

Begründung zum Bebauungsplan Erweiterung Lindenpark/WR 2 Teilgebiet/1 "Vor der Linde"

Gemeinde Isserstedt

Kreis Jena

aufgestellt am 05.04.94

Entwurfsverfasser: Hetterich - Architekten BDA  
Mergentheimer Straße 16, 97082 Würzburg

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Der Gemeinderat von Isserstedt hat am 20.12.1993 beschlossen (Beschuß Nr. 78/93), für das reine Wohngebiet nördlich des Wohngebietes "Lindenpark" einen Bebauungsplan aufzustellen und die JA Moderne Bausysteme und Immobilien GmbH mit der Durchführung beauftragt. Im Auftrag oben genannter GmbH wurde der Bebauungsplan vom Architekturbüro "Hetterich - Architekten BDA", Würzburg, erstellt.

1.2 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Isserstedt entwickelt. Die betroffene Fläche ist dort als reines Wohngebiet ausgewiesen.

1.3 Die in Isserstedt vorhandenen und in Erschließung befindlichen Wohngebiete stehen kurz vor der Bebauung, es besteht weiterhin starke Nachfrage nach Neubauland für Wohnzwecke. Die Lage der Gemeinde Isserstedt, ca. 5 km nach Jena und 17 km nach Weimar verstärkt den Druck, weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Das zukünftige Baugebiet stellt eine Erweiterung und Abrundung des Bebauungsplanes Lindenpark ("WRZ Teilgebiet") dar.

Der Zuschnitt des Baugebietes mit einer Grundstücksbreite von 20,00 m schließt eine lineare Erschließung in Ost-West-Richtung aus.

Daraus ergibt sich eine aus dem Baugebiet Lindenpark kommende Erschließung in Form von Stichstraßen, die nun Einfluß auf die bereits im Bebauungsplan Isserstedt/Lindenpark festgesetzte Bebauung nimmt.

Die zwischenliegenden Garagengebäude entfallen zugunsten der Stichstraßen, die fehlenden Stellplätze werden im Norden des Grundstückes nachgewiesen. Dabei bleiben die im Bebauungsplan Isserstedt/Lindenpark festgesetzten Baugrenzen erhalten und werden mit der Bebauung im Planungsgebiet "Vor der Linde" zu Hausgruppen erweitert.

1.4 Grünordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch sowie Thüringischem Naturschutzgesetz: siehe Grünordnungsplan.

In Ergänzung zu den Großheckenpflanzungen im Bereich des Lindenparks sollen die Hecken im Erweiterungsbereich die vorgesehene Einfassung weiterführen und schließen. Dadurch wird die Windbelastung der Wohnbauflächen - soweit möglich - reduziert.

Um eine Einbindung dieser Flächen in die Landschaft zu erreichen ist im Privatbereich eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erforderlich.

## 5. Erschließung

- 5.1 Aufgrund des schmalen Zuschnittes und der Randlage des Planungsgebietes bietet sich für den mittleren Teil eine Erschließung über drei Stichstraßen an. Sie führen zu den im Innenbereich der Hausgruppen angeordneten Stellplätze bzw. Garagen. Die Fläche am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird über eine Zufahrt aus dem Altort heraus erschlossen. Die Zufahrt zu den östlichen Flächen erfolgt über die Verlängerung der Parkstraße. Fußwege als Ergänzung der Wohnwegerschließung werden nicht benötigt.
- 5.2 Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen werden in einem Zuge erstellt.
- 5.3 Der Anschluß an die vorhandene Wasser- und Energieversorgung der Gemeinde Isserstedt ist gewährleistet.
- 5.4 Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation der Gemeinde Isserstedt.