

Begründung der Satzung

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Satzung begründet sich vor allem in folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- (1) - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), mit Änderungen vom 25.07.1988 (BGBl I, S. 2093)
- (2) - Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 07.07.1987 (GV. NW. S. 220)
- (3) - Bauzulassungsverordnung (BauZVO) - Vorhabens- und Erschließungsplanung - speziell § 55, Abs. (1) bis (7)
- (4) - Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1989 (BGBl I, S. 1461)
- (5) - Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl I, S. 132)
- (6) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 Plan VO 90) vom 18.12.1990 (BGBl I, S. 58)
- (7) - Bundesfernstraßengesetz, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986 (BGBl I, S. 2669)
- (8) - Empfehlungen über die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 - vom 31.01.1986
- (9) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 20.12.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1986 (BGBl I, S. 2349)
- (10) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u.ä. (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986 (BGBl I, S. 2089), speziell die TA Luft, Lärm und Wasser
- (11) - Schallschutz im Städtebau DIN 18005 und die Einführungserlasse der Länder

- (12) - Bodenschutz und flächensparendes Bauen - gemäß Bodenschutzklasse gemäß §§ 1, 9 Abs. 2, Nr. 3, 35, Abs. 5 des BauGB
- (13) - Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden vom 24.02.1982 (BGBL I, S. 209)
- (14) - Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mieterrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau - Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990 (BGBL I, S. 926)
- (15) - Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) i.d.F. der Bek. vom 11.07.1985 (BGBL I, S. 1284, ber. 1661), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL I, S. 1093)
- (16) - Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (Modernisierungs und Energieeinsparungsgesetz - ModEnG) vom 23.08.1976 (BGBL I, S. 2429), i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.07.1978 (BGBL I, S. 993), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1986 (BGBL I, S. 2441)
- (17) - Richtlinie für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1976) vom 31.05.1976 i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.1976 (BGBL I, S. 1416)
- (18) - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung Wert V) vom 06.12.1988 (BGBL I, S. 2209)
- (19) - Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 21.01.1960 (BGBL I, S. 2191)

2. Entscheidungsrahmen

- Anträge von Bewohnern für Bauland zum Zwecke der Eigenheimbebauung;
- Bedingt durch die örtliche Lage vor allem zu den Siedlungsbereichen des Mittelzentrums Jena und dem Wert des Erholungsraumes ist nach Analysen der Investoren mit verstärktem Interesse für die Deckung eines wachsenden Wohnbedarfs zu rechnen, auch als Bedarfsentwicklung mit öffentlichem Interesse, weitere Bewohner in Jenaprießnitz-Wogau anzusiedeln;
- Entwicklung der Gemeinde, Entwicklungsbedingungen von Raum- und Landesplanung, Bauentwicklungskonzeptionen,;
- Aufgrund der relativ günstigen Infrastruktur wie Verkehrsanschluß sowie deren Entwicklung ist eine extensive Gemeindeentwicklung einzuplanen, wie sie im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Februar 1991 dargestellt ist;
- Dorfentwicklung nach städtebaulichen Gesichtspunkten.

Durch die Gemeindevertretung wurde mit Beschluß Nr. 14/92 vom 26.05.1992 die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet auf den Flurstücken "In den mittleren Teilen" und "Auf dem Mittelfelde" der Gemarkung Wogau festgelegt.

Die dafür vorgesehene Fläche umfaßt insgesamt 6,23 ha.

Durch die Gemeindevertretung wird mit diesem Beschluß auch dem Interesse der Bürger Rechnung getragen, Bauland für Eigenheime im Ort zur Verfügung zu stellen.

3. Planungsgrundlagen

Grundlagen für die Ausarbeitung des Vorhabens- und Erschließungsplanes waren:

- (1) die Zustimmung der Gemeindevertreter zur Ausarbeitung des Vorhabens- und Erschließungsplanes in den Flurstücken "In den mittleren Teilen" und "Auf dem Mittelfelde", um Anträgen von Investoren und Antragstellern der Gemeinde nach Wohngrundstücken schnell entsprechen zu können;
- (2) der im Auftrag der Gemeinde im Februar 1991 erarbeitete, bisher noch nicht bestätigte Flächennutzungsplan;
- (3) Erste informative Vorabstimmung mit zuständigen Ämtern, Behörden und Dienststellen zu Gegenstand und Problemstellungen;
- (4) Erste informative Vorabstimmungen mit Versorgungsträgern, bezogen auf Möglichkeiten und Konsequenzen der technischen Infrastrukturentwicklung;
- (5) der Katasterplan im Maßstab 1 : 2.000 für den Planungsraum mit konzeptioneller Darstellung möglicher Veränderungen im Rahmen eigentums- und funktionsrechtlicher Belange;
- (7) die Aufträge der Firmen Imhof/Schäf GBR Jena und Luzibauträger GmbH Berlin an die Fa. namo consult engineering GmbH i.G. Rudolstadt zur Erarbeitung des Vorhabens- und Erschließungsplanes für das allgemeine Wohngebiet "Auf dem Mittelfelde".

4. Planungsrahmen

Mit der Erarbeitung des Vorhabens- und Erschließungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Auf dem Mittelfelde" Wogau wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche wie naturräumliche Entwicklung in ihren sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und baulich-räumlichen Verflechtungen so abzustimmen, daß Bevölkerung und ihren Gästen auf lange Sicht bestmögliche Lebensbedingungen zum Wohnen, zum Arbeiten und zur Erholung geboten

werden. Darin eingeschlossen sind insbesondere die vielfältigen Beziehungen zum Umland und die in allen Fragen auftretenden direkten Berührungen zu ökologischen Erfordernissen.

Unsichere Datenlagen und unzulänglich bekannte Rahmenbedingungen über konkrete künftige Entwicklungstrends gestatten nicht, auf gesicherte wissenschaftlich-statistische Voruntersuchungen und Erhebungen zurückzugreifen.

Das Wesen des vorliegenden Entwurfes besteht darin, ein relativ optimales Angebot von Wohnflächen zu machen, insbesondere für Wohnen und Freizeit sowie die Identität dieser Flächen und die Prüfung der Eignung wie der Verträglichkeit zu qualifizieren. Gleichzeitig sollte in diesem Prozeß aktueller - aus dem Investitionsdruck entstehender - Entscheidungsbedarf mit der langfristig, insbesondere ökologisch zu orientierenden Entwicklung im Planungsraum Wogau-Jenaprießnitz harmonisiert werden.

4.1. . Grundzüge von Raum- und Landesplanung

Das Planungsgebiet liegt im Osten Thüringens. Es befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Saaleetal" am Nordhang einer in W-O-Richtung verlaufenden charakteristischen Tallage im Landkreis Jena. Die nächsten größeren Orte sind das westlich liegende Oberzentrum Jena.

Die differenzierten, überwiegend flachen Hanglagen landwirtschaftlich genutzter Flächen liegen in Talmittellage des Gemdbenbaches, während der weiter hangwärts ausstreichende Sockel weide- und forstwirtschaftlich genutzt wird.

Die Flanke des Hirschberges wird durch die erosiv verformte Muschelkalkgrabenscholle der Störungszone begrenzt. Muschelkalkhanglagen werden forstwirtschaftlich genutzt und von lichtigem Kiefernwaldbestand eingenommen, in denen vielfach steile Kerbtäler mit Mischwald ihren Anfang nehmen, welche in breiten Erosionsschuttfächern enden. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über natürlich gebildete Grabensysteme.

Das Gebiet wird durch den ausgesprochen hohen Wert des weiträumigen Landschaftsbildes geprägt. In diesem Einklang befinden sich die vorhandenen, historisch gewachsenen Dorfstrukturen. Insofern sollten keine weiteren Eingriffe und Veränderungen vorgenommen werden, die geeignet sind, Landschaftsbild und die vorhandene Siedlungsstruktur nachhaltig zu stören.

Folglich sind nur ausgewogene, sanfte Abrundungen und harmonisierende Flächennutzungen für Wohnen, Freizeit und Sport zu planen und zu realisieren.

Im Fernziel steht auch die Idee, den Raum vor allem nahtouristisch verstärkt zu erschließen und für diesen Zweck mit auszubauen, jedoch nicht in einem solchen Maße, daß der Tourismus das Wohnen negativ beeinträchtigt.

4.2. Flächennutzung und Entwicklung

4.2.1. Wohnbevölkerung und Wohnbaufläche

Mit Stand 1992 ergibt sich für die Gemeinde Jenaprießnitz-Wogau ein Bevölkerungsstand von 318 Einwohnern. Das entspricht - bezogen auf Mischdorfflächen bzw. Wohnbauflächen etwa 22 EW/ha.

Es kann davon ausgegangen werden, daß sich aus der ansässigen Wohnbevölkerung nur ein geringfügiger Wohnbauflächenzuwachs ergibt. Verdichtungen und dörfliche "Abrundungen" können diesen Bedarf im wesentlichen sichern.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist ein Wohnbauflächenzuwachs für die Gemeinde Wogau ausgewiesen.

Der Ausbau der dörflichen Mischgebiete von Wogau und Jenaprießnitz wird geprägt von kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungen, welche sich aus der geplanten Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Monostruktur dringend notwendig machen. Daraus ergibt sich, daß neben dem Ausbau der Ortslagen in sozialen, wirtschaftlichen und gestalterischen Beziehungen - Modernisierungs-, Umbau-, Umnutzungs- und Verdichtungsmaßnahmen - die intensive Erweiterung der Wohnstruktur in den Ortslagen ein reales Bedürfnis der Gemeinde wird. Auch diese Entwicklung steht im unmittelbaren Bezug zu Grundzügen der Raum- und Landesplanung.

4.2.2. Wirtschaftsstruktur, Dienstleistungen und Gewerbeflächen

Das Planungsbiet wurde bzw. wird im wesentlichen durch die landwirtschaftliche Produktion geprägt. Dienstleistungen und Produzierendes Gewerbe in nennenswerten Größen ist nicht vorhanden. Daraus resultieren Pendlerströme, insbesondere nach Jena, aber auch nach Bürgel, Eisenberg und Hermsdorf.

Die gegenwärtige Situation in der Landwirtschaft läßt noch keinen schlüssigen Ansatz für deren Entwicklung zu. Die vorhandenen Nutz- und Gewerbeflächen ermöglichen jedoch grundsätzlich das modifizierte Fortbestehen landwirtschaftlicher Einrichtungen. Landwirtschaftliche Produktionsstellen sind im Innenbereich, aber auch im Außenbereich möglich.

4.2.3 Soziale Infrastruktur

Bildung, Kultur und Sport

Die Gemeinde Wogau verfügt z.Zt. über 24 Kindergartenplätze, d.s. ca. 8,6 % bezogen auf die Einwohnerzahl.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schulen. Die diesbezügliche Versorgung nimmt die Stadt Jena wahr.

Im Zusammenhang mit der touristischen Aufwertung werden weitere Funktionsträger, wie Spielplätze etc., zu schaffen sein. Geplant ist der Ausbau eines Reiterhofes direkt südlich des Allgemeinen Wohngebietes.

In Jenaprießnitz befinden sich bescheidene administrative Funktionsstrukturen, in denen die Gemeindeverwaltung untergebracht ist. An deren Ausbau ist z. Zt nicht gedacht.

Im Ort befindet sich darüberhinaus eine Freiwillige Feuerwehr.

4.2.4. Umweltverträglichkeit

Die zu bebauende Fläche ist zur Zeit Brache. Sie wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit der Bebauung entsteht eine offene durchgrünte Wohnhausstruktur, die der dörflichen wie landschaftlichen Lage des Standortes gerecht wird und sich in die vorhandenen offenen Strukturen im Süden und Norden einfügt, ohne die Grünverbindung in Nord-Süd-, sowie in Ost-West-Richtung abzuriegeln.

Die Anschlußbereiche des Wohngebietes, seine Nahtstellen sowie die Erschließungsstrukturen im Wohngebiet werden durch Baumpflanzungen aufgewertet. Gleiches gilt für alle Räume in Baufeldern, deren Randzonen sowie im Individualbereich der Nutzungspartellen.

Entsprechende Festlegungen sind Bestandteil von Satzung, Vorhabens-/Lageplan, des Planes der Freiflächengestaltung, des Grünordnungsplanes sowie auch die Anhänge Nr. 1 und Nr. 2.

Die Mehrbelastung der vorhandenen Straßenräume hält sich in vertretbaren Grenzen. Voraussetzung ist der Ausbau der umgrenzenden Wirtschaftswege als SS2- bzw. AS2-Typen, welche von den Investoren mit zu planen und laut Erschließungsvertrag zu realisieren sind.

Entsprechend Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. 2. 1990, § 3, Anlage 3. ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Altlasten sind am Standort nicht vorhanden, so daß keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden.

4.2.5. Technische Infrastruktur

Verkehr

Durch den Ort Wogau verläuft in Ost-West-Richtung die hochbelastete Bundesstraße 7 von Jena - ca. 5 km - nach Bürgel - Eisenberg - ca. 17 km.

Im gesamten Planungsgebiet sind ein großer Teil der Straßen, vorallem hinsichtlich der Durchlaßfähigkeit, Ortsdurchführungen, Leittechnik und Belagbeschaffenheit sanierungsbedürftig. Grundsätzlich ist, bezogen auf ÖPNV-Verbindungen, auf ein attraktiveres Angebot an Busverbindungen zu orientieren, um eine spürbare Entlastung des Individualverkehrs zu erreichen.

Der Anschluß des Wohngebietes erfolgt in westlicher Richtung über Jenaprießnitz zur ampelgeregelten Kreuzung der B 7. Ein zweiter Anschluß erfolgt in nordöstlicher Richtung durch die Ortslage Wogau ebenfalls zur B 7.

Technische Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Nach eingeholten Informationen kann grundsätzlich von einer ausreichenden Stromversorgung ausgegangen werden. Diesbezüglich relevante Planungen sind derzeit nicht bekannt.

Das Wohngebiet wird elektroenergetisch über die von Süden kommende 10-KV-Leitung erschlossen. Über Kabeltrassen werden die Trafostationen Süd-Ost-Kinderspielplatz und Nord-West-Kinderspielplatz angebunden. Diese Trafostationen sind Unterstationen mit einem Einspeisungsradius von < 200 m.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes ist als Einzel- resp. Gruppenversorgung mit dem Energieträger Heizöl oder Flüssiggas geplant. Zur Gruppenversorgung (60 ... 80 WE) ist im Baufeld 02 eine Zwischenversorgung mit Flüssiggas (incl. Verdampferanlage) eingeordnet.

Mit dem geplanten Anschluß der Orte Jenaprießnitz, Wogau u.a. mit Erdgas ist eine entsprechende Energieträgerumstellung notwendig. Die Anschlußtrasse für die Erdgasversorgung ist im Bereich der Planstraße 4 - südlicher Wirtschaftsweg - geplant.

Wasserversorgung

Die Stabilität der Wasserversorgung über diverse, gegenwärtig in Realisierung befindliche zentrale und dezentrale Maßnahmen ist nach Abschluß des Ausbaues von Hochbehältern wie deren Trassen ab 1993 als gesichert zu betrachten. Erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind:

- Heranführen der Wasserversorgung DN 150 von der vorhandenen Wasserleitung westlich von Jenaprießnitz über Planstraße A im Bereich des nördlichen Wirtschaftsweges - Planstraße 1.

Die Netzstruktur im Planungsraum reflektiert Ringnetze mit Stichtrassen im südlichen Bereich. Die im südlichen Wirtschaftsweg - Planstraße 4 - liegende Hochdruckwasserleitung DN 100 von Jenaprießnitz nach Großlobichau sichert die erforderliche Löschwasserbereitstellung.

Abwasserbeseitigung

Für die anfallenden Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen wurden die derzeitigen Abflußmengen untersucht. Aus diesen Untersuchungen und aus topographischen Gründen wurden für die Ableitung des anfallenden Abwassers im Trennsystem Anschlußpunkte festgelegt.

Danach werden Schmutzwässer in einer vollbiologischen Anlage mit einer Kapazität von ca. 800 EWG im N-O-Bereich des Baufeldes 4 gesammelt, aufbereitet und über die Planstraße 1 nach Westen nördlich von Jenaprießnitz in den Graben eingeleitet, welcher zum Gembdenbach führt.

Regenwässer werden über die Planstraße 1 sowie die Planstraße 4 ebenfalls in den westlich gelegenen Graben nördlich der Ortslage Jenaprießnitz eingeleitet.

Post- und Fernmeldetechnik

Das Planungsgebiet ist an den Fernmeldeamtsbereich Jena angeschlossen. Der Ausstattungsgrad mit Anschlüssen in Jenaprießnitz wie in Wogau entspricht noch nicht den gestellten Anforderungen an Telekommunikation.

Der Fernmeldeanschlußpunkt für das geplante Gebiet ist der vorhandene Kabelschacht der Deutschen Bundespost Telekom in den Ortslagen Jenaprießnitz und Wogau.

Müllbeseitigung

Im Planungsgebiet befindet sich keine Deponie für Hausmüll. Für die Ablagerung von unbelasteten Resterdstoffen bei Baumaßnahmen sind noch Festsetzungen erforderlich.

4.3. Umfeld der Wohnanlage

Die in Privatbesitz befindliche Fläche war landwirtschaftlich genutzt und ist zur Zeit Brache. Sie steigt nach Süden um ca. 3,5 m bis 7,6, i. M. 6,0 m an. Im Norden befindet sich der alte Dorfkern von Wogau mit vereinzelt Einfamilienhäusern. Im Bereich zwischen nördlichem Wirtschaftsweg - Planstraße 1 - und der Ortslage Wogau liegen zwei weitere bestätigte Wohngebiete mit dem Charakter offener Wohnbebauung in Siedlungsstruktur. Sie bilden direkte städtebaulich-räumliche Anbindungsstrukturen zwischen Ortslage Wogau und Wohnanlage "Auf dem Mittelfelde".

Im Westen befinden sich der Ortskern von Jenaprießnitz mit offener teildörflicher Wohnbebauung.

Im Süden des Standortes befinden sich die Ausläufer des Hirschberges mit unmittelbar anliegenden Garten- und Weideflächen sowie vereinzelt bebauten Grundstücken.

Die Wohnanlage befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Mittleres Saaletal" und in der Trinkwasserschutzzone III.

Das makrostrukturelle Umfeld des Allgemeinen Wohngebietes "Auf dem Mittelfelde" ist u. a. gekennzeichnet durch:

- das Saaletal mit der weiträumigen Öffnung nach Osten wie nach Westen;
- die Morphologie des Nordbereiches des Gembdenbachtals mit seinen Karstwänden des Jenzig - 386,0 m - und den typischen Trockenbiotopen dessen Südhänge;
- die Morphologie des Südbereiches mit seinen erst leicht, dann steil ansteigenden, bewaldeten Nordhängen und der profilierenden Höhenkuppe des Hirschberges - 389,0 m;
- die unmittelbar angelagerten, fast noch ursprünglich erhaltenen Dorfkerne von Wogau und Jenaprießnitz (MD-Gebiete).

Das unmittelbare, mikrostrukturelle Umfeld des Wohngebietes ist durch die vorhandene direkte dörfliche Bebauung, die dörflichen Obst- wie Bauerngärten und den landschaftsnahen Raum sowie dessen funktionelle Nutzung charakterisiert.

4.4. Abwägung zur Flächennutzung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes, der von der Gemeindevertreterversammlung bestätigt wurde, ist der o. a. Standort als Allgemeine Wohnanlage - WA - , d. h. als potentielle Fläche für Wohnflächennutzung dargestellt.

In Weiterführung der Beratungen zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden durch die Gemeindevertretung zur Entwicklung des Wohnungsbaues Festlegungen getroffen. Diese werden auch durch das Planungsteam aus ihrer Fachkompetenz heraus mitgetragen.

Zu diesen Festlegungen gehören u. a.:

- (1) Im Interesse wirtschaftlicher Erschließung sowie sensiblen Umganges mit der natürlichen gewachsenen Umwelt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Mittleres Saaletal" wird das Baugebiet "Auf dem Mittelfelde" als weitere Maßnahme extensiver Ortsentwicklung angesehen.
- (2) Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes muß so erfolgen, daß die bestehenden natürlichen und dörflichen Strukturen gestalterisch, umweltverträglich sowie wirtschaftlich aufgewertet werden.
- (3) Das neue Wohngebiet mit seiner städtebaulich-räumlichen Struktur soll in Verbindung mit den zwei bereits geplanten Wohnstandorten die beiden Ortsteile Wogau und Jenaprießnitz funktionell wie gestalterisch verbinden.
- (4) Weitere Entwicklungen des Ortes - bezogen auf Wohnstandorte - über weitere, in Planung befindliche Wohnanlagen hinaus, sind als intensive Entwicklungen in inner-

dörflichen, erschlossenen Teilbereichen möglich. Auch diese Wohneinheiten müssen zur städtebaulichen "Homogenisierung" von Landschaftsraum und Ortslage beitragen.

- (5) Mit o.g. Festlegungen werden Gestaltungs-, Erschließungs- und Nutzungseffekte erwartet, welche ökonomisch, ökologisch und sozial für die Gemeinde Jenaprießnitz-Wogau relevant erscheinen.
- (6) Mit der Einordnung der Allgemeinen Wohnanlage in das Landschaftsschutzgebiet sind - neben äußerst sensiblem Umgang mit dem zu gestalteten Freiraum - entsprechend Ausgleichsflächen in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung nachzuweisen.
- (7) Der im Süd-Osten der Wohnanlage zugleich erarbeitete Vorhabens- und Erschließungsplan für den "Reiterhof" als Sondergebiet Touristik (SO-TOUR), ausgewiesen mit GRZ von max. 0,1 und GFZ von max. 1,2 ist mit seinen ca. 1,5 ha zu gestaltenden Freiräumen planübergreifend zu bearbeiten.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1. *Art der baulichen Nutzung*

Entsprechend § 1 des BauGB, Abs. 5, Nr. 1-8 erfolgt durch die Einordnung des Wohngebietes eine städtebauliche Entwicklung zwischen den Ortslagen Jenaprießnitz und Wogau, die sich in der Art der Bebauung der Umgebung anpaßt.

5.2. *Maß der baulichen Nutzung*

Bestimmend für die im Vorhabens- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudemaße, Gebäudehöhen und Dachformen sind die vorhandenen historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen. Das betrifft

- die Dorfkerne Jenaprießnitz und Wogau mit ihren charakteristischen 3- und 4-seitigen Höfen aus dem 17. bis 19. Jahrhundert, mit Sattel- oder Walmdächern und 2-3 geschossigen größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.
- den dörflichen Siedlungsstrukturen an den Peripherien der Ortslagen, vorwiegend Familiengrundstücke in vorgenannter Bebauung.
- Bauern und Obstgärten in differenzierterem Gemenge zur Bebauung.
- offener durchgrünter Bebauung in den Tallagen.

Für die Wohngebiete wurde daher als Gebäudehöhe in der Regel Erd- und ausgebautes Dachgeschoß (im Zentrumsbereich 2-geschossig mit Dachgeschoß) festgesetzt. Das Dachgeschoß ist gestaltet und so ausgebildet, daß in jedem Fall Dachschrägen mit 38° bis 45° entstehen. Die differenziert gestalteten, z.T. versetzten Gebäudelängen, tragen den Charakter einer offenen Bebauung.

Die städtebauliche Einordnung der Häuser berücksichtigt die Topographie des Geländes sowie bauhygienische wie ökologisch-ökonomische Bedingungen, die für jede der einzelnen Wohnungen optimal sind.

Vorhandene wie geplante Eigenheime wurden in die Gestaltung der Rand- und Übergangsbereiche des Wohngebietes harmonisch einbezogen.

Aufgrund der im Vorhabens- und Erschließungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsdichte, Gebäudeformen und Gebäudehöhen werden die im § 17, Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Diese Entwicklung entspricht der Topographie des Geländes und stellt eine städtebauliche Akzentuierung dar, die der Exponiertheit des Standortes Rechnung trägt, gleichzeitig aber auch die Anbindung an die vorhandene wie an die geplante Bebauung im Westen, Norden und Osten des Baugebietes berücksichtigt.