

---

**STADT LANGEWIESEN**

---

**BEBAUUNGSPLAN  
'AM OEHRENBERG'**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BEGRÜNDUNG**

**Fassung zur Genehmigung**  
Stand: 04.07.1994

erarbeitet im Auftrag von Immobilienservice Erhard Hein & Partner durch:



# **BEBAUUNGSPLAN 'AM OEHRENBURG' DER STADT LANGEWIESEN**

## **TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### Inhaltsübersicht

#### **I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4 Stellung der baulichen Anlagen
- 5 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 7 Öffentliche Grünflächen
- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
- 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 12 Ersatzmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

#### **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
- 2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen

#### **III HINWEISE**

- Anhang 1** Artenlisten  
**Anhang 2** Räumliche Abgrenzung der Flächen für Ersatzmaßnahmen

# I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im Mischgebiet (**MI**) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß über mittlerer Geländehöhe (Bezugspunkt) der Grundstücke festgesetzt:

Hauptgebäude:	WH	5,60 m	bis	6,60 m
	FH	10,60 m	bis	13,60 m
Nebengebäude:	WH	5,30 m	bis	5,60 m
	FH	7,80 m	bis	9,60 m

Als mittlere Geländehöhe (Bezugspunkt) ist das arithmetische Mittel der vier Höhenlagen der Eckpunkte der Grundstücke im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie der B 88 bzw. der Erschließungsstraße anzunehmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

## 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Mischgebiet besteht die Bebauung aus Gruppen von jeweils höchstens zwei aneinander gebauten Hauptgebäuden, die mit dazwischen liegenden Nebengebäuden zu verbinden sind (besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet **WA1** wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Im allgemeinen Wohngebiet **WA2** wird eine besondere Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es sind nur Gebäude zulässig, deren Firstlinien untereinander in Richtung der Stellung der baulichen Anlagen um mindestens 2 m versetzt sind.

### **3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

### **4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung (Teil A) als verbindliche Ausrichtung der Hauptgebäude eingetragen. (Diese Ausrichtung entspricht bei Wohngebäuden in der Regel der Firstrichtung.) Abweichungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten sind.

### **5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

### **6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:

- 'notbefahrbarer Fußweg' zu den nicht an der Erschließungsstraße gelegenen Wohngebäuden mit der Kennzeichnung **F1** im Plan,
- 'Fußweg' mit der Kennzeichnung **F2** im Plan,
- 'Zufahrt Kleingärten' mit der Kennzeichnung **F3** im Plan.

## **7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgesetzt:<sup>1</sup>

- 'Streuobstwiese' mit der Kennzeichnung **G1** im Plan,
- 'Park' mit der Kennzeichnung **G2** im Plan.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu verwenden. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Wasser über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem nächsten Vorfluter oder über Regenrückhaltebecken dem Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße zuzuführen.<sup>2</sup>

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung **F2** ist in wassergebundener Form auszubilden.

## **9 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm je Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

---

<sup>1</sup> Unter Punkt 11.3 werden zu den öffentlichen Grünflächen Bestimmungen bezüglich der Bepflanzung getroffen.

<sup>2</sup> Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser, das von Dachflächen, von Fuß- und Radwegen oder von nicht häufig befahrenen Flächen für den Kfz-Verkehr (z.B. Notzuwegungen) abfließt.

Als verschmutztes Oberflächenwasser gilt Wasser von Stellplätzen und ihren Zufahrten. Bei einer Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser sind vor der Durchführung die hydrogeologischen Verhältnisse zu prüfen.

## 10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Der Begriff 'Allgemeines Wohngebiet' im Sinne der Festsetzungen von Abschnitt 10 umfaßt nur die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets, die westlich der Erschließungsstraße liegen.)

Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind Fenster in Fassaden oder Dachflächen, die dem Verkehrslärm der B 88 ausgesetzt sind, nach Maßgabe der VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 auszuführen. In Abhängigkeit von Raumart und Gebietsart werden folgende Schalldämm-Maße und Schallschutzklassen für Fenster sowie nach außen führende Türen festgelegt:

Raumart / Gebietsart	einzuhaltender Innenschallpegel $L_i$ in dB (VDI 2719, Tab. 6)	mindestens einzuhaltendes Schalldämm-Maß $R'_{W}$ in dB	Schallschutzklasse Nr. ... (VDI 2719, Tab. 2)
Schlafräume nachts			
Allgemeines Wohngebiet	25 - 30	29	2
Mischgebiet	30 - 35	35	3
Wohnräume tags			
Allgemeines Wohngebiet	30 - 35	31	2
Mischgebiet	35 - 40	37	3
Büros, Praxen, vergleichbare Nutzungen			
Mischgebiet	35 - 45	34	2
Läden, Gaststätten, vergleichbare Nutzungen			
Mischgebiet	40 - 50	30	2

Die Verwendung von Fenstern oder Zusatzeinrichtungen einer niedrigeren Schallschutzklasse ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß der maßgebende Innenschallpegel  $L_i$  nach Tabelle 6 der VDI 2719 bei dem zur Genehmigung anstehenden Bauvorhaben einzuhalten ist. (Für den Nachweis sind die auf ganze Zahlen aufgerundeten Mittelwerte der Intervalle von Tabelle 6 anzusetzen.)

Aufenthaltsräume im Dachgeschoß von Gebäuden sind nur zulässig, wenn das bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{W}$  der gesamten Dachhaut mindestens 40 dB(A) im Mischgebiet und 35 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet beträgt.

Besonders schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, dürfen notwendige Fenster nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite entlang der Erschließungsstraße haben.

## **11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

### **11.1 Baumpflanzungen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen ('Anpflanzung: Bäume') sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 1) und dauerhaft zu unterhalten.

Die neu zu pflanzenden Bäume, die nicht in Pflanzflächen liegen, sind mit Baumscheiben zu versehen. Diese sind mit mindestens 5 m<sup>2</sup> zu dimensionieren und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

### **11.2 Qualitätsmerkmale von Bäumen**

Die nach 11.1 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 25 - 30 cm,
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

### **11.3 Bestimmungen zu einzelnen Grünflächen und Pflanzflächen**

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung **G1** ist als Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist die Fläche mit autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen und mit Obstbäumen (auf Hochstamm) locker zu bepflanzen. Dabei sind je 200 m<sup>2</sup> der Grünfläche drei Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Obstarten und -sorten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung **G2** ist entsprechend dem Charakter eines Parks anzulegen. Dazu ist die Grünfläche mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen. Weiterhin sind auf dieser Fläche aufgelockerte, gruppenar-

tige Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sowie Einzelbaumpflanzungen (entsprechend der Artenliste 3) einzubringen. Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> der Grünfläche fünf Sträucher und ein Laubbaum zu pflanzen.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P1** ist - in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Punkt 11.1 - als dichter Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen und mit Sträuchern entsprechend der Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Sträucher sind in einem Verband von 1 x 1 m einzubringen.

Die Flächen mit der Kennzeichnung **P2** und **P3** sind - in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Punkt 11.1 - mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen. Die Pflanzfläche **P3** kann durch notwendige Zufahrten zu den Kleingärten unterbrochen werden.

#### **11.4 Bepflanzung von Stellplatzanlagen**

Stellplatzflächen mit mehr als drei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist je vier Stellplätze ein Laubbaum (entsprechend der Artenliste 1) zu pflanzen.

#### **11.5 Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet dürfen mindestens 30 %, im allgemeinen Wohngebiet **WA1** mindestens 50 % und im allgemeinen Wohngebiet **WA2** mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind lockere Gehölzstrukturen in gruppenartiger Anordnung aus Pflanzen entsprechend der Artenliste 2 anzulegen. Dazu ist je 10 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer bzw. befestigbarer Fläche ein Strauch und je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen.

In die Planzeichnung eingetragene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Die Bepflanzung von Stellplatzanlagen (siehe 11.4) ist davon unberührt.

#### **11.6 Bepflanzung des Straßenraums**

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe anzulegen. Dazu ist je zehn laufende Meter Straße ein Laubbaum entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit mindestens 5 m<sup>2</sup> zu dimensionieren und mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen. Die Einfahrtbereiche zu den privaten Grundstücksflächen und Garagen sind von Baumpflanzungen ausgenommen.



## 11.7 Begrünung von Fassadenflächen

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß der Artenliste 4 zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

## 11.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine gleichwertige Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

## 11.9 Allgemeine Bestimmungen

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenlisten zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten 1 - 4 empfohlen.

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche und der einzelnen Pflanzflächen ist jeweils nur eine Laubbaumart zu verwenden.

Für die Durchführung von bodendeckenden Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen werden keine Pflanzen vorgeschrieben. Vorrangig sind geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment (z.B. Maiglöckchen) und Pflanzen des 'Bauerngartens' (z.B. Pfingstrose) zu verwenden.

Alle unter Kapitel 11 beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Bäume und Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben, soweit nicht anders bestimmt:

<b>Bäume</b>	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb Stammumfang 18 - 20 cm 3 mal verpflanzt mit Ballen
<b>Sträucher</b>	Größe 60 - 100 cm 2 mal verpflanzt ohne Ballen
<b>Kletterpflanzen</b>	Größe 60 - 100 cm Topfballen

## 12 Ersatzmaßnahmen nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Folgende Ersatzmaßnahmen sind als Ausgleich für die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen:

Der in Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen gekennzeichnete Gewässerabschnitt des Oehrenbachs ('Flur 11, Im Oehrenbach') ist in einer Breite von mindestens 12 m naturnah zu gestalten und mit einer begleitenden Bepflanzung aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben durch Bauträger werden die Ersatzmaßnahmen von den Bauträgern auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, bei der Realisierung durch einzelne Bauherren von der Stadt Langewiesen oder einem beauftragten Dritten an Stelle und auf Kosten der einzelnen Vorhabenträger durchgeführt.

Die erstattungsfähigen Kosten werden auf die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auf denen Eingriffe vorgenommen werden, nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrundegelegt. Für sonstige selbständig versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

(Hinweis: Die Stadt Langewiesen wird prüfen, ob sie von der Ermächtigung des § 8a Abs. 5 BNatSchG Gebrauch machen wird und die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, den Umfang der Kostenerstattung, die Art der Kostenermittlung, die Verteilung der Kosten im einzelnen, die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen und die Fälligkeit der Kostenerstattungsbeträge durch Satzung regelt.)

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Sattel- und Pultdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zu einer Länge der Hälfte des Hauptfirstes.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die einzelnen Teile des Plangebiets festgesetzt. Die Dachneigung ist in Grad alter Teilung angegeben. Für Garagen beträgt die Dachneigung mindestens 25°.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung der Haupt- und Nebengebäude ist in regionstypischem Schiefer oder mit Tonziegeln auszuführen. Bleche dürfen zur Dacheindeckung verwendet werden, falls sie einen untergeordneten Teil der Dachfläche einnehmen oder zur Verkleidung (z.B. von Gauben) eingesetzt werden. Unzulässig sind glänzende Materialien.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder Zwerchhäuser auszuführen.

#### **1.4 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nur auf den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Dachflächen zulässig.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> Glasfläche je Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m<sup>2</sup> Glasfläche je Gebäude nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind nur an den vom öffentlichen Verkehrsraum abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

### **1.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Verwendung von keramischen Fliesen und Plattenverkleidungen, soweit diese nicht aus regionaltypischem Naturstein bestehen, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukten, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von dauerhaft glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.

### **1.6 Farbgebung**

Als Außenanstrich der Wandflächen sind glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, nicht zulässig.

### **1.7 Fensterformate**

Fenster müssen auf den Seiten, die von Verkehrsflächen oder öffentlich begehbaren Flächen eingesehen werden können, quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche muß gleich groß oder größer sein als ihre Breite.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch vorspringende Elemente aus Mauerwerk oder Beton mit einer Mindestbreite von 20 cm oder Holz bzw. Stahl mit einer Mindestbreite von 12 cm voneinander getrennt sein.

### **1.8 Technische Anbauten**

Parabolantennen an baulichen Anlagen werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt, sie müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden. Die Anbringung von Parabolantennen ist unzulässig an Seiten von baulichen Anlagen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

Je Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

## **2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

### **2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Flächen, die überwiegend als Kfz-Stellplatz genutzt werden, sowie Garagenzufahrten, Terrassen oder ähnliche Flächen. Die ausgenommenen Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen und an die Kanalisation anzuschließen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, wenn sie nicht für Zufahrten und Wege benötigt werden. Für betrieblich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **2.2 Einfriedungen**

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die unter 1.5 und 1.6 getroffenen Bestimmungen.

## **III HINWEISE**

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85) anzuwenden.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Langewiesen sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs. 1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 BauO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.

Nach § 16 des 'Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen' (Thüringer Denkmalschutzgesetz) unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege.

---

aufgestellt im Auftrag von Immobilienservice Erhard Hein & Partner durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9351FES4.DOC

**ANHANG 1** zu den textlichen Festsetzungen

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

**ARTENLISTE 1 (EINZELBÄUME)**

- Bäume I. Ordnung:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
  - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
- Bäume II. Ordnung:
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Weißbirke (Betula pendula)
  - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)

Die Esche ist auf frischen bis feuchten Standorten zu verwenden.

**ARTENLISTE 2  
(GEHÖLZE IM BEREICH DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN)**

Bäume I. und II. Ordnung der Artenliste 1.

- Sträucher:
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Zweigriffl. Weißdorn (Crataegus laevigata)
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
  - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Hunds-Rose (Rosa canina)
  - Kan. Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
  - Kornelkirsche (Cornus mas)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Traubenholunder (Sambucus racemosa)
  - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
  - Buchsbaum (Buxus sempervirens)

Die unterstrichenen Sträucher sind bevorzugt auf feuchten Standorten zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zusätzlich Obstbäume - als Hochstamm - zugelassen. Zu verwenden sind regionaltypische Arten und Sorten.

### ARTENLISTE 3

#### (GEHÖLZE IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE G2 UND DER PFLANZFLÄCHE P1)

- |                    |                              |                               |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Bäume I. Ordnung:  | - Bergahorn                  | (Acer pseudoplatanus)         |
|                    | - Winterlinde                | (Tilia cordata)               |
|                    | - <u>Gewöhnliche Esche</u>   | ( <u>Fraxinus excelsior</u> ) |
|                    | - Stieleiche                 | (Quercus robur)               |
|                    | - Traubeneiche               | (Quercus petraea)             |
| Bäume II. Ordnung: | - Feldahorn                  | (Acer campestre)              |
|                    | - Hainbuche                  | (Carpinus betulus)            |
| Sträucher:         | - Eingrifflicher Weißdorn    | (Crataegus monogyna)          |
|                    | - Zweigriffl. Weißdorn       | (Crataegus laevigata)         |
|                    | - <u>Gemeiner Schneeball</u> | ( <u>Viburnum opulus</u> )    |
|                    | - <u>Hartriegel</u>          | ( <u>Cornus sanguinea</u> )   |
|                    | - Haselnuß                   | (Corylus avellana)            |
|                    | - Heckenkirsche              | (Lonicera xylosteum)          |
|                    | - Hunds-Rose                 | (Rosa canina)                 |
|                    | - Pfaffenhütchen             | (Euonymus europaeus)          |
|                    | - Schlehe                    | (Prunus spinosa)              |
|                    | - Schwarzer Holunder         | (Sambucus nigra)              |
|                    | - Traubenholunder            | (Sambucus racemosa)           |

Die unterstrichenen Gehölze sind bevorzugt auf feuchten Standorten zu verwenden.

### ARTENLISTE 4 (KLETTERGEHÖLZE)

- |                      |  |
|----------------------|--|
| - <u>Efeu</u>        | ( <u>Hedera helix</u> )                |
| - <u>Wilder Wein</u> | ( <u>Parthenocissus tricuspidata</u> ) |
| - Wilder Wein        | (Parthenocissus quinquefolia)          |
| - Schlingknöterich   | (Polygonum aubertii)                   |
| - Waldrebe           | (Clematis speciosa)                    |
| - Geißblatt          | (Lonicera speciosa)                    |
| - Blauregen          | (Wisteria sinensis)                    |

Die unterstrichenen Klettergehölze sind Selbstklimmer. Die anderen Arten benötigen eine Kletterhilfe.



## **ANHANG 2** zu den textlichen Festsetzungen

### **Räumliche Abgrenzung der Flächen für Ersatzmaßnahmen**

(Siehe Plan auf der nächsten Seite.)



# **BEBAUUNGSPLAN 'AM OEHRENBURG' DER STADT LANGEWIESEN**

## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

---

### Inhaltsübersicht

- 1 Veranlassung und Erforderlichkeit**
- 2 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3 Beschreibung des Plangebiets**
- 4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan**
- 5 Ziele der Bebauungsplanung**
- 6 Grundzüge und Auswirkungen der Planung**
- 7 Öffentliche und private Belange**
- 8 Hinweise zur Planverwirklichung**
- 9 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften**
- 10 Verfahren**

**Anhang 1**      Lärmschutzbebauung Ilmenauer Straße

## 1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Ausgangspunkt der Planung ist die starke Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Langewiesen. Um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung decken zu können, ist es erforderlich, geeignete Flächen innerhalb der Ortslage einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere deshalb erforderlich, weil die Stadt Langewiesen als Ort mit Wohnfunktion ausgewiesen und aufgrund der günstigen Lage zum Mittelzentrum Ilmenau als Wohnstandort grundsätzlich geeignet ist.

Wegen der günstigen verkehrlichen Anbindung durch die Bundesstraße 88 gewinnt die Stadt Langewiesen an Attraktivität. Die künftig geplante Ortsumgehung und der damit einhergehende Umbau der bestehenden B 88 bei voraussichtlich verminderter Querschnittsbelastung werden die Lagegunst des Plangebiets steigern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Langewiesen das Ziel, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)).

## 2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' befindet sich im nordwestlichen Ortsrandbereich von Langewiesen.

Das Plangebiet wird im Süden von der Bundesstraße 88, im Westen und Osten von teilweise vorhandener Bebauung (Kleingärten) sowie im Norden von einem vorhandenen Weg begrenzt.

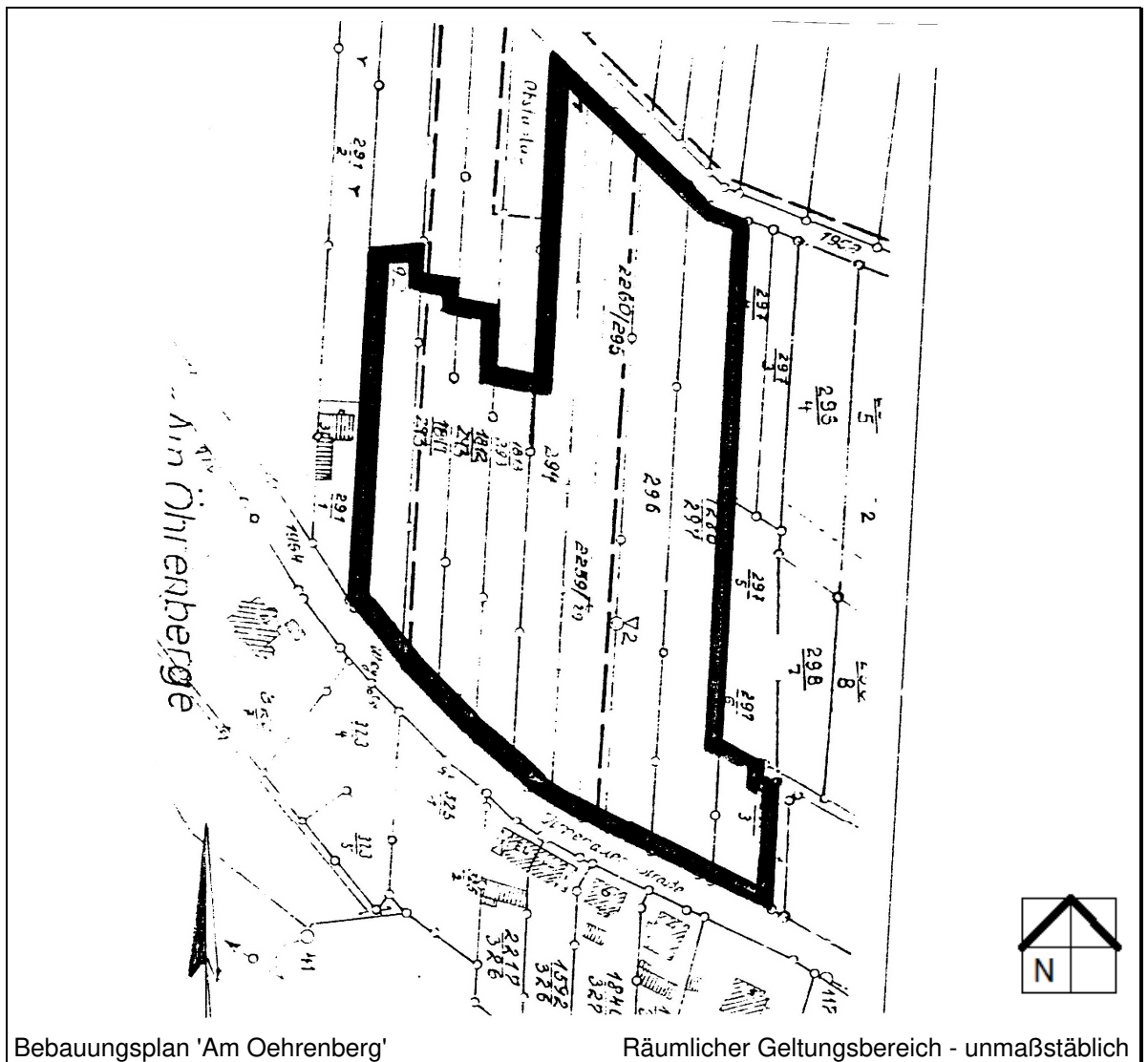
Gemäß dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26. August 1993 sind im Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' im einzelnen folgende Flurstücke erfaßt:

294, 2259/29, 2260/295, 296, 88/297,

sowie Teilflächen der Flurstücke

292, 1811/293, 1812/293, 1813/293 und 297/6.

Die Fläche des Geltungsbereichs, der in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt ist, beträgt ca. 2,0 ha.



### 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

#### 3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um brachliegende Acker- und Grünlandflächen, die seit mehreren Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, so daß sich aufgrund der natürlichen Sukzession eine gras- und krautreiche Vegetation eingestellt hat. Im südöstlichen Randbereich liegt eine kleinere Gartenbrache. Im Westen befindet sich ein Weg und ein Wendepfad, die beide nicht befestigt sind.

Der Planungsraum stellt sich als hügelige Erhebung dar. Die Kuppe ist leicht abgeflacht. Am Fuß der Erhebung sind geringe bis mittlere Hangneigungen um

7 % vorhanden. Zur Kuppe hin steigt das Gelände stark an (Hangneigung am Nordhang ca. 15 % und am Südhang ca. 12 %).

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Ilm. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Kleinklimatisch gesehen stellt das Untersuchungsgebiet eine Fläche für die Kaltluftproduktion dar. Das Gebiet liegt im Bereich des Talzuges der Ilm, der als Kalt- und Frischluftkorridor fungiert. Eine bioklimatische Belastung ist nicht zu erwarten.

### **3.2 Umgebung**

Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 'Am Oehrenberg' schließen sich Grünlandflächen an das Plangebiet an. Im Nordosten liegen Kleingärten und im Südosten grenzt Bebauung an das Gebiet an. Im Westen befinden sich Kleingärten und eine offene Wohnbebauung. Südlich der Bundesstraße 88 liegen Wohnbauflächen.

## **4 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Stadt Langewiesen ist als Ort mit Wohnfunktion ausgewiesen und auch wegen der günstigen Lage zum Mittelzentrum Ilmenau für eine Wohnentwicklung grundsätzlich geeignet.

Das Bauvorhaben ist mit den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 Abs.1 Thüringisches Landesplanungsgesetz (ThLPIG) sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.<sup>1</sup>

Die raumordnerischen Vorgaben wurden in den Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' integriert, der damit die Anpassung der städtebaulichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sichert.

Das beplante Gelände ist in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Langewiesen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der südliche, unmittelbar an die Bundes-

---

<sup>1</sup> Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung; Stellungnahme zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Weimar, 1992.

straße 88 angrenzende Teilbereich soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 BauGB ist daher nur teilweise gewährleistet. Da die Ausweisung des Wohnbaugebietes 'Am Oehrenberg' zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung erfolgt, wird seitens der Stadt Langewiesen angestrebt, den Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs.2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Aufgrund der örtlichen Situation sowie der differenzierten Planung - unter Beachtung der räumlichen Besonderheiten des Plangebietes - ist davon auszugehen, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung gewährleistet wird. Um dies sicherzustellen, wurde im Rahmen der Planung besonderer Wert auf die gestalterische Integration des Neubaugebietes in die Landschaft sowie die Festsetzung bauordnungsrechtlicher Vorgaben in Form von Gestaltungsfestsetzungen gelegt.

## **5 ZIELE DER BEBAUUNGSPLANUNG**

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, am nordwestlichen Ortsrand von Langewiesen ein attraktives und modernen Standards im Hinblick auf die Erschließung und Gestaltung genügendes Baugebiet zu entwickeln.

Besonders wichtig ist hierbei die Konfliktbewältigung zwischen der stark befahrenen Bundesstraße 88 und den Belangen der Wohnnutzung. In dem Bereich, der unmittelbar an die B 88 angrenzt, liegt der Schwerpunkt auf der baulichen Umsetzung wirksamer Schallschutzmaßnahmen, die einerseits den abseits der Straße liegenden Wohngebäuden den erforderlichen Lärmschutz gewährleisten, andererseits in den direkt an der Straße zu errichtenden Gebäuden eine ausreichende Wohn- und Arbeitsplatzqualität bieten.

Ziel der Planung ist es außerdem, eine behutsame Entwicklung in dem topographisch relativ empfindlichen Gebiet zu gewährleisten. Gerade wegen der exponierten Lage ist es daher erforderlich, im Bebauungsplan weitgehende Festsetzungen zu treffen, die eine Integration in die Landschaft und eine harmonische Anpassung an die umgebende Bebauung gewährleisten.

Das Wohn- und Arbeitsumfeld im Untersuchungsgebiet soll durch Maßnahmen der Gestaltung, der Begrünung und der Begrenzung des fließenden und ruhenden Verkehrs positiv entwickelt werden.

## 6 GRUNDZÜGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' geht von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Plangebiet Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- den Neubau von Wohngebäuden und von Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden ermöglichen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung unterstützen und der Bildung einseitiger Bevölkerungsstrukturen entgegenwirken,
- die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, insbesondere von Familien, von jungen und alten Menschen sowie von Behinderten berücksichtigen und deren Anforderungen an die bauliche und soziale Umgebung, an das Wohnumfeld und an die Erholung gerecht werden,
- einer Störung des Orts- und Landschaftsbilds vorbeugen, die alten Ortsstrukturen - insbesondere im Randbereich der Stadt Langewiesen - schützen,
- eine Neubebauung schaffen, die sich in Form und Maßstab harmonisch an den alten Ortskern angliedert, dessen wesentliche Gestaltelemente und Proportionen aufnimmt und dennoch Wohn- und Arbeitsformen anbietet, die modernen Standards entsprechen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und nutzbare Freiräume für die Bevölkerung schaffen,
- den Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Umweltbeeinträchtigungen insbesondere durch Verkehrsgeräusche gewährleisten,
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts fördern und
- zu einer Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur sowie des Wasser- und Abwassernetzes beitragen.



Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Verbesserung der Lebensverhältnisse in der Stadt Langewiesen und trägt zu einer Stabilisierung der Wohnraumversorgung bei.

## **6.2 Planungskonzeption**

### **• Grundkonzeption**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' ist baurechtlich in zwei Bereiche unterteilt:

- das Gebiet zwischen der Bundesstraße 88 und der Erschließungsstraße mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Büros, Einzelhandel, Kleingewerbe und Dienstleistungen, festgesetzt als Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
- das Gebiet zwischen der Erschließungsstraße und der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches mit überwiegender Wohnnutzung, festgesetzt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

### **• Bebauungskonzept**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Bebauungskonzeption geht von einer Durchmischung unterschiedlicher Bauformen aus. Kernidee der Planung ist der Gedanke, das Gebiet durch eine optimale Anpassung an die topographischen Verhältnisse so weit wie möglich in die Landschaft einzubinden, Störungen des Ortsbildes zu vermeiden sowie dem Gedanken des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen.

Im Mischgebiet (MI) soll eine geschlossene Gebäudezeile als südlicher Abschluß zur Bundesstraße 88 errichtet werden. Die Bebauung dient der Schallabschirmung von Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr der B 88 auf Grundstücke im Mischgebiet und insbesondere im Wohngebiet.

Die architektonische Planung der Gebäudezeile muß mit besonderer Sorgfalt vorgenommen werden. Um keine allzu starre Baufront zu schaffen, sollten die Baukörper durch kleinere Vor- bzw. Rücksprünge gegliedert werden. Hiermit wird gleichzeitig eine bessere Besonnung und Belichtung erzielt. Eine Kombination von Hauptgebäuden und dazwischenliegenden Nebengebäuden erscheint aus städtebaulichen Erwägungen angemessen.

Störende Nutzungen (Tankstellen) oder solche, die sich nicht in die Struktur des Gebiets einfügen können (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe), werden mittels Textfestsetzungen ausgeschlossen. Tankstellen werden im geplanten Mischgebiet generell ausgeschlossen, da sie i.d.R. zu erheblichen Immissionen in der Nachbarschaft führen und Konflikte mit der Wohnbebauung hervorrufen können.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO werden ausgeschlossen, da innerhalb des Mischgebietes keine Bereiche existieren, die überwiegend gewerblich geprägt sind. Zudem führen diese Einrichtungen in der Regel ebenfalls zu unverhältnismäßigen Störungen der Wohnnachbarschaft.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das im Kuppenbereich und im nördlichen Hangbereich, dem Übergangsbereich zur freien Landschaft, durch eine offene bzw. besondere Bauweise geprägt ist.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO generell zulässigen Nutzungsarten Bestandteil des Bebauungsplans. Wie im Mischgebiet legt der Bebauungsplan bestimmte Nutzungsbeschränkungen fest, um die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele zu sichern. Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen, da sie im Rahmen der von der Stadt verfolgten städtebaulichen Konzeption nur schwer integrierbar sind und Störungen - z.B. durch vermehrten Kfz-Verkehr innerhalb des Baugebiets - nicht ausgeschlossen werden können.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Im Mischgebiet (MI) wird die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen über eine Bandbreite der Zahl zulässiger Vollgeschosse und/oder über Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe (Mindest- und Höchstmaß) der Haupt- und Nebengebäude getroffen. Maßgebend hierfür sind Gründe des Immissionsschutzes (Schallabschirmung der Verkehrsgeräusche der südlich des Plangebietes verlaufenden B 88) sowie Aspekte der städtebaulichen Gestaltung (geschlossener Gestalteindruck). Bei der Festsetzung von Bauhöhen wird die Kubatur der zulässigen Baukörper eindeutig begrenzt.

Im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich eine der Hangneigung angepaßte Höhenentwicklung durch Festschreibung der Zahl der Vollgeschosse (Belange des Orts- und Landschaftsbildes am Siedlungsrand).

### **Bauweise**

Im Mischgebiet wird die besondere Bauweise festgesetzt. Es sind nur zwei- bis dreigeschossige Kettenhäuser zulässig. Drei Geschosse sind dann zulässig, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß genutzt wird. Die Bebauung besteht aus Gruppen von jeweils höchstens zwei aneinander gebauten Häusern, die mit dazwischen liegenden Nebengebäuden und darüberliegender Wohnnutzung zu verbinden sind. Hierdurch wird eine geschlossene Gebäudezeile erzeugt, so daß ein lückenloser Schallschirm entsteht.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Hier sind alle Bauformen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die besondere Bauweise festgesetzt. Hier sind nur Gebäude zulässig, deren Firstlinien untereinander um mindestens 2 m versetzt sind. Hiermit soll die Bebauung der Topographie angepaßt und ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze und Garagen werden aus Gründen einer funktionsgerechten Erschließung und geordneter Entwicklung auf die überbaubare Grundstücksflächen bzw. auf eigens dafür festgesetzte Flächen beschränkt.

### **Stellung der baulichen Anlagen**

Im Mischgebiet ist die Bebauung traufständig orientiert, um einerseits die Geschlossenheit des Baugebiets zu betonen und andererseits eine Anpassung an die natürliche Geländebewegung (Hangneigung) zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die geplanten Baukörper parallel zu den Höhenlinien angeordnet. Durch die Anpassung der Bebauung an die topographischen Verhältnisse soll das Gebiet so weit wie möglich in die Landschaft eingebunden, Störungen des Ortsbildes vermieden und die Erschließungskosten gesenkt werden.

- **Verkehrskonzept**

#### **Äußere Verkehrserschließung**

Die Planungskonzeption geht davon aus, daß das gesamte Gebiet störungsfrei gehalten werden soll. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über die Bundesstraße 88, die Langewiesen in West-Ost-Richtung durchquert.

Die Hauptzufahrt in das Plangebiet erfolgt über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße. Die Erschließungsstraße mündet im Süd-Osten des Plangebietes, westlich der vorhandenen Bebauung ('Ehrenburg'), in die B 88. Weitere Zufahrten sind nicht geplant.

#### **Innere Verkehrserschließung**

Die innere Erschließung des Plangebiets findet über eine Erschließungsstraße statt, von der verschiedene nachgeordnete Verkehrswege (Wohnwege etc.) abzweigen.

#### *Straßenverkehrsflächen*

Gemäß den Verkehrserfordernissen soll die Haupteerschließung mit einem Regelquerschnitt von 4,75 m (Gesamtfahrbahnbreite) ausgebaut werden, was nach den 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-85)' für die Begeg-

nung eines LKW mit einem PKW (maßgeblicher Begegnungsfall) bei verminderter Geschwindigkeit ausgelegt ist ( $\leq 40$  km/h).

Innerhalb des Plangebiets soll die Geschwindigkeit mittels Verkehrszeichen auf 30 km/h begrenzt werden (Tempo 30-Zone).

Die Erschließungsstraße besitzt im überwiegenden Teil des Straßenverlaufs einen beidseitigen Gehweg, um auch den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern eine genügende Sicherheit zu geben. In Abschnitten ist außerdem ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen, der durch Grünflächen mit Bäumen gegliedert wird. Der Gehweg verläuft in diesem Fall hinter dem Park-/Grünstreifen, also von der Fahrbahn abgewandt. Die Gehwegbreite beträgt auf der den Parkplätzen zugewandten Seite 1,5 m, auf der anderen Seite 1,25 m.

Der Ausbau der Erschließungsstraße sollte niveaugleich erfolgen ('weiche Trennung').

Der im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches gelegene Platzbereich gliedert das Baugebiet und ist als Wendeparkplatz für PKW, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge bestimmt.

In Weiterführung des Platzes erschließt die Straße Garagenanlagen für die Wohngebäude und kann im Falle der Bebauung der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als Erschließungsstraße weitergeführt werden.

#### *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Notbefahrbarer Fußweg'*

Die notbefahrbaren Fußwege verbinden Teile des Baugebietes mit der Haupterschließungsstraße und stellen fußläufige Querverbindungen durch das Plangebiet bzw. in die angrenzenden Freiflächen dar. Hierdurch ist eine Durchquerung des Plangebietes abseits der Fahrverkehrswege möglich, was besonders für Kinder, Senioren und Behinderte von großer Bedeutung ist.

Im Notfall können diese Wege von Rettungsfahrzeugen befahren werden. Sie haben eine Breite von 3,0 m.

#### *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Fußweg'*

Dieser Fußweg verbindet die Erschließungsstraße mit der auf der Kuppe des Geländes gelegenen öffentlichen Grünfläche in nord-südlicher Richtung. In Ergänzung zu den notbefahrbaren Fußwegen vervollständigt er das Fußwegenetz abseits der Fahrverkehrswege durch das Plangebiet.

### *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung 'Zufahrt Kleingärten'*

Diese Verkehrsfläche verbindet die Erschließungsstraße mit den angrenzenden Kleingärten. Von dem Weg münden westlich, nördlich und östlich Zufahrten zu den Kleingärten ab.

Die Notwendigkeit dieses Verbindungsweges wurde bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung deutlich hervorgehoben.

- **Grün- und Freiraumkonzept**

#### **Rahmenbedingungen**

Die grünordnerische Einbindung des Baugebiets in die topographisch besonders empfindliche Ortsrandsituation hat im Zuge der Bebauungsplanung besondere Aufmerksamkeit erfordert. Im nun vorliegenden Plan sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild enthalten.

Nach der seit Anfang Mai 1993 geltenden Rechtslage ist über Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht auf der Ebene der Bebauungsplanung zu entscheiden. Der parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan stellt in seinem Maßnahmenplan die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen dar.

Der Ausgleich hat am Ort des Eingriffs - innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen, die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem zu erwartenden Eingriff stehen. Ist ein Eingriff an Ort und Stelle nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zu leisten. Diese sind dann in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum möglichst in gleichartiger Weise bezüglich der gestörten Funktionen von Natur und Landschaft auszuführen.

Die Bilanzierung von Bestand und Planung bei der Aufstellung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' ergab, daß der Eingriff durch Ausgleichsmaßnahmen zwar vermindert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Deshalb sind zusätzlich Ersatzmaßnahmen in dem betroffenen Landschaftsraum zu leisten.

## Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend durch Festsetzungen des Bebauungsplans in verbindliche Bestimmungen umgesetzt. Nicht festsetzbare Maßnahmen sind als Empfehlungen im Bebauungsplan enthalten. Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 'Am Oehrenberg' können unterschieden werden in

1. Maßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind,
2. Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich, und
3. allgemeine Schutzmaßnahmen.

### 1. Maßnahmen auf den Grundstücksflächen

- Herstellung von Versickerungseinrichtungen, alternativ Zuleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser zum nächsten Vorfluter.  
Um nachteilige Folgen für die Grundwasserneubildung zu verhindern, ist das unverschmutzte Oberflächenwasser, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, auf dem Grundstück zu versickern. Wahlweise sind Sickerbecken, Sickermulden, Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu verwenden. Erst in einem letzten Schritt wird das Wasser, falls eine Versickerung nicht möglich ist, entweder über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem nächsten Vorfluter oder über Regenrückhaltebecken dem Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße zugeführt.
- Pflanzung von Einzelbäumen.
- Anlage eines dichten Gehölzstreifens mit Sträuchern.  
Entlang der Bundesstraße 88 wird ein dichter Gehölzstreifen mit einer Breite von 2 m festgesetzt, der neben der gestalterischen Einbindung des Plangebietes insbesondere als visuelle Abschirmung der Straße von der angrenzenden Bebauung fungiert, so daß die Verkehrsbelastung subjektiv gemindert empfunden wird.
- Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze.
- Gestaltung und Freihaltung der nicht überbauten bzw. befestigten privaten Grundstücksflächen.  
Auf den privaten Grundstücken wird die Verpflichtung zur Begrünung durch Mindestpflanzvorgaben je m<sup>2</sup> nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche festgesetzt.  
Die Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen regeln überdies die Anlage von Vorgärten, Terrassen usw., um die Versiegelung der Grundstücke so weit wie möglich einzuschränken und

außerdem einen harmonischen Gestaltungsrahmen innerhalb des gesamten Baugebiets zu schaffen.

- Begründung von Fassadenflächen ohne Fenster-, Tor- oder Türöffnungen.
- Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen.

## 2. Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich

- Wasserdurchlässige Gestaltung von Wegeflächen.
- Pflanzung von Einzelbäumen.
- Anlage einer Streuobstwiese.  
Die Ortsrandbegrünung erfolgt durch eine Grünfläche, die gemäß den Ausführungen des Grünordnungsplanes als Streuobstwiese anzulegen ist.
- Anlage einer Grünfläche mit Parkcharakter.  
Mit der Festsetzung einer Parkanlage auf der Kuppe des Planungsgebiets wird einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung vorgebeugt.
- Anlage von bodendeckenden Bepflanzungen.
- Bepflanzung des Straßenraums.  
Innerhalb der Verkehrsflächen wird durch textliche Festsetzungen eine Mindestvorgabe hinsichtlich der Begrünung des Straßenraums an den Stellen gewährleistet, für die keine Baumstandorte definiert sind. Hierdurch können die entsprechenden Bäume an geeigneten Stellen unter Berücksichtigung der Lage der Ein- und Ausfahrten gepflanzt werden.
- Erhaltung und Pflege von Gehölzstrukturen.

## 3. Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die allgemeinen Schutzmaßnahmen, die der Grünordnungsplan vorschlägt, beziehen sich vor allem auf die Bauphasen von der Erschließung des Gebiets bis zur Fertigstellung der Hochbauten und Außenanlagen. Sie erstrecken sich auf den

- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,
- Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser,
- Schutz des Mutterbodens, sowie
- Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs.

Insgesamt bestehen die Ausgleichsmaßnahmen aus differenzierten Festsetzungen von Baumstandorten, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen und



zur Planverwirklichung.<sup>2</sup> Die Pflanzfestsetzungen werden durch Artenlisten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ergänzt.<sup>3</sup>

Die oben dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden von den privaten Bauherren durchgeführt und kostenmäßig getragen.

### **Ersatzmaßnahmen**

Als Ergebnis der Bilanzierung von Bestand und Planung entsteht ein Defizit von 16.790 Verrechnungseinheiten.<sup>4</sup> Deshalb werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig. Die Untere Naturschutzbehörde schlug folgende Maßnahmen im betroffenen Landschaftsraum als Alternativen vor:

- Strukturierung der großräumig landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Gehölzpflanzungen (z.B. entlang von Wegen),
- Renaturierung des 'Oehrenbaches im Eichicht',
- Waldumwandlung/Strukturverbesserung von Kommunalwald (insbesondere von monotonen Fichtenreinbeständen),
- Stilllegung landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Nach mehreren Gesprächen zwischen der Stadtverwaltung, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro entschied man sich für die naturnahe Gestaltung des Oehrenbaches in einem Teilabschnitt, der nahe dem Plangebiet liegt. Damit ist die Durchführung der Ersatzmaßnahmen innerhalb des von Eingriffen betroffenen Landschaftsraums möglich. (Siehe Abgrenzung der Flächen für Ersatzmaßnahmen in Anhang 2 zu den textlichen Festsetzungen.)

Die Ersatzmaßnahmen bestehen in der Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Flächen mit Uferbegleitgrün. Der eigentliche Bachlauf muß der Zielsetzung des naturnahen Ausbaus entsprechend in Teilbereichen verändert werden (mäandrierender Verlauf, Aufweitungen, Stufen). Dazu ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung einzuholen. Es ist davon auszugehen, daß kein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein wird.

In Abschnitt 12 der textlichen Festsetzungen wird die Durchführung der Ersatzmaßnahmen nach Art und Umfang als Rahmenvorgabe festgelegt. Im Hinblick auf die Umsetzung im Detail ist ein Verweis auf die entsprechende kommunale Satzung nach § 8a Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) angebracht.

---

<sup>2</sup> Siehe insbesondere Kapitel 11 der textlichen Festsetzungen.

<sup>3</sup> Siehe Anhang zu den textlichen Festsetzungen.

<sup>4</sup> Vgl. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 'Am Oehrenberg' i.d.F. vom 07.03.1994, S. 29ff.

- **Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans**

**Ausschluß luftverunreinigender Stoffe**

Wegen der derzeit sehr hohen Belastung der Langewiesener Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muß der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden. Das betrifft alle Neubauten. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den Schadstoffausstoß von Feuerungsstätten begrenzt.

Es ist zu erwarten, daß neue Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Theoretisch ist es vorstellbar, daß entgegen der Erwartung solche Feuerungsanlagen errichtet werden. In diesen Fällen ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, daß die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, die die Einhaltung der Emissionswerte über die gesamte Betriebszeit sicherstellt.

Als Bezugsbrennstoff hinsichtlich der Emissionen dient Heizöl EL (leichtes Heizöl). Die Textfestsetzung schließt also nicht bestimmte Brennstoffe aus, sondern stellt sicher, daß die Emissionswerte aller eingesetzten Brennstoffe gleich oder geringer den Emissionen von Heizöl EL sind.

Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO<sub>x</sub>-Gehalt im Rauchgas auf als früher, so daß dieser mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der B 88 beeinflusst. Zur Ermittlung und Beurteilung der von der B 88 ausgehenden Lärmbelastung wurde ein schalltechnisches Gutachten "Lärm-Gutachten Nr. LG 10 über die zu erwartenden Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet 'Am Oehrenberg' in 98704 Langewiesen" vom Ingenieurbüro für Schallschutz Bernhard Frank erarbeitet, das die im Bebauungsplan vorgesehene Kubatur und Stellung der Gebäude berücksichtigt.

Als Beurteilungsgrundlage wurden vom Fachgutachter das Berechnungsverfahren und die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Während sich das Berechnungsverfahren für die vorliegende Aufgabenstellung eignet, ist darauf hinzuweisen, daß die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht (direkt) anzuwenden sind, da sich diese Grenzwerte ausschließlich auf den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen beziehen. (16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990.)

Das schalltechnische Gutachten hatte folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Am Immissionspunkt Nr. 3 (IP 3), der am nächsten zur B 88 im Mischgebiet liegt und damit die ungünstigsten Werte repräsentiert, ist ein Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts zu erwarten.
- Die höchste Schallbelastung für das Allgemeine Wohngebiet (WA1) tritt in dem Bereich auf, wo die Erschließungsstraße nach Osten hin abknickt, und beträgt 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. (Diese Werte wurden aus den Isophonenverläufen in Anlage 4 und 5 des schalltechnischen Gutachtens ermittelt; die abgelesenen Werte wurden mit einem Sicherheitszuschlag von 1 dB(A) versehen.)
- Alle Wohngebietsflächen östlich und nördlich der Erschließungsstraße werden durch die Gebäudezeile entlang der B 88 wirkungsvoll abgeschirmt, so daß selbst die strengen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 unterschritten werden. (DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' vom Mai 1987.)

Die Berechnungsergebnisse machen deutlich, daß im Mischgebiet und im nordwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Damit stellt sich die Frage nach dem Beurteilungsmaßstab zur Festlegung geeigneter Schutzmaßnahmen.

Daß die Grenzwerte der 16. BImSchV keine Anwendung finden können, wurde bereits dargelegt. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1), die im Regelfall zur Beurteilung städtebaulicher Planungen herangezogen werden, bilden in der vorliegenden Situation nicht den geeigneten Maßstab.

Die vorsorgeorientierten Werte der DIN 18005 wurden für Neuplanungen aufgestellt, bei denen sich durch Maßnahmen wie Nutzungszonierung und Einhaltung von Mindestabständen Konflikte von vorneherein vermeiden lassen. Dem Schutz des Außenwohnbereichs kommt bei dieser Zielsetzung eine wesentliche Bedeutung zu. Auf den Grundstücken entlang der B 88 ist der Außenwohnbereich schalltechnisch nicht zu schützen. Hier handelt es sich im Gegenteil um einen vorbelasteten Bereich mit vorhandener Bebauung in der Nachbarschaft und bestehenden Verkehrswegen, in dem eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht zu vermeiden ist. In Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird auf eine solche Ausnahmesituation ausdrücklich hingewiesen (S. 2).

Die Überschreitung von Beurteilungspegeln, deren Einhaltung zunächst wünschenswert ist, wird dann als zulässig angesehen, wenn für die Betroffenen ein Ausgleich durch andere Maßnahmen hergestellt wird und andere Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB überwiegen. Beides ist im vorliegenden Fall gegeben und wird im Anschluß weiter erläutert. Die situationsbezogene Einzelfallentscheidung und -bewertung befindet sich in Übereinstimmung mit der

ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG).

Weil auf der einen Seite die Außenpegel im Mischgebiet nach den einschlägigen Normen und Verordnungen nicht einzuhalten sind und auf der anderen Seite eine stärkere Lärmbelastung nur für die straßennahe Bebauung besteht, ist dort der notwendige Schutz vor Geräuschimmissionen über die Begrenzung zulässiger Innenschallpegel herzustellen. In der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 werden alle für die Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen wesentlichen Einflußgrößen behandelt (siehe unten).

Vor der Festlegung von Schallschutzklassen für Fenster nach der VDI 2719 wurden alle in Frage kommenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen auf ihre Wirksamkeit hin untersucht.

Zur Verringerung der Geräuschimmissionen im Einwirkungsbereich der B 88 kommen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in Betracht. Aktive Maßnahmen an der Quelle wären die Errichtung einer Schallschutzwand oder die Verwendung eines offenporigen Asphalts ('Flüsterasphalt').

Das Gebiet kann als größere Baulücke in der Ortslage von Langewiesen beschrieben werden. Der Bau eines Walls oder einer Mauer, wie anfänglich vom Gutachter vorgeschlagen, ist schon aus städtebaulich-gestalterischen Gründen abzulehnen. Der Auftrag eines lärmindernden Asphalts könnte als Teil von Umbaumaßnahmen an der Straße sinnvoll sein, wird aber auf jeden Fall keine nennenswerte Pegelminderung an den Fassaden bewirken können.

Zu den passiven Schutzmaßnahmen ist zunächst die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen im Hinblick auf einen bestmöglichen Schallschutz zu nennen. Der Abstand zwischen Straße und erster Baureihe läßt sich aus städtebaulichen Gründen nicht vergrößern. Zum einen wäre das Ortsbild durch das Abweichen von der Bauflucht empfindlich gestört, zum anderen könnte die Erschließungsstraße nicht mehr parallel zu den Höhenlinien geführt werden. Daneben ist der Minderungseffekt, der allein auf Vergrößerung des Abstandes zwischen Quelle und Immissionsort beruht, bei dem gegebenen Spielraum von höchstens 10 Metern sehr gering.

Innerhalb des durch die Topographie vorgegebenen Erschließungssystems wurden allerdings die Flächen für einzelne Nutzungen einander so zugeordnet, daß die weniger lärmempfindliche Mischnutzung unmittelbar an die Bundesstraße grenzt und die schutzbedürftigere Wohnnutzung abgerückt von der Straße liegt (Nutzungszonierung).

Weiterhin erfolgten rahmensetzende Festlegungen mit dem Ziel, durch einen geschlossenen Bauriegel entlang der B 88 eine schallabschirmende Wirkung

gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken zu erreichen. Im einzelnen sind dies Festsetzungen in bezug auf

- Geschossigkeit (mindestens zwei- bis höchstens dreigeschossig),
- Wandhöhen (Mindest- und Höchstmaße),
- Bauweise (abweichende Bauweise als Wechsel von miteinander verbundenen Haupt- und Nebengebäuden),
- Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung parallel zur Schallquelle), und
- Dachneigung (mindestens 40° im Mischgebiet).

Die Festsetzungen zur Kubatur und Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken werden durch eine Pflanzpflicht ergänzt. Entlang der B 88 soll eine geschlossene Baumallee entstehen, die den direkten Sichtkontakt zwischen Gebäude und Straße teilweise unterbricht und die vorderen Grundstücksflächen visuell aufwertet.

Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurde die Möglichkeit diskutiert, eine Bindung für die Grundrißgestaltung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Nach längerer Diskussion einigten sich die Planungsbeteiligten darauf, die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume, insbesondere von Schlafräumen, auf der schallabgewandten Seite zu fordern.

Aus verschiedenen Gründen wurde von detaillierteren Festsetzungen Abstand genommen. Zum einen liegt die Schallquelle bzw. B 88 südlich und südwestlich der angrenzenden Bebauung. Daher ist es nicht vertretbar, notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen zur B 88 hin pauschal auszuschließen. Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) zählen nicht nur die Belange des Schallschutzes, sondern auch die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Zum anderen wird sich mittel- bis langfristig im Zuge der Realisierung der A 81 ('Thüringer Waldautobahn') der Durchgangsverkehr, insbesondere der Schwerverkehr, auf der B 88 verringern, so daß eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten ist.

Desweiteren ist zu betonen, daß der Ausschluß von Aufenthaltsräumen entlang der B 88 die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens, das von einem Bauträger verwirklicht werden soll, in Frage stellt. Wohnungen, die nur nach Nordosten orientiert sind, werden sich kaum verkaufen bzw. vermieten lassen. Mit der Realisierung der Mischbebauung wiederum steht oder fällt die Erschließung des gesamten Baugebiets.

Der Baugenehmigungsbehörde kommt im Ergebnis der oben stehenden Überlegungen die Aufgabe zu, auf der Grundlage des Bebauungsplans die Abgrenzung der besonders schutzbedürftigen von den sonstigen Räumen vorzunehmen und deren Anordnung im konkreten Einzelfall festzusetzen.

Da zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes weitere Maßnahmen neben den bereits beschriebenen erforderlich waren, wurden als Ergebnis von Beratungen zwischen Stadtverwaltung, planenden Büros und Immissions-schutzbehörden einzuhaltende Schalldämm-Maße und Schallschutzklassen für Fenster festgelegt. Die ursprüngliche Planung sah vor, den Nachweis zum Schutz der Innenräume gemäß der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Aus wirtschaftlicher Sicht ist darin die günstigste Vorgehensweise zu sehen, weil die Schutzmaßnahmen nutzungs- und gebäudespezifisch optimiert werden können. Gegen dieses Vorgehen sprach letztlich, daß Vollzugsdefizite im Baugenehmigungsverfahren und in der anschließenden Bauausführung erwartet wurden.

Als wesentliche passive Schutzmaßnahme wurden schließlich Schalldämm-Maße und Schallschutzklassen für Fenster gemäß der VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 bestimmt. Die Festlegung erfolgte in gebiets- und raumbezogener Differenzierung. (Siehe Tabelle auf der nächsten Seite.)

Für das Mischgebiet wurde die Immissionsbelastung am Immissionpunkt IP 3 als ungünstigstem Fall zugrunde gelegt. Im allgemeinen Wohngebiet wurden die Außenpegel vor der am stärksten belasteten südwestlichen Gebäudeseite (nahe der Flurstücksgrenze des Flurstücks 291/1) als Referenz gewählt. Die folgenden Aussagen zum allgemeinen Wohngebiet beziehen sich nur auf den immissionsbelasteten Teilbereich, der westlich der Erschließungsstraße liegt. Alle anderen Wohnbauflächen sind ausreichend abgeschirmt.

Das bewertete, mindestens einzuhaltende Schalldämm-Maß  $R'_W$  wurde nach der Formel

$$R'_W = L_r - L_i + 5 \text{ dB(A)}$$

in guter Annäherung ermittelt.<sup>5</sup>

Aufenthaltsräume im Dachgeschoß von Gebäuden können dann zugelassen werden, wenn das bewertete Schalldämm-Maß  $R'_W$  der gesamten Dachhaut mindestens 40 dB(A) im Mischgebiet und 35 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet beträgt.

---

<sup>5</sup> Vgl. Lärmfibel - Selbsthilfe bei Lärmbeschwerden. Hrsg. von der Gesellschaft für Lärmbekämpfung e.V. in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Arbeitsring für Lärmbekämpfung (DAL) e.V. und der Bundesvereinigung gegen Fluglärm e.V. Berlin, Januar 1988, S. 31.

Raumart / Gebietsart	einzuhaltender Innenschallpegel $L_i$ in dB (VDI 2719, Tab. 6)	mindestens einzuhaltendes Schalldämm-Maß $R'_w$ in dB *	Schallschutz- klasse Nr. ... (VDI 2719, Tab. 2)
Schlafräume nachts Allgemeines Wohngebiet	25 - 30	29	2 **
Mischgebiet	30 - 35	35	3
Wohnräume tags Allgemeines Wohngebiet	30 - 35	31	2
Mischgebiet	35 - 40	37	3
Büros, Praxen, vergleichbare Nutzungen Mischgebiet	35 - 45	34	2
Läden, Gaststätten, vergleichbare Nutzungen Mischgebiet	40 - 50	30	2

\* In der Berechnung des erforderlichen Schalldämm-Maßes wurden die auf ganze Zahlen aufgerundeten Mittelwerte der Intervalle von Tabelle 6 der VDI 2719 verwendet.

\*\* Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet wird für alle Fenster mindestens Schallschutzklasse 2 gefordert. Dadurch entstehen keine gesonderten Aufwendungen für die Bauherren, weil alle Fenster, die der geltenden Wärmeschutzverordnung entsprechen, gleichzeitig auch die Anforderungen der Schallschutzklasse 2 erfüllen.

Die Verwendung von Fenstern oder Zusatzeinrichtungen einer niedrigeren Schallschutzklasse ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, daß der maßgebende Innenschallpegel  $L_i$  nach Tabelle 6 der VDI 2719 bei dem zur Genehmigung anstehenden Bauvorhaben einzuhalten ist. Diese Festlegung soll dem privaten Bauherrn ermöglichen, die Aufwendungen für bauliche Schallschutzmaßnahmen unter Einhaltung der Satzungsbestimmungen zu optimieren und unnötige Kosten zu vermeiden.

Die gebiets- und raumbezogene Einstufung in Schallschutzklassen, die Bestimmung zur Ausführung der Dachhaut und die Bindung zur Grundrißgestaltung wurden Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Zusammen mit den oben dargestellten städtebaulichen Maßnahmen ist ein Komplex aus Vorkehrungen verschiedenster Art entstanden, der für einen effektiven Schutz der künftigen Bewohner des Gebiets sorgt.

Die Stadtverwaltung Langewiesen und die Baugenehmigungsbehörde sollten die Bauherren im Plangebiet auf mögliche Lärmbelastungen, die bei unvollständiger Bebauung des Mischgebietes auftreten können, hinweisen.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung**

Wegen der hohen Anforderungen an die Gestaltung des Baugebiets, die aus seiner topographisch exponierten Position und der Lage am Ortsrand abzuleiten sind, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im wesentlichen auf die Formgebung baulicher Anlagen, auf die Materialwahl sowie die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Besonderer Wert wird dabei auf die Dachform, die Dachneigung, die Dacheindeckung, die Dachaufbauten sowie die Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gelegt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets in erheblichem Maße geprägt wird. Daneben sind auch die Fassadengestaltung incl. Fensterformaten, Farbgebung u.ä. rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich in die Umgebung einfügt. Technische Aufbauten (Parabolantennen) werden in ihrer Größe sowie ihrem Anbringungsort beschränkt, um das Gepräge des Baugebiets nicht durch einen 'Antennenwald' zu stören.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des Einzelnen innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die weitgehende Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

## **7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE**

- **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand der Stadt Langewiesen - mit direkter Anbindung an den Ortskern und an das Mittelzentrum Ilmenau mit seinen vielfältigen Versorgungsfunktionen - ist das Plangebiet ideal für die Ausweisung als Wohnbaufläche geeignet.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Planung umfassend berücksichtigt. So sind insbesondere die Begrenzung der Versiegelung sowie die intensive Durchgrünung des Baugebiets zu nennen. Die festgesetzten Pflanzpflichten und Bindungen für Anpflanzungen stellen sicher, daß die negativen Folgen der Bodenversiegelung auf das Kleinklima reduziert werden.



Auf die landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebiets wird besonderer Wert gelegt. Der landespflegerische Planungsbeitrag enthält diesbezügliche Regelungen.

Die Größe der Grundstücke 'Am Oehrenberg' ist so bemessen, daß keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen können. Die öffentlichen Straßenräume sind sparsam dimensioniert und werden teilweise verkehrsberuhigt ausgebaut, was eine entsprechende Minimierung der versiegelten Flächenanteile gewährleistet und überdies eine multifunktionale Nutzbarkeit (z.B. auch zum Kinderspiel oder als Kommunikationsraum) bei Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer sicherstellt.

Wegen der hohen Belastung der Langewiesener Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen muß der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden. Das betrifft alle Neubauten. Aus diesem Grund wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den Schadstoffausstoß von Feuerungsstätten regelt bzw. begrenzt.

- **Wohnbedürfnisse sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung**

Durch die Zulassung unterschiedlicher Bauformen wird den individuellen Bedürfnissen der Bauherrn im Hinblick auf Form und Größe der Wohnungen Rechnung getragen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Reihenhäuser, Kettenhäuser). Damit ist zugleich sichergestellt, daß das Baugebiet vor allem der einheimischen Bevölkerung die Verwirklichung von Eigentum an Immobilien ermöglicht.

Neben Eigenheimen und Eigentumswohnungen können auch Mietwohnungen hergestellt werden. Letztlich ergibt sich ein breit gefächertes Spektrum verschiedener Wohnformen.

Die angestrebte Nutzungsmischung sichert die Existenzgrundlagen für kleinere Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnungsnahe Standorte solcher Betriebe und Einrichtungen sind ein nicht zu unterschätzender Bestandteil städtischer Lebensqualität.

- **Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Aufgrund der Ortsrandlage wurde den o.g. Aspekten besondere Beachtung geschenkt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen, deren Höhenentwicklung und Kubatur ist sicher-

gestellt, daß sich das Baugebiet harmonisch in die Landschaft einfügt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Die Gesamtkonzeption - in Anlehnung an vorhandene bauliche Strukturen - stellt einen störungsfreien Übergang zwischen historisch gewachsener Bausubstanz und Neubebauung sicher.

- **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege**

Ein Baugebiet stellt immer einen wesentlichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der nicht ohne Folgen bleiben kann. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Wirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, die diesem Ziel dienen. Sie basieren einerseits auf allgemeinen städtebaulichen Forderungen (z.B. schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden als Optimierungsgebot nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB), andererseits auf den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Maßnahmenplan des Gründordnungsplans vorgeschlagen werden.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden weiter oben ausführlich beschrieben. Dabei geht die vorliegende Planung von der sogenannten 'Vollkompensation' aus, d.h. der in der Bilanzierung ersichtliche Verlust an Natur und Landschaft wird vollständig im Sinne von 'wertgleich' ausgeglichen bzw. ersetzt.

Zur Minimierung der Eingriffsintensität trägt die sparsame Dimensionierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen wesentlich bei.

Die stark befahrene Bundesstraße 88 stellt aus schalltechnischen Gesichtspunkten ein Problem für die angrenzende Bebauung dar, das besondere Anforderungen stellt, die im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen kommt eine erhöhte Bedeutung zu.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Flächen für einzelne Nutzungen einander so zugeordnet, daß die weniger lärmempfindliche Mischnutzung unmittelbar an die Bundesstraße grenzt und die schutzbedürftigere Wohnnutzung abgerückt von der Straße liegt (Nutzungszonierung).

Weiterhin erfolgen im Mischgebiet und in Teilen des allgemeinen Wohngebiets Festsetzungen zur Kubatur (Bauweise, Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhe, Dachneigung) und zur Stellung der Gebäude mit dem Ziel, durch die Bebauung der Mischgebietsgrundstücke eine schallabschirmende Wirkung gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken zu erreichen. Es entsteht ein aus Haupt- und Nebengebäuden bestehender, geschlossener Bauriegel.

Als wesentliche passive Schutzmaßnahme wurden Schalldämm-Maße und Schallschutzklassen für Fenster sowie Bindungen für die Grundrißgestaltung festgelegt.

- **Belange der Wirtschaft**

Den Belangen der Wirtschaft wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen. Durch die Ausweisung des Mischgebiets werden Existenzmöglichkeiten für Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Handwerksbetriebe geschaffen.

- **Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs wurden mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt. Dabei gingen dessen Bedenken und Anregungen in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein. Im Ergebnis wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, das nur eine Anbindung an die B 88 beinhaltet. Hierdurch wird der fließende Verkehr der B 88 nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig werden die unerwünschte Bildung von Schleichverkehr unterbunden und die dem Baugebiet zurechenbaren Fahrten von Kraftfahrzeugen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Mit verschiedenen planerischen Maßnahmen wurde dafür Sorge getragen, daß keine Straßenabschnitte entstehen, die zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten verleiten. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Höchstgeschwindigkeit 30 km/h nicht überschreiten. Dies dient einer adäquaten Erschließung der Wohngebiete ebenso wie der Berücksichtigung von Bedürfnissen spielender Kinder und dem ungestörten, ungefährdeten Aufenthalt in den Wohngebieten.

Durch die Anordnung eines Platzbereiches wird eine Gliederung des Straßenraums erreicht. Durch seine Dimensionierung ist er als Wendepplatz für PKW, Müll- und Versorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsdienste geeignet.

Die Notbefahrbarkeit aller Grundstücke ist gewährleistet.

Öffentliche Parkplätze sind in genügender Zahl im Straßenraum vorgesehen. Die privaten Stellplätze und Garagen werden jeweils auf den Grundstücken angeord-

net. Sammelgaragen sind im Bereich der verdichteten Bauweise (allgemeines Wohngebiet WA2) vorgesehen.

## **8 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG**

Sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet sollen an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Um das Gebiet zu versorgen, ist eine Versorgungsleitung ab Goethestraße neu zu verlegen. Bei Endausbau muß eine Ringschließung bis zur Friedensstraße erfolgen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich (insbesondere im Bereich von Tiefgaragen), ist zuvor die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Im Bereich der obersten Bodendecke (Lockergesteinsbereich der Verwitterungsdecke) können bei hohen Niederschlägen und zu Zeiten der Schneeschmelze Schichtwässer in Form von Naßstellen am Hang austreten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte im Einzelfall geprüft werden, ob sinnvolle Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser bestehen. Eine generelle Forderung nach Maßnahmen zur Versickerung konnte im Bebauungsplan wegen der schwierigen Untergrundverhältnisse nicht erhoben werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Oberflächenwasser entweder über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem nächsten Vorfluter oder über Regenrückhaltebecken dem Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser kann ebenfalls über den vorhandenen Mischwasserkanal der Ilmenauer Straße abgeleitet werden.

Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA2 nördlich der Planstraße können erst in einem zweiten Bauabschnitt errichtet werden, weil andernfalls das Oberflächen- und Schmutzwasser in Richtung Ilmenauer Straße gepumpt werden müßte.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Gasversorgungsleitungen. Die Anbindung des Gebiets ist über die vorhandenen Leitungen in der Ilmenauer Straße möglich.

Bei der Umsetzung der Planung sind die Einordnung eines Stationsstandortes sowie entsprechende Kabeltrassen für den Anschluß der Station bzw. für den Anschluß der einzelnen Wohnhäuser zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, soll umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst Erfurt benachrichtigt werden.

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen im Plangebiet sollen von einer Hand erworben und wieder veräußert werden.

Künftige Bauherren im allgemeinen Wohngebiet werden auf eventuelle Lärmstörungen durch die Ilmenauer Straße hingewiesen, die bei nicht vollständiger Bebauung des Mischgebietes entstehen können.

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN, AUFHEBUNG BESTEHENDER RECHTSVORSCHRIFTEN**

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- das Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 20. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- das Vorläufige Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden bestehende Rechtsvorschriften aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

## **10 VERFAHREN**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langewiesen hat in ihrer Sitzung am 21.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Oehrenberg' beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Anhörung am 07.12.1993 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange fand am 21.12.1993 in Form eines Anhörungstermins mit Abgabe schriftlicher Stellungnahmen statt.

Vom 24.01.1994 bis zum 07.02.1994 lag der Planentwurf im Rathaus der Stadt Langewiesen öffentlich aus.

**HINWEIS**

Dieser Bebauungsplan umfaßt eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A) sowie textliche Festsetzungen, die am Anfang dieser Broschüre abgedruckt sind (Teil B).

---

aufgestellt im Auftrag von Immobilienservice Erhard Hein & Partner durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9351BEG5

**Anhang 1** zur Begründung

**Lärmschutzbebauung Ilmenauer Straße**

