

Dipl.-Ing. Architektin  
Carola Preißler  
Wenigenjenaer Platz 08  
07749 Jena

Tel.: 03641/ 820613

**Begründung**  
**zur Aktualisierung und Änderung des Teilbebauungsplanes**  
**WA 1/1 Wohnanlage**  
**"Überm Anger an der Straße, Isserstedt"**

---

Der in der Fassung vom März 1994 vorliegende Bebauungsplan für das Baufeld "Überm Anger a.d. Straße" wurde nach Auslegung des Entwurfes und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 09.05.94 von der Gemeindevertretung Isserstedt als Satzung beschlossen.

Durch die Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Jena zur Abwasserproblematik und bezüglich fehlender Voraussetzungen für den Anschluß neuer Bauvorhaben an die Kläranlage Isserstedt versagte das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 28.09.1994 die Genehmigung für o.g. Bebauungsplan.

Auf Grund geänderter Bedingungen und neuer Voraussetzungen wird der B-Plan wieder aufgegriffen und der Stand vom März '94 aktualisiert.

Die Ergänzungen und Änderungen zum Satzungstext dienen der Klarstellung und Minimierung des Eingriffes.

Sie sind Ergebnis neuer Erkenntnisse und Überarbeitung der Planung im Sinne der Dorfanpassung und -erneuerung.

Es wurden folgende einfache Änderungen vorgenommen:

-Eine veränderte Bebauung in Form von Reihenhäusern mit neuer Flächenaufteilung und einem breiten Grünstreifen zur Landstraße hin.

Dementsprechend können die auf Grund der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt unmittelbar im Geltungsbereich des B-Planes realisiert werden.

-Die Anerkennung der offenen Bebauung ohne Einschränkung und mit einer Längenreduzierung auf 36,0 Meter.

-Die Reduzierung der Wandhöhe (Pkt.7) für II-geschossige Gebäude auf max. 7,50 Meter sowie der Firsthöhe (Pkt.8) auf max. 13,50 Meter. Die Höhen beziehen sich auf das unmittelbar angrenzende Gelände der Häuser; wesentliche Aufschüttungen oder Abgrabungen des jetzt vorhandenen Geländeniveaus sind nicht geplant.

Die überarbeiteten Höhen begründen sich dabei in der Anerkennung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen (Pkt. 4, 9, 10, 14) als mögliche Obergrenze und Maximalvariante sowie einer besseren Anpassung an den dörflichen Charakter von Isserstedt.

-Die Veränderung der Straßenanbindung an die vorhandene Wohngebietsstraße des Wohngebietes WR 1 "Überm Anger".  
Damit wird zum einen eine effektivere Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr möglich (Optimierung der Flächenausnutzung) und weiterhin die Schaffung der Möglichkeit der ordnungsgemäßen Anbindung für landwirtschaftlich genutzte Wege, was in einer späteren Planungsphase ausgeführt werden soll.

-Die Umwandlung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen in Gemeinschaftsflächen der Anwohner dieses Baufeldes.  
Damit entfällt die Übernahme dieser von Größe und Umfang geringer und kleinteiliger Flächen durch die Stadt Jena.

Jena, den 10.04.1997



C. Preißler