

Stadt Langewiesen, Ilm-Kreis/Thüringen

Bebauungsplan
"Hinter der Steinstraße"

Begründung
Planzeichnung Teil A
Textliche Festsetzungen Teil B
Grünordnungsplan Teil C

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Allgemeines

Das künftige Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Mit der Bauleitplanung soll eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt werden.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das geplante Baugebiet "Hinter der Steinstraße" ist als Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Langewiesen vorgesehen.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das geplante Baugebiet wird derzeit hauptsächlich als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Da sich in den angrenzenden Bereichen zum größten Teil Hausgärten befinden, wird durch die Anlage des Baugebietes eine günstige Abrundung des Ortsbildes erreicht.

1.4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1.4.1 Lage

Die Stadt Langewiesen liegt im Osten des Ilmkreises, ca. 3 km von der Stadt Ilmenau und in südöstliche Richtung ca. 20 km von der Kreisstadt Arnstadt entfernt.

An das geplante Baugebiet schließen in nordöstlicher Richtung die Hausgärten und die Bebauung der Steinstraße an. Die südöstliche Begrenzung wird durch die Eigenheimzeile an der Oehrenstöcker Straße gebildet.

Wiesenflächen und vorallem in südlicher Richtung gelegener Waldsaum grenzen das Baugebiet nach Süd- und Nordwesten ab.

1.4.2 Größe

Im geplanten Baugebiet sind ca. 19 Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf einer Bebauungsfläche von rund 14.010 m² vorgesehen. Die Fläche setzt sich wie folgt zusammen:

Aus erschließungstechnischen Gründen (Abwasserableitung) wird zwischen der Steinstraße und dem Baugebiet die Verbindung mittels eines ca. 90,00 m langen und 2,50 m breiten Fuß- und Radweges hergestellt, an dessen unterem Ende ein Kinderspielplatz entsteht, welcher somit nicht nur dem Wohngebiet, sondern auch dem Stadtgebiet in diesem Bereich zugutekommt.

Der Ausbau der Fahrbahnen erfolgt mittels bituminöser Befestigung auf einer Breite von 4,75 m. Gepflasterte Mehrzweckstreifen von ca. 2,00 m Breite werden wechselseitig der Fahrbahn angeordnet. Sie dienen sowohl als Gehwege als auch zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Die wechselseitige Anordnung erzeugt eine verkehrsberuhigende Wirkung.

Bemerkung: Die endgültige Gestaltung des Straßenraumes wird mit der detaillierten Straßenplanung im Rahmen des Erschließungsprojektes festgelegt.

1.5.2 Abwasserbeseitigung

Nach Aussage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Ilmenau (WAVI) besteht für das Wohngebiet keine Möglichkeit, an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen zu werden. Aus diesem Grund macht sich der Bau einer Interimslösung in Form einer vollbiologischen Kompaktkläranlage der Größe für ca. 80 E+EGW erforderlich.

Diese wird im nordöstlichen Teil des Gebietes an der topographisch tiefsten Stelle errichtet, so daß die Entwässerung im natürlichen Gefälle erfolgen kann. Die Ableitung des Abwassers und des Regenwassers erfolgt innerhalb des Baugebietes bis zur Kläranlage im Trenn- oder Mischsystem.

Nach der Kläranlage werden Regen- und Schmutzwasserablauf in jedem Fall zusammengeführt und mittels Stauraumkanal gedrosselt in das Ortsnetz in der Steinstraße (DN 400) eingeleitet, welches das Wasser dem Vorfluter "Ilm" zuführt. Die entsprechende Leitung wird in dem o.g. Fuß- und Radweg verlegt.

Sobald der geplante Anschluß des Baugebietes an eine zentrale Kläranlage erfolgt, ist die Interimslösung außer Betrieb zu nehmen und das Bebauungsgebiet an den Hauptsammler anzuschließen. Dies ist auf Grund der Kanallage in den Straßen und wegen des vorhandenen natürlichen Gefälles mit geringem Aufwand lösbar.

Auf den einzelnen Grundstücken ist das anfallende Regenwasser einer maximalen Versickerung zuzuführen bzw. über zu errichtende Zisternen als Brauchwasser wiederzuverwenden.

1.5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Langewiesen besitzt eine zentrale Wasserversorgung in Trägerschaft des Wasser- und Abwasserverbandes Ilmenau, aus welcher die Trink- und Löschwasserversorgung für das Bebauungsgebiet sowohl von den Druck- als auch von den Mengenverhältnissen her sichergestellt werden.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Ringschluß mit den Versorgungsleitungen in der Steinstraße und der Oehrenstöcker Straße anzustreben.

1.5.4 Energie- und Fernmeldeversorgung

Die elektrische Versorgung der Wohngebäude und die Straßenbeleuchtung werden durch die Thüringer Energieversorgungs AG (TEAG) sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen werden durch die Telekom erstellt. Beide Unternehmen haben ihre Leitungen / Kabel unterirdisch zu verlegen.

Analog erfolgt ggf. eine Gasversorgung in Regie der Südthüringer Gasversorgung.

1.5.5 Kosten für den Erschließungsaufwand

Da die Kosten für den Erschließungsaufwand wesentlich von der bestätigten Abwasserlösung und den anstehenden Baugrundverhältnissen abhängen, sind verlässliche Angaben dazu aus der detaillierten Erschließungsplanung zu entnehmen.

1.5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird zentral durch den Landkreis Ilmenau in Thüringen sichergestellt.

1.5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Baugebiet berührt keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete.

1.5.8 Landwirtschaft und Flurbereinigung

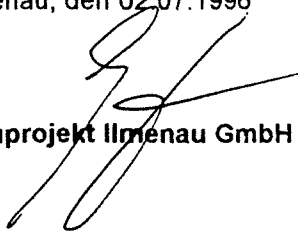
Die Bewohner aus dem ausgewiesenen Baugebiet haben die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.

Eine Flurbereinigung wurde in diesem Bereich nicht durchgeführt.

Bodenordnerische Maßnahmen in Form von Baulandumlegung o.ä. sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Parzellierung der Baugrundstücke erfolgt auf der Basis der die vorhandenen Flächen trennenden Grenzen, wie im Bebauungsplan dargestellt. Sie muß durch eine amtliche Trennvermessung gesichert werden.

Aufgestellt:

Ilmenau, den 02.07.1996


Bauprojekt Ilmenau GmbH

Die Stadt Langewiesen erläßt:

gemäß Beschluß des Stadtrates vom 26.5.97

- auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 in der Verbindung mit den §§ 33, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BauGB Bl. 1 Seite 2256) sowie auf der Basis des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbauch (BauGB - Maßnahmen G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) als Satzung den Bebauungsplan "Hinter der Steinstraße" mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen.

Teil B

SATZUNG

Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB)

- für den Geltungsbereich des Baugebietes "Hinter der Steinstraße"; Als Ergänzung der im Plan getroffenen Festlegungen wird festgestellt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA), (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 17, 18 BauNVO) - 1 Erdgeschoß als Vollgeschoß und 1 ausgebauten Dachgeschoß sind zulässig.
 - 2.1.1 ED - Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig;
 - 2.1.2 Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, sind die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen zulässig.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt ca. 400 m²;

Maximal mögliche Bebauung: 2 WE pro Grundstück;

4. BAUWEISE

- 4.1 Es ist offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO) vorgesehen. Der Bau von Doppelhäusern ist zulässig.
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen max. 40 %
- 4.2.1 Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO); Auf die Baulinie muß gebaut werden;
- 4.2.2 Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO); Innerhalb der Baugrenze kann gebaut werden;

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1 Straßenseitige Begrenzung

Art: Holzzaun aus Holzlatten o.ä.
Höhe: max. 1,00 m über Gehweg- und Fahrbahnkante, Sockelhöhe max. 0,2 m;
- 5.2 Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlatten oder Maschendrahtzaun bis max. 1,20 m Höhe;
- 5.3 Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder Gebäuden (Eingang, Garage) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.

6. STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

- 6.1 Auf dem Baugrundstück sind pro 'Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze, bei Nutzungen nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m² Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.
- 6.2 Der nicht eingezäunte Stauraum zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage muß mindestens 5 m betragen.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).
- 6.3 Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von mindestens 50 cm Breite anzulegen.
- 6.4 Im öffentlichen Straßenraum sind pro 2 Grundstücke eine öffentliche Stellfläche für Pkw nachzuweisen.

7. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 7.1 Garagen und Nebengebäude sind in Konstruktion, Material, Farbe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 7.2 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig, wenn bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m eingehalten wird und als rückwärtige Begrenzungslinie die Flucht des Hauptgebäudes gilt.
- 7.3 Wo Garagen und Nebengebäude nach den Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
- Bei der Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das, an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 7.4 Auf den ausgewiesenen Standorten für Gemeinschaftsgaragen sind die angegebenen Anzahlen der Gemeinschaftsgaragen in Form und Gestaltung an die umgebende Bebauung anzupassen.
- Doppelgaragen sind mit Satteldächern gleicher Dachneigung je Garagenstandort und einer zulässigen Traufhöhe über Oberkante Gelände von max. 2,75 m auszuführen.
- Zulässiger Dachüberstand beträgt max. 30 cm. Bezüglich Dachneigung, Dachdeckung, Fassadengestaltung usw. sind die Garagen den umgebenden Wohngebäuden anzupassen.
- 7.5 Die Errichtung von mehrseitig offenen Carports ist zulässig. Für die Carports sind die Festlegungen für Garagenbauten ebenfalls bindend.

8. GEBÄUDE

8.1 Dächer

8.1.1 Firstrichtung

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Gebäudeplanzeichens und ist mittels Doppelpfeil gekennzeichnet.

8.1.2 Dachform

Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KWD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig.

8.1.3 Dachneigung

Hauptgebäude: E+D 34° - 46°

Nebengebäude: für Nebengebäude gilt die Variationsbreite der Hauptgebäude

8.1.4 Dachdeckung

Ziegel- oder Schieferdeckung, Farbe naturrot, rotbraun, schwarz bei Haupt- und Nebengebäuden

8.1.5 Kniestockhöhe

ED maximal 1,00 m

8.1.6 Dachüberstände

- sind an Traufe und Ortgang bis max. 0,80 m zulässig. Als Eingangs- und Balkonüberdachungen können ausnahmsweise größere Dachüberstände zugelassen werden.

8.1.7 Dachaufbauten

- sind in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln zulässig und müssen sich in Material und Anzahl der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren sind in den Dachflächen zulässig, sie müssen sich jedoch optisch unterordnen.

8.2 Baukörper und Außenwände

8.2.1 Grundrißproportionen

Die Gebäude sind als rechteckige Grundbaukörper auszubilden. Einschnitte und Asymetrien sollten sich den Grundbaukörpern optisch unterordnen.

8.2.2 Anbauten (z.B. Wintergärten, Erker) sind zulässig, dürfen jedoch max. ein Drittel der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

8.2.3 Die Traufhöhe wird ab gewachsenem Boden wie folgt festgelegt:

- EG + DG: max. 3,75 m + Sockelhöhe
- Nebengebäude: max. 2,75 m + Sockelhöhe

Die max. Höhe des Fußbodens OKEG beträgt auf der Bergseite der Gebäude max. 30 cm über dem Gelände.

8.2.4 Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen herzustellen.

Ortstypische Putzbänder als Fenster- und Türumrahmungen sind in unaufdringlicher Weise erlaubt.

Außerdem sind hauptsächlich an Giebeln und an Nebengebäuden Holzverschalte oder verschieferte Wände in einfacher, ortstypischer Bauweise zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

In Einzelfällen ist auch eine Klinkeroptik für die Fassade zulässig.

8.2.5 Zur Farbgebung der Fassaden sind weiß oder gedeckte erdige Farbtöne zu wählen und zwar einheitlich je Anwesen.

8.2.6 Für Fenster- und Türöffnungen ist ein einheitliches Ausgangsformat zu wählen.

7a

9. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind am Ort der Leistungen und nur an straßenseitigen Außenwänden oder Einfriedungen, beschränkt auf die Erdgeschoßzonen, zulässig (max. Fläche 0,50 m²).

10. SONSTIGES UND HINWEISE

10.1 Elektrizitätsversorgung

Ortsnetzfreileitungen sind nicht zulässig. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel.

10.2 Abwasserbeseitigung

10.2.1 Bei Planung und Bau sind die Grundsätze für den Schutz tiefliegender Räume gegen Rückstau aus dem Kanalnetz nach DIN 1986 zu beachten.

10.2.2 Niederschlagswasser von den Dächern und sonstigen, befestigten Flächen ist möglichst auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und zu versickern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

10.2.3 Die Koten für jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Aus den Bauvorhaben für die einzelnen Hochbauten muß die Farbgestaltung der Gebäude ersichtlich sein.

10.2.4 Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalspflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalspflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

10.2.5 Im Straßenbegleitgrün und den öffentlichen Grünflächen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kabel), soweit möglich, im Bereich der unbefestigten Flächen zu verlegen.