

Teil B

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des B-Planes gibt es 4 Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Aufteilung ist der zeichnerischen Darstellung und dem Teil A zu entnehmen.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstgrenze mit einer maximalen Traufhöhe von 10 m. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich, wenn die zulässige Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Sie sind in ihrer Gestaltung, in Dachform und Firstrichtung den Hauptgebäuden anzupassen. Mit den Nebenanlagen verbundene Kleintierhaltung von Schafen, Ziegen, Schweinen o.ä. ist untersagt.

Bauweise

Im Planungsgebiet gilt die offene und/oder geschlossene Bauweise in Abhängigkeit von den Nutzungsbereichen.

Garagen und Stellplätze

Garagen sind vorzugsweise in den Gebäuden zu integrieren. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammen zu fassen. Daher darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen soll 5,00 m betragen. Falls die Zufahrt zu den Garagen nicht direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgt, sind mindestens 3,00 m Abstand einzuhalten. Bei der Errichtung von Carports sind mindestens 3,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Für die Befestigung von Stellplätzen sind Rasengittersteine o.ä. zu verwenden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit diese zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.
Für die Gestaltung von Böschungen auf dem Grundstück gelten die Bestimmungen der Ortssatzung.

Fläche für Versorgungsanlagen

Wasserversorgung und Entwässerung werden in besonderen fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In den anzulegenden Verkehrswegen des Bebauungsplangebietes sind Trassen für Fernmelde- und Elektroenergieleitungen bereitzustellen.

Grünordnerische Maßnahmen

Es gelten für das Plangebiet die detaillierten Festlegungen des zugehörigen Grünordnungsplanes.
Sofern dort keine abweichenden Anordnungen getroffen werden, sind die nachstehenden grünordnerischen Maßnahmen zu realisieren:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die im Planteil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze als Hochstämme, Stammbüsche und Sträucher zu verwenden und zu unterhalten.

Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Ein Obstgehölz wird als Ersatz einer Strauchpflanzung von 30 m² Fläche angerechnet.

Gebiete unterschiedlicher Nutzung werden durch Grünstreifen getrennt, um eine gegenseitige Belästigung weitestgehend auszuschließen.



Gemeinde Oberpörlitz

Landkreis Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 5

Mischgebiet "östlich der Ilmenauer Straße"

01. Allgemeines

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberpörlitz liegt auf einer Höhe von ca. 530 - 575 m über NN am Rande des Thüringer Waldes, nördlich von Ilmenau.

Die Gemeinde Oberpörlitz gehört verwaltungsseitig zum Landkreis Ilmenau.

Mit ca. 340 Einwohnern zählt sie zu den kleineren Gemeinden der Region. Nach Oberpörlitz führen Verbindungsstraßen von der B-4, von Unterpörlitz und von Ilmenau.

Das zusammenhängende Siedlungsgebiet liegt in einem Radius von ca. 300 m um die Kreuzung der genannten Straßen.

Das Gemeindegebiet gliedert sich in drei größere Bereiche.

Ein Bereich umfaßt das Gelände nördlich der Unterpörlitzer Straße am Ortsausgang von Oberpörlitz. Dieses Gelände wurde hauptsächlich zur Tierzucht genutzt.

Diese Fläche soll jetzt für die Erholung, die Ansiedlung von Gewerbe und die Errichtung von Wohnungen genutzt werden.

Ein zweites größeres Gebiet mit Wochenendhäusern und dem Oberpörlitzer Freibad erstreckt sich südöstlich vom Siedlungsgebiet in Richtung Wohngebiet * Pörlitzer Höhe *. Dieses Gebiet wird hauptsächlich zur Erholung genutzt.

Alle anderen nicht landwirtschaftlich genutzten Teile der Gemeinde sind Wohngebiete, in die sich einige Gewerbebetriebe und Versorgungseinrichtungen einordnen.

Verkehrstechnisch ist der Ort durch die bereits genannten Straßen erschlossen. Die B-4 verläuft in einer Entfernung von ca. 2 km vom Ort am westlichen Rand der Oberpörlitzer Flur.

In den an Oberpörlitz grenzenden Waldflächen wurde früher Sand für die Glas- und Porzellanindustrie abgebaut.

Der geplante Ausbau der B-4 zu einer Hauptverbindungsader zwischen Nord - Süd und die zukünftige Umgehungsstraße von

Ilmenau am Südrand der Oberpörlitzer Flur führen dazu, daß das Gemeindegebiet zur Gewerbeansiedlung sehr gut geeignet ist. Aber nicht nur für Gewerbe ist die Lage von Oberpörlitz interessant. Aufgrund der Siedlungslage am Rande von Ilmenau wird sich die Einwohnerzahl von Oberpörlitz durch die Schaffung neuer Wohngebiete in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen. Auch der Tourismus wird durch die Nähe des Waldes, die Errichtung von Pensionsbetten, den Bau eines Sport- und Freizeitzentrums und die geplante Entwicklung des Pferdesports zu einem Reiterhof an Bedeutung gewinnen.

02. Ziel der Bauleitplanung

Wie im allgemeinen Teil schon dargelegt, sind gute Ausgangsbedingungen für die Bereiche Gewerbe, Wohnen, Erholung vorhanden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, daß die Entwicklung neuer Bebauungsgebiete in geordneten Bahnen verläuft und auch der Stadtrandlage zu Ilmenau Rechnung getragen wird.

In der Planung wird auf die räumliche Trennung von Gewerbe, Erholung und Wohnen geachtet.

Entlang der Bundesstraße 4 soll in Zusammenarbeit mit der Stadt Ilmenau ein Gewerbegebiet entstehen. Des weiteren werden Wohn- und Mischgebiete am Rande des jetzigen Siedlungsgebietes entstehen. Diese Gebiete sollen die vorhandene Bebauung ergänzen und die Verbindung zur Stadt Ilmenau herstellen.

Um die Attraktivität des Ortes für die Bewohner zu erhöhen, kann langfristig auf die Aussiedlung störender Gewerbebetriebe nicht verzichtet werden.

03. Lage und Topographie

Das Planungsgebiet Nr.5 befindet sich östlich der Ilmenauer Straße. Es erstreckt sich von der Ilmenauer Straße bis zur Hertz- / Ziolkowskistraße im Wohngebiet "Pörlitzer Höhe" der Stadt Ilmenau. Die nördliche Grenze bildet ein Weg, der die genannten Straßen verbindet.

Das gesamte Gebiet hat Süd- bzw. Südosthanglage und stellt in diesem Bereich die Verbindung zwischen Ilmenau und Oberpörlitz her.

Aufgrund seiner topographischen Lage erscheint es für eine Bebauung im Sinne der durch den Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung äußerst geeignet. In die Planung werden die folgenden Grundstücke der Flur 5 der Gemeinde Oberpörlitz einbezogen:

400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 372/7, 372/8, 372/9, sowie teilweise 384.

04. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Ausbau des zwischen der Ilmenauer Straße und Ziolkowski-Straße vorhandenen Feldweges. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Ortsumgehungsstraße Ilmenaus im Verkehrskonzept der Stadt Ilmenau bereits vorgesehen. Die Grundstücke mit Wohnbebauung werden durch Ringstraßen an diese Straße angebunden.

05. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bisher unerschlossen. In den benachbarten Bereichen der Stadt Ilmenau bzw. der Gemeinde Oberpörlitz bestehen jedoch Versorgungsanlagen für Trinkwasser und Gas, die zur Abdeckung des neuen Bedarfs entsprechend erweitert werden müssen. Für die Elektroenergieversorgung wurde durch das zuständige EVU ein Konzept erarbeitet, das eine Einspeisung aller Abnehmer über zwei im Plangebiet zu errichtende Trafostationen vorsieht. Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist über ein Kanalsystem, das in das Ilmenauer Abwassernetz einbindet, geplant und genehmigt. Detaillierte Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen. Grundsätzlich wird die Verlegung aller Ver- bzw. Entsorgungsleitungen im Bereich der auszubauenden Straßen des Geländes vorgesehen.

06. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen.

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) In den Mischgebieten des Planungsgebietes sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- oder Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Autohäuser einschl. Service-Werkstatt, aber ohne Karosseriewerkstatt,
5. Anlagen für Verwaltung sowie kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist in drei **Nutzungsbereiche** untergliedert :

- | | |
|-----------------------------|---|
| - Wohnbereich | mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern |
| - Sport, Freizeit, Erholung | mit Pension, Sport- und Freizeitzentrum |
| - nichtstörendes Gewerbe | Büros, Autohäuser |

Höhe baulicher Anlagen

Die Außenwandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche darf 10 m nicht überschreiten.

Fläche für Versorgungsanlagen

Wasserversorgung und Entwässerung werden in besonderen fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In den anzulegenden Verkehrswegen des Bebauungsplangebietes sind Trassen für Fernmelde- und Elektroenergieleitungen bereitzustellen.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit diese zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Sie sind in Ihrer Gestaltung, in Dachform und Firstrichtung den Hauptgebäuden anzupassen. Mit den Nebenanlagen verbundene Kleintierhaltung von Schafen, Ziegen, Schweinen o.ä. ist untersagt.

Flächen und Stellplätze

Garagen sind vorzugsweise in den Gebäuden vorzusehen. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestalt zusammenzufassen. Die Länge der einzelnen Garagen darf 6,50 m, ihre Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrswegen soll mind. 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

07. Grünordnerische Maßnahmen

Es gelten für das Plangebiet die detaillierten Festlegungen des zugehörigen Grünordnungsplanes.

Sofern dort keine abweichenden Anordnungen getroffen werden, sind die nachstehenden grünordnerischen Maßnahmen zu realisieren:

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die im Planteil festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze als Hochstämme, Stammbüsche und Sträucher zu verwenden und zu unterhalten.

Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Ein Obstgehölz wird als Ersatz einer Strauchpflanzung von 30 m² Fläche angerechnet.

Gebiete unterschiedlicher Nutzung werden durch Grünstreifen getrennt, um eine gegenseitige Belästigung weitestgehend auszuschließen.

08. Flächenbilanz

Die ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes stellen sich nach einer überschlägigen Berechnung wie folgt dar:

a.) Gesamtfläche des Plangebietes	37.500 m ²
b.) Gesamtgröße der Verkehrsflächen	3.400 m ²
c.) Gesamtgröße der bebaubaren Fläche	13.700 m ²
d.) Größe der zu begrünenden Flächen	3.700 m ²

09. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Eingriff

Vermeidungs- Ausgleichs-
und Ersatzmaßnahmen

Versiegelung von Flächen
Dadurch Auswirkung auf Boden,
Wasser, Kleinklima, Pflanzen-
und Tierwelt

Pflasterung der PKW-Stellplätze
mit Rasengittersteinen oder
Kleinpflaster. Anpflanzungen von
niederen und hochstämmigen
Bäumen in ausgewiesenen Zonen.
Großzügige Anlage von Gehölz-
pflanzungen und Grünflächen. Bau
von Mulden zur Verrieselung des
Dachflächenwassers.

Auswirkung des Baugebietes
auf das Landschaftsbild

Die Bebauung ist den Höhenlinien
anzupassen. An sich anbietenden
Gebäuden ist auf eine der Land-
schaft angepaßte Bauweise und
landschaftstypisches Baumaterial
zu achten

