

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“ der Stadt Langewiesen

Textteil B

Inhaltsübersicht

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der Baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.4 Stellplätze und Garagen
 - 1.5 Flächen für Nebenanlagen
 - 1.6 Grünflächen
 - 1.7 Sichtflächen
 - 1.8 Verkehrsflächen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Gebäudehöhen
 - 2.2 Dächer
 - 2.3 Äußere Gestaltung
 - 2.4 Einfriedung
 - 2.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen
 - 2.6 Werbeanlagen
3. Grünordnerische Festsetzungen
 - 3.1 Pflanzgebote
 - 3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 3.3 Festsetzungen der Vegetationsausstattung

Textliche Festsetzungen

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1(2) Nr. 6 und § 6 BauNVO werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) und § 17 BauNVO werden festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):	(Höchstmaß)	0,4
Geschoßwertzahl (GFZ):	(Höchstmaß)	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	(Höchstmaß)	II
Traufhöhe:		max. 6,00 m

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 22 (2) BauNVO: Offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4. Stellplätze und Garagen

Für die zulässigen Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zu errichten.

100%ig versiegelte Stellplätze sind nicht zulässig. Die Stellplätze sind flächig mit großkronigen Bäumen zu überpflanzen. Dabei gilt die Forderung: pro 3 Stellplätze ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 -20 cm zu pflanzen. Bei Stellplätzen in Reihe ist diese mindestens nach jedem 5. Stellplatz durch eine Baumpflanzung aufzulockern.

1.5. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen bilden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

1.6. Grünflächen

Öffentliche und private Grünflächen entsprechend Grünordnungsplan und nebenstehender Tabelle (3.3. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung). Eine bauliche Nutzung ist generell auszuschließen.

1.7. Sichtflächen

Innerhalb der Sichtbereiche an den Knotenpunkten sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

1.8. Verkehrsflächen

Entsprechend Plan sowie nebenstehendem Straßenprofil. Bepflanzung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat mindestens 9 m² pro Baum zu betragen.

Fußwege sowie Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Gebäudehöhen

Die Traufhöhen werden bei der Bebauung mit max. 6 m - gemessen vom jeweils festgelegten Gelände - definiert.

2.2. Dächer

Wohngebäude:	Satteldächer, Dachneigung 35° bis 40°, rote Ziegeldachdeckung
gewerbliche Gebäude:	flachgeneigte Satteldächer 5° bis 15°

2.3. Äußere Gestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind auffällige, reine grelle Farbtöne und reines Weiß als Fassadenfarben (Fassadengrundton!) unzulässig. Auf glänzende und spiegelnde, in der Landschaft weithin sichtbare Fassadenmaterialien und -elemente ist zu verzichten.

2.4. Einfriedungen

Als vordere Einfriedungen (Grundstücksgrenze zur Straße) sind nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten (Staketenzaun) in einer Höhe von 1,0 m bis 1,2 m zulässig. Massive Sockel im Zusammenhang mit diesen Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

2.5. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten.

Mindestens 50 % der im Süden gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. mindestens 20 % der Vegetationsflächen auf dem restlichen Grundstück sind mit hohen Baum- bzw. Strauchpflanzungen (mind. 1,8 m hoch) auszustatten. Die Bereiche zwischen Straße und Baugrenze sind als attraktive, reichblühende Vorgärten ohne Rasenflächen zu gestalten.

Eine 100%ige Versiegelung der Flächen ist unzulässig. Zufahrten, Höfe, Gehwege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten (im Kiesbett verlegtes, fugenreiches Pflaster oder kleinformatiger Plattenbelag (max. 20 cm x 20 cm), wassergebundene Decke, Ökopflaster) zu versehen, soweit dies die Nutzung nicht einschränkt. Hierbei sind grelle und rote Farbtöne nicht zulässig. Das Verlegen von Verbundsteinpflaster ist nur in Ausnahmefällen statthaft. Private Terrassen dürfen eine max. Größe von 40 m² besitzen.

2.6. Werbeanlagen

Dachwerbung und andere Formen der Werbung mit erhöhter Fernwirkung sind unzulässig. Es dürfen keine Fahnen, Leucht- oder Neonschriften sowie bewegliche Leuchtreklame verwendet werden.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Pflanzgebote

Festsetzungen zur Pflanzenwahl (Artenliste) und Pflanzdichte entsprechend nachstehender Tabelle (3.3. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung).

Der vorhandene Gehölzbestand ist weitestgehend zu sichern und zu entwickeln. Die im GOP mit einem Punkt ausgewiesenen Baustandorte sind grundsätzlich einzuhalten. Geringfügige Abweichungen (< 5 m) können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzänderung, Leitungslauf) zugelassen werden.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ökologisch zusammenhängend zu gestalten. Auf diesen Flächen ist ein Großgehölzanteil auf mindestens 50 % zu garantieren.

Mindestens 20 % der restlichen privaten Grünflächen sind zur Sicherung klimatischer, ökologischer und Landschaftsbildfunktionen mit Großgehölzen (Bäume, Heister, Großsträucher) zu bepflanzen.

Pro 50 m² 100%ig versiegelter Fläche auf dem Grundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu setzen. Baumscheiben von Einzelbäumen sollen eine Mindestgröße von 9 m² besitzen.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen darf einen maximalen Anteil von 5 % an der gesamten Gehölzpflanzung auf dem Grundstück besitzen.

Eine Mindestpflege der Pflanzung für die Dauer von 5 Jahren ist zu garantieren. Gehen Pflanzen ein, ist grundsätzliche eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abschluß der Erschließungsarbeiten innerhalb eines Jahres und alle Gestaltungsmaßnahmen nach Abschluß der Bauarbeiten ebenfalls innerhalb eines Jahres zu realisieren.

3.2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind möglichst im angegebenen Leitungskorridor unter befestigten Flächen zu verlegen. Die Abstände von Versorgungsleitungen zu beabsichtigten Baumpflanzungen richten sich nach den geltenden DIN-Vorschriften (mind. 2,5 m).

Die Oberflächenentwässerung von Gehwegen, Hof- und Dachflächen, Spiel und Sitzflächen, Terrassen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung weitgehend ausgeschlossen werden kann, hat, soweit möglich und sinnvoll, in benachbarte Vegetationsflächen zu erfolgen.

3.3. Festsetzungen zur Vegetationsausstattung

Fläche/ Standort	Charakterisierung der Maß- nahme	Artvorgabe	Qualitätsvor- gabe
☒ Straße „In den Folgen“	- Pflanzung von Einzelbäumen in einer tw. unterbrochenen Baumreihe - flächige, relativ niedrige Strauchpflanzung im öffentlichen Bereich - gemischte (bunte) Pflanzenverwendung - Gestaltung von reichblühenden, attraktiven Vorgärten	Acer platanoides (Spitzahorn) Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie) Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia 'Pallida' (Kaiserlinde) Rosen-Arten Ligustrum vulgare 'Lodense' (niedriger Liguster) Symphoricarpos 'Hancock' (niedrige Purpurbeere) Skimmia x japonica (Fruchtskimmie) Vinca minor (Immergrün) Hedera helix (Efeu) Mahonia-Arten (Mahonie) Geranium-Arten (Storchschnabel) Verwendung von Arten des Bauerngartensortiments wie auch der oben genannten Arten	Hochstamm 3xvmB Stu: 18-20 cm keine keine
☒ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im Süden	- Gestaltung von Flächen mit mind. 50 % Großgehölzen - Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen	Bäume: wie ☒ und einheimische Obstbäume Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche) Corylus colurna (Hasel) Rubus fruticosus (Brombeere) Sambucus nigra (Holunder) Wild-Rosen Beeren-Obst	Hochstamm 2xvmB Stu: 10-12 cm keine
☒ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze	- Pflanzen von mittel- und großkronigen Einzelbäumen, Baumgruppen und Baumreihen - etwa gleichmäßige Verteilung auf der Gesamtfläche - unbefestigte Pflanzfläche mind. 9 m² - ein Baum pro 3 Stellplätze	wie ☒	Hochstamm 3xvmB Stu: 18-20 cm

Fläche/ Standort	Charakterisierung der Maß- nahme	Artvorgabe	Qualitätsvor- gabe
[4] Nicht bebaute oder befestigte Grundstücks- flächen (soweit nicht in [3] enthalten)	- Pflanzung vorrangig von Bäumen mit Unterpflanzung oder von Großsträuchern auf mind. 20 % der verbleibenden Grünflächen	heimische Gehölze in den Arten wie [1] und [2] Das Pflanzen von Laub- Ziergehölzen ist auf den restlichen 80 % der Grünfläche möglich, Nadelgehölze sind zu max. 5 % der Gehölzpflanzung zulässig.	keine
[5] Fassadenbe- grünung	- Begrünung aller ungegliederten, weitgehend geschlossenen Wandflächen > 50 m ² - nach Bedarf Rankhilfen vorsehen	Parthenociscus 'Veitchii' (Selbstklimmer) Parthenociscus 'Engelmannii' (Mauerwein) Clematis-Arten (Waldrebe) Hedera helix (Efeu) Jasminum nudiflorum (Winterjasmin) Lonicera-Arten (Geißblatt) Polygonum aubertii (Knöterich)	keine
[6] Dachbegrü- nung	- für Dachflächen mit einer Neigung von 5° bis 15° - Extensivbegrünung	Sedum-Arten	keine

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“ 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 Plangebietes
- 4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 5 Ziele der Bebauungsplanung
- 6 Grundzüge der Planung
- 7 Erschließungskonzept
- 8 Hinweise zur Planverwirklichung
- 9 Rechtsgrundlagen
- 10 Träger öffentlicher Belange
- 11 Verfahren

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Ausgangspunkt der Planung ist die starke Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblich nutzbaren Bauflächen. Da die Grundstücke der Hauptstraße in der Mehrheit schmale Handtücher sind, die bis an die im Norden gelegenen Gewerbegebiete reichen und ebenso wie diese durch die Straße „In den Folgen“ erschlossen werden, ist es erforderlich, durch eine Überplanung Baurecht zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere deshalb notwendig, weil die Bebauung der Hauptstraße geschlossen ist und wenige Erweiterungsmöglichkeiten sowohl für Wohnbebauung als auch für Gewerbe bietet. Die ehemaligen Gärten erfahren dadurch eine erhebliche Wertsteigerung.

Das beplante Mischgebiet fungiert als Übergangsgebiet zwischen dem Stadtgebiet im Süden (Mischgebiet) und den Gewerbegebieten „Folgewiesen“ und „Folge II“ im Norden. Es dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung bei gleichzeitiger Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze (Handwerk, Dienstleistungen, Freizeitbetätigung etc.). Die Stadt Langewiesen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Gemäß dem Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.1993 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt abgegrenzt:

Gemarkung:	Langewiesen
Flur:	5, 7, 8, 10, 11, 15
Grenzen:	im Norden: nördliche Straßenseite der Straße „In den Folgen“ im Osten: Straßenmitte der Wümbacher Straße (Fl. 10/ Fl.stück 711) im Westen: westliche Grundstücksgrenze des Fl.5/Fl.stück 333) zum angrenzenden Sondergebiet im Süden: generell 50 m Tiefe der Grundstücke bzw. die südlichen Grundstücksgrenzen nachfolgend aufgeführter Flurstücke

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke voll oder teilweise:

Flur	Flurstück	einbezogene Fläche (ca. qm)
Flur 5:	333 + 334	480
	336 + 335	500
	337	455
	338	480
	339	1.200

Flur	Flurstück	einbezogene Fläche (ca. qm)	
Flur 7:	458	600	
	459	840	
	460	565	
	461	365	
	462	605	
	463	605	
	575/465	483	
	560/466	350	
	562/466	325	
	467/3	800	
	468/1	800	
	469	470	
	470	465	
	471	550	
	472	550	
	473/4	1.670	(Schule)
	473/5		
	479/5	2.280	(Hort)
	479/6		
Flur 8	674/552	870	
	553	900	
	554	315	
	556/4	500	
	556/5	150	
	556/3	1.100	
	561	1.025	
	637	135	(Weg)
	562	320	
	566/1	144	
	566/2	543	
	567	285	
	569	575	
	570/1	651	
	571	570	
	572/1	630	
	574	750	
	576	750	
Flur 10	693	495	
	692	476	
	736/690	1.023	
	753/689	856	
	752/689	838	
	711 + 717/2	350	(Wümbacher Straße)

Flur	Flurstück	einbezogene Fläche (ca. qm)	
Flur 11	2094/10	7.392	(ehem. Graben)
	2095/1		
	751/12		(Straße)
	756/1		
Flur 15	2246/16		(Straße)

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden bereits am 08.06.1994 vom Katasteramt Ilmenau als richtig bescheinigt. Seit dem eingetretene Veränderungen wurden im Juli 1997 eingearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“, der in der nachfolgenden Übersicht dargestellt ist, umfaßt

insgesamt **3,70 ha.**

Hiervon entfallen auf: Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege innerhalb des Geltungsbereiches)	0,64 ha
Randstreifen mit Grünanlagen	0,30 ha
Nettobaufläche	2,76 ha

3. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um Grünflächen /Rasenflächen vorhandener Hintergärten mit meist Obstbaumbestand. Die derzeitige Nutzung reicht von Wohnbebauung über Gärten, Garagen, Imbißversorgung bis hin zu Wochenendhäusern.

Der Planungsraum ist von nord nach süd sowie von west nach ost leicht abfallend. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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 Wohn- und Gewerbeentwicklung grundsätzlich geeignet.

Die Planungsabsichten sind mit den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 1 ThLPlG sowie den (1993) in Aufstellung befindlichen Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.¹

Der Bebauungsplan wurde aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Langewiesen entwickelt. Das beplante Gelände ist hier als Mischgebiet gem. § 1 Abs. 2 Pkt. 6 BauNVO ausgewiesen. Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus § 6 BauNVO.

5. Ziele der Bebauungsplanung

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht in der Ansiedlung einer sinnvollen Mischbebauung von Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Dienstleistungen, Einzelhandel, Einrichtungen für Freizeit, Kultur, Gesundheit und Sozialeinrichtungen.

Eine sinnvolle Verflechtung obengenannter Funktionen ist beabsichtigt, wobei eine sensible Abstimmung der Interessenlage der einzelnen Funktionen unter Beachtung der Vorschriften des Lärmschutzes und der Sauberhaltung der Luft Anwendung finden müssen (s. TA Lärm und TA Luft).

¹ Thüringer Landesverwaltungsamt, Referatsgruppe Raumordnung und Landesplanung: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“ im Rahmen einer Beratung am 02.08.1993 und Schreiben vom 04.05.1994

6. Grundzüge der Planung

6.1 Planungsgrundsätze

Die Planung zum Bebauungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“ geht von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten
- die Erweiterungsmöglichkeit für in der Hauptstraße ansässigen Gewerbetreibenden schaffen
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und nutzbare Freiräume für die Bevölkerung schaffen.

6.2 Bebauungskonzept

Die Bebauungskonzeption geht von einer Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen aus. Kernidee der Planung ist der Gedanke, den derzeitigen Eigentümern die Möglichkeit zu geben, die entstehenden bebaubaren Flächen für den Eigenbedarf (Kinder...) zum Wohnen, zur Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbe zu nutzen bzw. zu veräußern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe begrenzt.

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Reihenhäuser sind ausgeschlossen. Hierdurch soll der lockere Charakter mit starker Durchgrünung erhalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen bestimmt. Eine Baulinie wird nicht festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmeregelungen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

7. Erschließungskonzept

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der vorhandenen Erschließungsstraße „In den Folgen“. Diese kann über die Anbindungen „Straße des Friedens“ (Westen) und Wümbacher Straße“ (Osten) erreicht werden.

Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt über die vorhandene Erschließungsstraße. Weiterhin ist darauf zu achten, daß eine Zufahrt zur rückwärtigen Bebauung der Hauptstraße (südlich gelegener bzw. angrenzender Teil des Plangebietes) zu gewährleisten ist. Bereits während der Bauphase ist der Feuerwehr und dem Rettungswesen das Befahren des Baugebietes zu gewährleisten.¹

Bei der Planung der Straßenanschlüsse ist die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 zu beachten.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluß der Grundstücke an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „In den Folgen“ erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsunternehmen. Standortzustimmungen sind gesondert zu beantragen.

Aufgrund des § 9 der Trinkwasserverordnung vom 05.12.1990 (BGBl. I S. 2600) ist das Trinkwasser auf einwandfreie Beschaffenheit zu prüfen.

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 cbm/h zu sichern, der Abstand der Hydranten darf maximal 100 m betragen. Anfahrwege der Feuerwehr zu den Grundstücken sind zu sichern. Dies gilt auch für die Zufahrten der bestehenden Hinterhöfe außerhalb des Plangebietes. Die Hinweise der Stellungnahme des Wasser-/Abwasser Zweckverbandes Ilmenau vom 25.09.1994 sind bei der weiteren Planung und Erschließung zu beachten.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Abwasserkanäle in der Straße „In den Folgen“ bzw. in der Hauptstraße. Die Grundstücke können in Abstimmung mit den Versorgungsträgern an den Entwässerungskanal angeschlossen werden. Die höhenmäßige Anbindung ist bei der Planung der Anschlußleitungen zu beachten.

Die Forderungen aus der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde in bezug auf die Abwasserentsorgung sind in der weiteren Beplanung der Grundstücke zu beachten und einzuhalten.

¹ Landkreis Ilmenau, Der Landrat: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Mischgebiet In den Folgen II“ Langewiesen vom 18.05.1994

7.4 Elektroenergie

Gemäß Vorabstimmung mit dem zuständigen Versorgungsbetrieb TEAG Südthüringen ist die Erschließung mit Elektroenergie möglich. Über den Bau von Stationen sowie von Versorgungsleitungen kann erst nach Anmeldung potenzieller Kunden Auskunft gegeben werden. Erforderliche Versorgungsleitungen sind in den Streifen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze einzuordnen.

Die Standorte etwaiger Trafostationen und Elektrotrassen sind gesondert festzulegen bzw. die Nutzung vorhandener Stationen im Gewerbegebiet ist zu prüfen.

7.5 Versorgungsbereich der Telekom

Der Anschluß der Fernsprechanlagen ist mit der Telekom abzustimmen. Vorhandene Fernsprechleitungen sind bei der weiteren Planung zu beachten (s. Lageplan Telekom).

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit anderen Leistungsträgern und Baumaßnahmen ist es erforderlich, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem Fernmeldeamt Suhl, Postfach 1000 in 98527 Suhl, Dienststelle PIL 2, Tel. 03681/335120 mind. 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Gemäß Forderung der Telekom sind die Bauherren zu verpflichten, nötigenfalls Maßnahmen zu treffen, die die Rundfunkversorgung sicherstellen (Beschränkung der Bauhöhen, Verpflichtung der Bauherren zur Wiederversorgung). Diese Verpflichtung ist zum Bestandteil der Baugenehmigung zu machen.

Gem. Stellungnahme der Telekom vom 16.05.1994 gilt das Plangebiet für den drahtlosen Empfang als unterversorgt: ZDF.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der gültigen Satzung über Vermeidung, Verwertung und sonstigen Entsorgung von Abfällen im Ilm-Kreis (Abfallwirtschaftssatzung). Im Plangebiet sind nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die Hinweise der Abfallbehörde vom 11.07.1994 sind Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie sind bei der weiteren Planung zu beachten und einzuhalten.

7.7 Immissionsschutz

Die gesetzlichen Anforderungen des Immissionsschutzes sind zu erfüllen. Gemäß Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde vom 17.05.1994 gibt es keine weiteren Anforderungen zum vorliegenden Bebauungsplan.

8. Hinweise zur Planverwirklichung

8.1 Natürliche Gegebenheiten

Lage des Plangebietes - nördlicher Stadtrand von Langewiesen zwischen Altstadt und Gewerbegebiet an vorhandener Durchgangsstraße

Gestalt des Plangebietes - Gelände von Osten in Richtung Westen leicht ansteigend

Höhenlage: höchster Punkt 443,88 m ü NN

tiefster Punkt: 438,08 m ü NN

Die derzeitig schmalen Grundstücke sind im einzelnen gemäß den geltenden Vorschriften nicht oder nur schwer bebaubar.

Wind - für das Vorland des Thüringer Waldes normale Windverhältnis/Windgeschwindigkeit/Staudruck nach DIN 1055 T4, Tab. 40 - Hauptwindrichtung Südwest bis Nordwest

Besonnung/Beleuchtung - ohne Beeinträchtigung

Boden/Oberfläche - überwiegend Grün- bzw. Rasenflächen vorh. Hintergärten

Angaben zum Baugrund sind der Stellungnahme der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung Weimar vom 22.04.1994 zu entnehmen. Infolge von Untergrundschwächen sind vor Baubeginn intensive Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Mechanisch getätigte Aufschlüsse oder Bohrungen sind der Behörde zu melden.

Bodenschutzmaßnahmen sowie die Behandlung des Mutterbodens haben nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Siehe hierzu die die Forderungen aus der Stellungnahme der Naturschutzbehörde vom 02.05.2004, Pkt. 2.6.

Oberflächenwasser / Grundwasser - Oberflächenwasser wird z.Zt. versickert. Es sind keine offenen Gewässer vorhanden. Der Grundwasserstand liegt bei 0,8 - 1,7 m unter Gelände. Eine örtliche Überprüfung ist vor der Realisierung der Baumaßnahmen erforderlich. Es besteht Vernässungsgefahr. Seitens des zuständigen Bergbauamtes gibt es lt. Stellungnahme vom 27.05.1994 keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan.

Baumbestand - geringfügig vorhandene Bäume / meist Obstbäume

Der Bestandsschutz ist lt. geltenden Vorschriften zu prüfen. Die Forderungen der Naturschutzbehörde gemäß Stellungnahme vom 02.05.1994 sind zu beachten und einzuhalten.

8.2 Archäologische Denkmalpflege / Forderungen Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist mit Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. zu rechnen.

Nach § 16 ThDSchG unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologie mit Sitz im Weimar, Humboldtstraße 11. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und die Möglichkeit der Funde hinzuweisen.

Bei der Festlegung der neuen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes ist die Verträglichkeit mit der südlich gelegenen Parzellenstruktur und Hofbebauung des Altbaugebietes zu beachten und eine sinnvolle Angleichung zu gewährleisten.

8.3 Grünordnungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein gesonderter Grünordnungsplan mit einer Bestandserfassung und Bilanz erstellt, dieser wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Es ist auf einen weitgehenden Verschluß der Flächen zu verzichten und auf wasserdurchlässige Straßen- und Platzbefestigungen zu orientieren. Die freibleibenden Flächen sind überwiegend zu begrünen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die eventuell notwendige Entfernung des vorhandenen Baumbestandes ist unter Berücksichtigung des gesetzlichen Baumschutzes eine Ersatzpflanzung zu gewährleisten. Durch diese Maßnahme und der Einhaltung des Umwelt- und Naturschutzes ist das ökologische Gleichgewicht weitgehend zu sichern und der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Durch die geplante Bebauung wird das derzeitige Landschaftsbild sichtlich verändert. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festlegungen des Bebauungsplanes wird jedoch eine harmonische Verbindung zwischen dem vorhandenen Altstadtgebiet und dem entstehenden neuen Gewerbegebiet gesichert ohne den Grundcharakter dieses Gebietes zu verlieren.

8.4 Munitionsfunde

Gemäß der Stellungnahme des Thüringer Polizeiverwaltungsamtes - Munitionsbergungsdienst vom 05.05.1994 liegt das Plangebiet nicht im munitionsgefährdeten Bereich. Eventuelle Munitionsfunde sind der Behörde direkt unter Tel. 0361/6421945 zu melden.

8.5 Flurneuordnung

Die Hinweise und Forderungen des Flurneuordnungsamtes Gotha lt. Stellungnahme vom 05.05.1994 / Nachtrag vom 17.05.1994 sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind bei der weiteren Planung zu beachten. Die Stadt Langewiesen wird von den geplanten Verkehrsstrassen „Schiene Nr. 8“ und „Straße Nr. 16“ berührt. Eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 des Flurneuordnungsgesetzes ist zu erwarten, welche das Plangebiet ganz oder teilweise berühren kann.

8.6 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Aus den vorliegenden Stellungnahmen der Nachbargemeinden Ilmenau, Gehren und Wümbach ergeben sich keine Einwände zum vorliegenden bebauungsplan. Die Belange der Gemeinden werden nicht berührt, die Zustimmung erfolgte ohne Vorbehalt.

9. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 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)
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
- die Thüringer Bauordnung (**ThürBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
- das Vorläufige Thüringer Naturschutzgesetz (**VorlThürNatG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 1993

10. Träger öffentlicher Belange

Gem. Thüringer Staatsanzeiger Nr. 11/93 wurden an der Planung folgende Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt:

10.1 An der Planung regelmäßig beteiligte TÖB

- a) Kreisverwaltungsbehörde: Landratsamt Ilmenau
Krankenhausstraße 12
98693 Ilmenau

später: Landratsamt Ilm-Kreis
Ritterstraße 14
99310 Arnstadt

- b) Thüringer Landesverwaltungsamt
Abt. 6 Raumordnung und Landesplanung
Carl-August-Allee 2a
99423 Weimar

Referat 601 - Obere Naturschutzbehörde

Referat VI A Umwelt - Obere Wasserbehörde

Referat 602 - Obere Immissionsschutzbehörde

Referat 603 - Abfallwirtschaft
- c) Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung
Carl-August-Allee 8/10
99423 Weimar
- d) Bergamt Bad Salzungen
An den Gradierhäusern 2
36433 Bad Salzungen
- e) Thüringer Straßenbauamt Suhl
Industriegelände
98528 Suhl
- f) Thüringer Katasteramt Ilmenau
Amtsstraße 3
98693 Ilmenau
- g) Munitionsbergungsdienst
beim Thüringer Polizeiverwaltungsamt
Petersberg 28
Postfach 200 137
99040 Erfurt

10.2 Im Einzelfall beteiligte TÖB

- e) Fernmeldeamt Suhl - Telekom
Neuer Friedberg Gebäude 19
98527 Suhl
- f) Thüringer Landesamt für Denkmalpflege
Petersberg Haus 2
99084 Erfurt
- h) Flurneuordnungsamt Gotha
Am Nützleber Feld 2
99 867 Gotha

n) zuständige Ver- und Entsorgungsunternehmen

- TEAG Thüringer Energie AG
Postfach 46 und 247
Landsberger Straße 2
98617 Meiningen
- Südthüringer Gasgesellschaft mbH
Betriebsstelle Hildburghausen
Coburger Straße 24
98646 Hildburghausen
- Zweckverband Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau
Naumannstraße 21
98693 Ilmenau

t) Industrie- und Handelskammer Südthüringen Suhl
Neuer Friedberg 1
98527 Suhl

w) Nachbargemeinden

- Stadtverwaltung Ilmenau
Am Markt 7
98693 Ilmenau
- Stadtverwaltung Gehren
Obere Marktstraße 1
98708 Gehren
- Gemeindeverwaltung Wümbach
Am Anger 1
98704 Wümbach

11. Verfahren

11.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadt Langewiesen hat am 26.08.1993 (SVV 154/93) gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 03.09.1993 („Rund um den Langen Berg“) ortsüblich bekanntgemacht.

11.2. PLANUNGSANZEIGE

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 (3) BauZVO am 02.08.1993 beteiligt worden.

11.3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Versammlung am 11.09.1991.

11.4. BILLIGUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.04.1994 (SVV 54/94) gebilligt und zur Auslegung beschlossen (SVV 56/1994).

11.5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung wurden am 27.06.1994 („Stadtbote“) mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vom 23.05. - 27.06.1994 vorgebracht werden können.

11.6. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem § 4 (2) BauGB sowie deren Unterrichtung über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) Satz 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.04.1994 und 27.06.1994.

11.7. ABWÄGUNG

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.1994 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 18.10.1994 mitgeteilt.

11.8. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.10.1994 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß SR 87/94 gebilligt.

Mit Beschluß SR 603/97 vom 02.06.1997 wurde der Satzungsbeschluß SR 87/94 vom 17.10.1997 aufgehoben.

Im Beschluß SR 604/97 vom 02.06.1997 wurde die Abwägung um die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Grünordnungsplan ergänzt. Der erneute Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.06.1997 gefaßt, die Begründung wurde mit Beschluß Nr. SR 605/97 gebilligt.

aufgestellt: 17.10.1994 durch Ing.Büro Seeber
Nordstraße 02
98704 Oehrenstock

aktualisiert: 23.07.1997 durch Stadtverwaltung Langewiesen
Ratsstraße 2
98704 Langewiesen