinweise

bestehende Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern z. B. 1098

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Sonstige Festsetzungen

14.2 Sonstige Festsetzungen

14.3 Sonstige Festsetzungen

14.4 Sonstige Festsetzungen

14.5 Sonstige Festsetzungen

14.6 Sonstige Festsetzungen

14.7 Sonstige Festsetzungen

14.8 Sonstige Festsetzungen

14.9 Sonstige Festsetzungen

14.10 Sonstige Festsetzungen

14.11 Sonstige Festsetzungen

14.12 Sonstige Festsetzungen

14.13 Sonstige Festsetzungen

14.14 Sonstige Festsetzungen

14.15 Sonstige Festsetzungen

14.16 Sonstige Festsetzungen