

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER STADT ILMENAU 'SÜDLICHE WALDSTRASSE'

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt	Seite
I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
1 Art der baulichen Nutzung	2
2 Maß der baulichen Nutzung	2
3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	3
4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen	5
5 Stellung der baulichen Anlagen	6
6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
II Örtliche Bauvorschriften	9
1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen	9
2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	11
3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung	11
III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien	12
Anhang Artenlisten	13

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Reine Wohngebiete (WR1, WR2, WR3) gemäß § 3 BauNVO

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Handwerksbetriebe,
- Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl ergibt, darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

	WR1	WR2	WR3	WA1	WA2
festgesetzte GRZ	0,3	0,3	0,3	0,25	0,35
Überschreitung durch St/Ga und Nebenanlagen um ...	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1

Notwendige Zufahrten zu Hinterlieger-Grundstücken sind nicht auf das Maß der Überschreitung anzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB)

Hinweis: Die Ermittlung der maßgebenden bzw. zulässigen Höhen ist in den Schnittzeichnungen auf der nächsten Seite dargestellt.

Definition Wandhöhe

Die Wandhöhen $WH_{H,T}$ sind in der Nutzungsschablone eingetragen. Die hangseitige Wandhöhe wird als WH_H , die talseitige als WH_T bezeichnet.

Als Wandhöhe $WH_{H,T}$ gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (siehe § 6 Abs. 4 ThürBO).

Definition Sockelhöhe

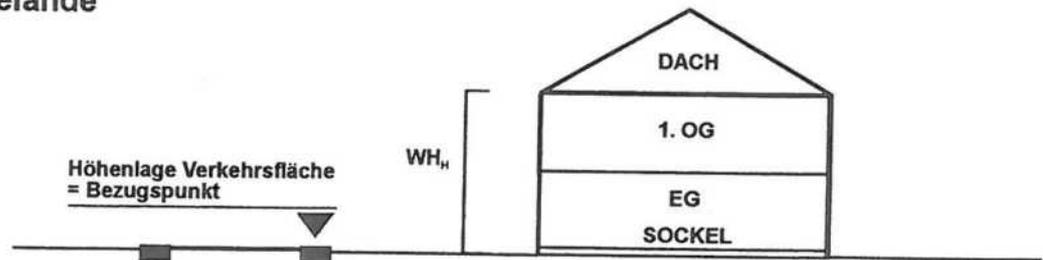
Die Sockelhöhe ist als Teilabschnitt der Wandhöhe nicht in der Nutzungsschablone eingetragen.

Als Sockelhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

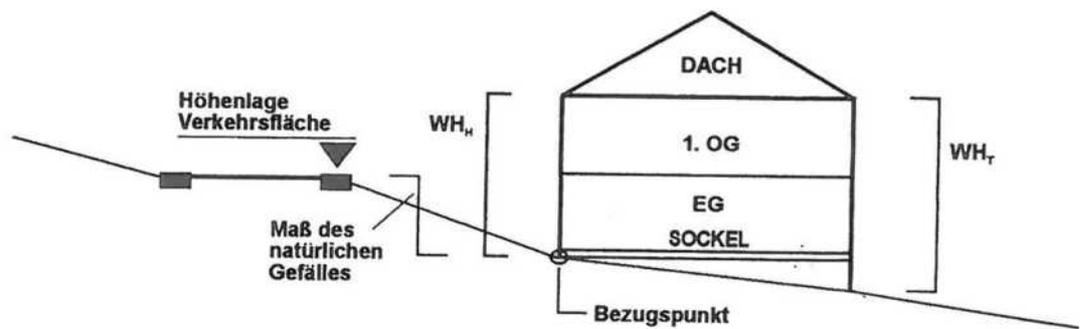
Die Sockelhöhe darf hangseitig bzw. in ebenem Gelände - als Teilabschnitt von WH_T - in dem Baugebiet **WR3** 0,6 m, in allen anderen Baugebieten 0,3 m nicht überschreiten.

Festsetzung der Wandhöhen

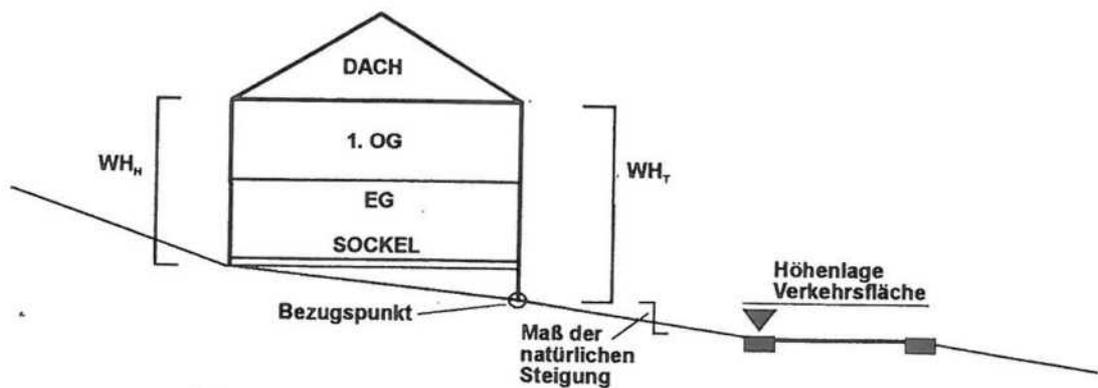
Ebenes Gelände



Fallendes Gelände



Steigendes Gelände



Bezugspunkt, maßgebende Wandhöhen WH_H , WH_T

Als Höhenlage der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Rohbaudecke an der Straßenbegrenzungslinie oder sonstigen Begrenzung der Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.

In ebenem Gelände entspricht der Bezugspunkt der Höhenlage der Verkehrsfläche. Die hangseitige Wandhöhe WH_H wird senkrecht zur Wand über dem Bezugspunkt gemessen; sie gilt auch für die gegenüberliegende Wand. (Siehe Schnitt 'Ebenes Gelände'.)

Fällt das Gelände von der Begrenzung der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern. Die hangseitige Wandhöhe WH_H wird senkrecht zur Wand über dem Bezugspunkt gemessen. Auf der gegenüberliegenden talseitigen Wand gilt die Höhe WH_T . (Siehe Schnitt 'Fallendes Gelände'.)

Steigt das Gelände von der Begrenzung der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist der Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen. Die talseitige Wandhöhe WH_T wird senkrecht zur Wand über dem Bezugspunkt gemessen. Auf der gegenüberliegenden hangseitigen Wand gilt die Höhe WH_H . (Siehe Schnitt 'Steigendes Gelände'.)

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen dürfen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen, Balkone, Loggien, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und von den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten wird.

Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Sofern Flächen mit dem Planzeichen 15.3 der PlanzV (gestrichelte Linie) umgrenzt sind, können Stellplätze und Garagen nur auf diesen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Auf den mit einer senkrechten Schraffur gekennzeichneten Flächen sind

- Stellplätze und Garagen nicht zulässig,
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur insoweit zulässig, als ihr Rauminhalt höchstens 5 m^3 beträgt und ihre Höhe 1,8 m nicht überschreitet.

5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der längsten Seite(n) des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) eingetragen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Von der Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, bei denen die Firstlänge des Daches höchstens die Hälfte der Länge des Hauptfirstes beträgt.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz zu erfassen, zu sammeln und dem nächsten Vorfluter oder dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuleiten.¹

Die Fläche mit der Kennzeichnung **M 1** ist als Biotopkomplex aus naturnah gestaltetem Bachlauf mit begleitenden Gehölzsäumen und Wiesenflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Die vorhandenen Gehölze, soweit sie einheimisch und standortgerecht sind (z.B. Schwarz-Erle) und oder es sich um regionaltypische Obstgehölze handelt (z.B. Walnuß), sind zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Ziergehölze (z.B. Forsythie) und fremdländische Nadelgehölze (z.B. Schein-Zypresse) sind zu entfernen und in gleicher Anzahl durch Bäume (Mindestqualität: Heister, Größe 125 - 150 m², 2 x verpflanzt mit Ballen) bzw. Sträucher der im Anhang abgedruckten Artenliste 3 zu ersetzen.

Gemäß Planeintrag zu schützende Bäume sind in jedem Fall zu erhalten.

Die Fläche **M 1** ist umzubrechen, soweit es sich nicht um Gehölz- und Wiesenfläche handelt. Die umgebrochene Fläche ist mit einer Initialsaat aus autochthonen Gräsern und Kräutern einzusäen.

¹ Empfehlung und Hinweise: Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser kann zusätzlich auf dem Grundstück versickert werden, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu verwenden.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser, das von Dachflächen, von Fuß- und Radwegen oder von wenig befahrenen Flächen für den Kfz-Verkehr (z.B. Notzuwegungen, Stellplätze und deren Zufahrten) abfließt.

Bei der Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser sind vor der Durchführung die hydrogeologischen Verhältnisse zu prüfen.

Die Notwendigkeit von Rückhaltemaßnahmen ist im Einzelfall festzustellen. Im zutreffenden Fall sind geeignete naturnahe, ingenieurbio-logische Bauweisen anzuwenden.

Die schnittverträglichen Sträucher sind abschnittsweise auf den Stock zu setzen, sofern der Bewuchs sich nachhaltig auf die hydraulische Abflußleistung des Gewässers auswirkt. Die Pflege der vorhandenen und der neu zu schaffenden Wiesenflächen hat durch eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zu erfolgen, wobei das Mähgut zu entfernen ist. Pesticideinsatz und Dünggeeintrag sind zu unterlassen.

Betonmauern und sonstige Bauwerke (z.B. Treppen) im Uferbereich des Gabelbachs, die nicht der Ufersicherung dienen, sind zu entfernen.² Ablagerungen, Verkippungen und Trittschäden sind zu beseitigen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit 'GFL' gekennzeichneten Flächen dienen dem Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung; sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Qualitätsmerkmale der zu pflanzenden Bäume

Die Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben:

Laubbäume I. und II. Ordnung:

- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb,
- Stammumfang 18 - 20 cm,
- 3 x verpflanzt mit Ballen.

Nadelbaum

- Solitär.

Pflanzbestimmungen für öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 2** (Verkehrsgrün) ist mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

² Weiterhin wird empfohlen, bestehende künstliche Bauwerke, die zur Ufersicherung notwendig sind (z.B. Spundwände), durch geeignete ingenieurbio-logische Bauweisen zu ersetzen. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Stellplatzflächen mit mehr als drei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist je vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Nadelbaum gemäß Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Für neue Bauvorhaben in den Gebieten **WR2** und **WR3**, Flurstücke 2128, 2131, 2134, 2135, 2138, 2139, 2140, 2149, 2150, 3265, 3971/1 und 3971/2, sind je 20 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Strauch und je 150 m ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Nadelbaum gemäß der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher sind auf die Pflanzbestimmungen nicht anrechenbar.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzflächen

Die gemäß Planeintrag zu erhaltenden Einzelbäume, Sträucher und Gehölzflächen (Flächen mit der Kennzeichnung **P 1**) sind dauerhaft zu pflegen.

Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Gehölze und ihres Wurzelbereiches führen, sind grundsätzlich unzulässig.³

Dachbegrünung von Garagen

Garagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen.⁴

Allgemeine Bestimmungen

Alle beschriebenen Neupflanzungen und grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Alle 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.

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

³ Bei zulässigen baulichen Anlagen, die in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze eingreifen, sind die Ausführungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

⁴ Für die Durchführung einer Dachbegrünung werden keine Pflanzen explizit vorgeschrieben. Es wird empfohlen, geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment (z.B. Sedum- und Thymian-Arten) zu verwenden.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel- und Walmdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. (Hinweis: Krüppelwalmdächer gelten als zulässige Sonderform der Walmdächer.)

Für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser, Foyers, Dachterrassen, o.ä.) können abweichende Dachformen gestattet werden.

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

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung in die Nutzungsschablone festgesetzt, die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Die Höchstbreite von Dachgauben und Dachaufbauten beträgt 1,6 m.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten, die in der Horizontalen bzw. Vertikalen zu messen sind:

vom Ortgang mindestens 1,5 m,
von der Traufe mindestens 0,75 m.

Aus dem First abgeschleppte Dachgauben sind nicht zulässig.

Wenn eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 0,5 m² Glasfläche sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche je Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m² Glasfläche je Gebäude nicht überschreiten.

Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Tonziegel oder Materialien, die Tonziegeln im Erscheinungsbild gleichkommen, sowie Naturschiefer zugelassen. Unzulässig sind insbesondere Blech, Bitumenschindeln und glänzende Materialien.

Eindeckungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.

Traufausbildung und Regenrinnen

Traufen dürfen von Dachgauben oder Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Regenrinnen sind als vorgehängte, offene Regenrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

Technische Anbauten

Parabolantennen an baulichen Anlagen werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt, sie müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden.

Je Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, möglichst flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen. Von Traufe, First und Ortgang ist ein Abstand von jeweils mindestens 0,75 m einzuhalten.

Fassaden- und Wandgestaltung

Nicht zulässige Materialien sind:

keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, soweit diese nicht aus regionaltypischem Naturstein bestehen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte, eloxierte Metallpaneele, sonstige glänzende Baustoffe,

Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Farbgebung

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße oder aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig, sofern keine Ziegelsteine verwendet werden. Naturfarbene Verkleidungen aus Holz und Schiefer sind auf eine deutlich untergeordnete Teilfläche der jeweiligen Wand zu beschränken.

Alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

Die Dacheindeckung von Dachgauben, Dachaufbauten und Garagen ist in dem gleichen Farbton wie das Hauptdach auszuführen.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten

Zufahrten und Wege sind, soweit sie befestigt werden, mit wassergebundenen Decken zu versehen.

Garagen sind hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung und der Farbgebung an den Hauptbaukörper anzupassen.

Garagen dürfen ausnahmsweise Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° haben, wenn die Dächer flächendeckend begrünt werden.

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

Fensterformate

Fenster müssen an den Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, quadratische oder stehende Formate haben. (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 gebildet werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Scheiben durch Kämpfer, Sprossen oder andere Unterteilungen aus Baustoffen getrennt sein.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) entlang der Waldstraße und zugleich an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf ein Viertel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

Mauern, Holz- oder Stahl-Rankzäune mit entsprechender Bepflanzung, Holzzäune, Hecken.

Mauern werden auf den vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) beschränkt. Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Materialwahl und Farbgebung die oben getroffenen Bestimmungen (Abschnitt II.1, 'Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen').

Einfriedungen dürfen im vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) eine Höhe von 0,8 m, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die natürliche Geländeoberfläche Abweichungen verlangt.

Die Länge einer Wind- und Sichtschutzwand, die auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, darf höchstens 5,0 m betragen.

Abfallbehälter sind in Gebäude, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Schränke oder separate Standplätze zu integrieren.

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz aus Mauern, Hecken oder Holzzäunen zu umgeben.

III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

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

Zur Anlage von Stellplätzen und Garagen sollten die 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs' (EAR 91) herangezogen werden.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau 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 ThürBO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Bußgeldvorschriften des § 81 ThürBO hingewiesen.

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9327FES4.DOC

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1 (Einzelbäume)

Laubbäume I. Ordnung:

- | | |
|---------------------|---|
| - Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| - Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| - Winter-Linde | (Tilia cordata) |
| - Sommer-Linde | (Tilia platyphyllos) |
| - Gewöhnliche Esche | (Fraxinus excelsior) |
| - Rotbuche | (Fagus sylvatica) |
| - Blut-Buche | (Fagus sylvatica variabilis
atropunicea) |
| - Stiel-Eiche | (Quercus robur) |
| - Trauben-Eiche | (Quercus petraea) |

Laubbäume II. Ordnung:

- | | |
|----------------|--------------------|
| - Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| - Hänge-Birke | (Betula pendula) |
| - Schwarz-Erle | (Alnus glutinosa) |

Nadelbäume:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Europäische Lärche | (Larix decidua) |
| - Fichte | (Picea abies) |
| - Douglasie | (Pseudotsuga menziesii) |
| - Eibe | (Taxus baccata) |

Die Schwarz-Erle ist bevorzugt auf feuchten Standorten zu verwenden.

Artenliste 2 (Sträucher)

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| - Hasel | (Corylus avellana) |
| - Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| - Trauben-Holunder | (Sambucus racemosa) |
| - Eingrifflicher Weißdorn | (Crataegus monogyna) |
| - Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| - Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| - Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| - Gewöhl. Schneeball | (Viburnum opulus) |

(noch Artenliste 2)

- Gew. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wild-Rose (Rosa speciosa)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Buchsbaum (Buxus sempervirens)
- Kan. Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
- Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)

Bei der Pflanzung von Wild-Rosen sind regionaltypische Arten zu verwenden.

Artenliste 3 (Gewässerbegleitgrün)

Bäume I. Ordnung:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)

Bäume II. Ordnung:

- Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
- Silber-Weide (Salix alba)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher:

- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gewönl. Schneeball (Viburnum opulus)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gew. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)

Die unterstrichenen Gehölzarten sind im Bereich der Mittelwasserlinie bevorzugt zu verwenden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER STADT ILMENAU 'SÜDLICHE WALDSTRASSE'

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Inhalt	Seite
1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2 Räumlicher Geltungsbereich	3
3 Beschreibung des Plangebiets	3
4 Informelle Planungen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan	5
5 Ziele der Bebauungsplanung	6
6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung	7
6.1 Bebauungskonzeption	7
6.2 Art der baulichen Nutzung	7
6.3 Maß der baulichen Nutzung	8
6.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	10
6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
6.6 Verkehrserschließung	12
6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	12
6.8 Örtliche Bauvorschriften	13
7 Grundzüge der Grünordnungsplanung	15
7.1 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung	15
7.2 Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen	16
7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft	18
8 Abwägung der Belange	20
9 Hinweise zur Planverwirklichung	25
10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften	26
11 Verfahren	27

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Planbereich 'Südliche Waldstraße' liegt in einem traditionellen Wohn- und Erholungsgebiet am südlichen Rand der Stadt Ilmenau. Bereits 1838 wurde mit der Gründung einer Kaltwasserheilanstalt im Ortsteil 'Ilmenau Bad' der Grundstein für die Entwicklung von Kurbetrieb und Fremdenverkehr gelegt.

Der Stadtteil war nach einer Blütezeit, beginnend mit der Jahrhundertwende bis in die fünfziger Jahre dieses Jahrhunderts, durch die Fremdenverkehrsnutzung geprägt und maßgebend für den Ruf der Stadt Ilmenau als Kur- und Badstadt.

Die villenartige Bebauung war fast durchgehend auf die Beherbergung von Kurgästen und Urlaubern ausgelegt. Durch den Niedergang des Fremdenverkehrs in seiner ursprünglichen Form bis zum Jahr 1989 herrscht heute im Stadtteil die Wohnnutzung vor. Einzelne große Objekte beherbergen noch Altersheim, Jugendherberge und private Pensionen. Von den zuletzt genannten Einrichtungen liegt keine mehr im Gebiet 'Südliche Waldstraße'.

Aufgrund der bevorzugten innerstädtischen Lage, der naturräumlichen Ausstattung und Umgebung sowie der hohen Gestaltqualität steht das Plangebiet unter einem starken Entwicklungsdruck. Letzterer äußert sich in privaten Baubestrebungen des Wohnungsbaus und Beherbergungsgewerbes, die mit den städtebaulichen Zielen in Einklang gebracht werden müssen.

Die mit der Planung und teilweisen Realisierung zweier Bauvorhaben verbundenen Probleme waren ausschlaggebend dafür, die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beschließen. Zum einen wurde deutlich, daß die zielkonforme Steuerung der baulichen Entwicklung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) nicht möglich ist. Aufgrund der Maximierung des Maßes der baulichen Nutzung bei Vorhaben in der Nachbarschaft entstehen bodenrechtliche Spannungen, die sich letztlich in Protesten der Anwohner und in Nachbarklagen äußern.

Zum anderen hat die Stadt Ilmenau einen erheblichen Bedarf an Wohnraum innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Grundstücke im Ortsteil Ilmenau Bad stellen unter diesem Gesichtspunkt ein Potential zur behutsamen Verdichtung im Innenbereich dar, was bei vorhandenen Grundflächenzahlen (GRZ) von mehrfach unter 0,1 (!) vertretbar und angemessen erscheint. Entsprechende Anfragen von Grundstückseigentümern bestätigen die Richtigkeit der städtischen Überlegungen. Die ergänzende Bebauung kann den Interessen der Grundstückseigentümer wie auch den Interessen der Stadt entgegenkommen, ohne die berechtigten Ansprüche der Nachbarn und des sonstigen Umfeldes in Frage zu stellen.

Über die Steuerung der Bebauung hinaus kommt der Planung die Aufgabe zu, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Im Plangebiet sind zahlreiche wertvolle Landschaftselemente vorhanden. Dazu zählen orts-

bildprägende Bäume wie auch der Gabelbach einschließlich seiner naturnahen Umgebung.

Die koordinierte Lenkung des Entwicklungsdrucks in Verbindung mit der angestrebten Nachverdichtung unter Berücksichtigung der landespflegerischen Zielvorstellungen ist nur über das Instrument des Bebauungsplans zu erreichen. Dabei hat die Planung im Gebiet 'Südliche Waldstraße' in besonderem Maße dem Optimierungsgebot des § 1 Abs. 5 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entsprechen, mit Grund und Boden zugleich sparsam und schonend umzugehen.

Der Bebauungsplanung wurde die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung vorgeschaltet. Durch die Einbeziehung des westlich angrenzenden Quartiers 'An der Prellerpromenade' (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27) können wesentliche Teilflächen des Stadtteils 'Ilmenau Bad' unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen städtebaulich entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 'Südliche Waldstraße' umfaßt eine Plangebietsfläche, die von Grundstücken entlang der Thomas-Mann-Straße im Norden, zwischen Fröbelstraße und Herderstraße im Osten, entlang der Straße 'Ritzebühl' im Süden, dem Ritzebühler Teich im Südwesten sowie der Waldstraße im Westen umgrenzt wird.

Folgende Flurstücke der Flur 25, Ilmenau, liegen im Plangebiet:

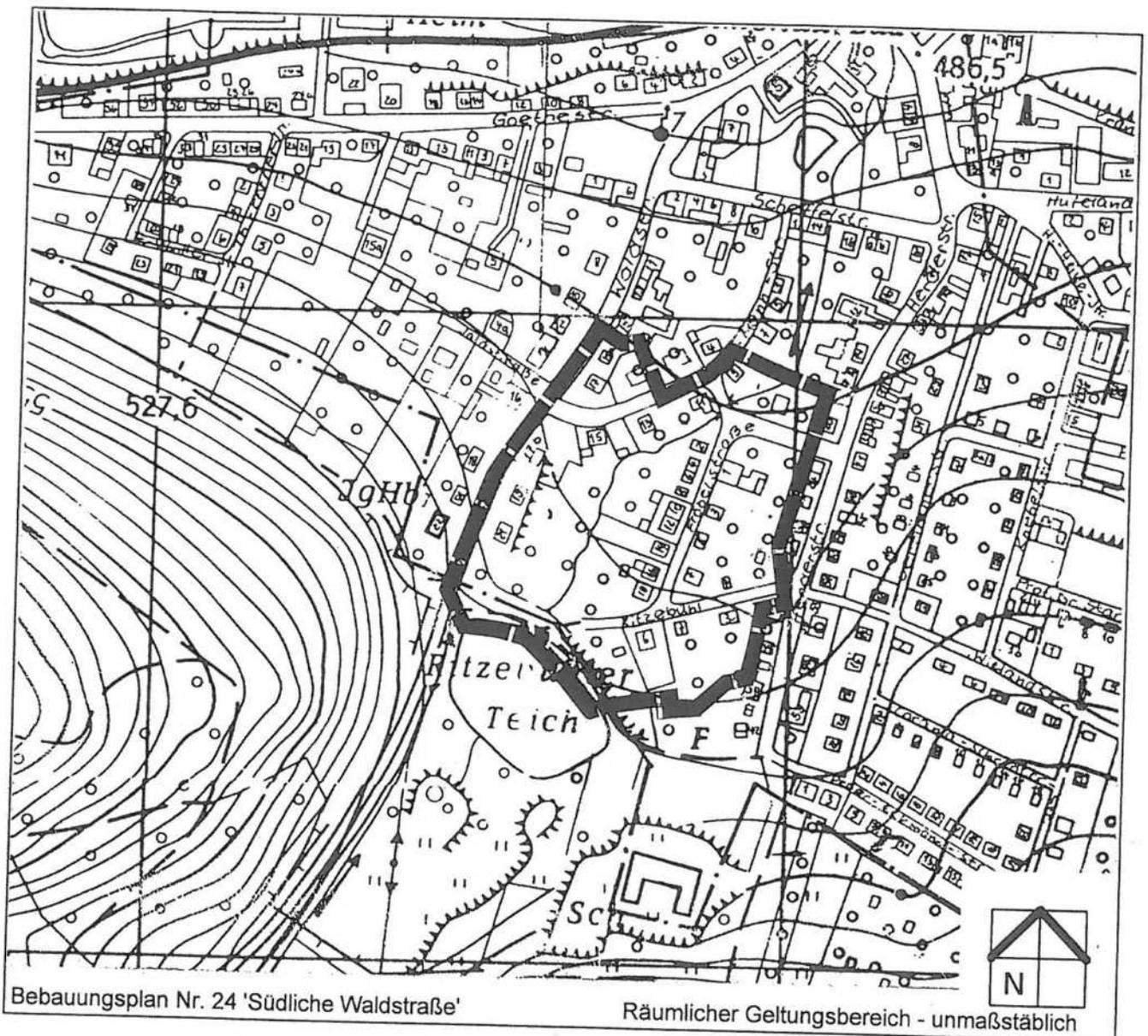
2097/9, 2099, 2108 (teilw.), 2122/1, 2124, 2126, 2127 (teilw.), 2128, 2131 (teilw.), 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2141/1, 2141/4, 2141/5, 2141c, 2141d, 2141e, 2143, 2144/1, 2144/2, 2146, 2147/1, 2147/2, 2147/3, 2147/4, 2147/5, 2147/6, 2148, 2149, 2150, 2151/1, 2151/2, 2158 (teilw.), 2163 (teilw.), 3053, 3077, 3078, 3083, 3086, 3265, 3266, 3396, 3463, 3970/1, 3971/1, 3971/2 (teilw.).

Die Fläche des Geltungsbereichs, der in der Übersichtskarte auf der nächsten Seite dargestellt ist, beträgt ca. 4,8 ha.

3 Beschreibung des Plangebiets

Bestandssituation im Geltungsbereich

Das Plangebiet wird durch den Gabelbach in zwei Hälften geteilt. Entlang der Waldstraße und der Fröbelstraße liegen verhältnismäßig große, meist lange Grundstücke, die mit einer Ausnahme nur straßenseitig bebaut sind und sich im rückwärtigen Bereich als Gärten zum Bach erstrecken.



Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise. Während die Gebäude an Waldstraße und Thomas-Mann-Straße teilweise villenähnlichen Charakter haben, stehen an der Fröbelstraße 'normale' freistehende Wohnhäuser und Doppelhäuser. Die Gärten sind mit Garagen und kleineren Nebengebäuden durchsetzt.

Im Gebietsdurchschnitt ergibt sich eine geringe Grundflächenzahl (GRZ), die manchmal unter 0,1, fast immer aber unter 0,2 liegt. Dabei ist der Überbauungsgrad an Waldstraße und Ritzbühl niedriger als an der Thomas-Mann- und der Fröbelstraße.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das gesamte Gebiet als Wohngebiet zu klassifizieren. Während der überwiegende Teil der Flächen die Kriterien eines Reinen Wohngebiets im Sinne von § 3 BauNVO erfüllt, ist der Bereich der Waldstraße zwischen einem Reinen und einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) einzustufen.

Gemessen an anderen Stadtteilen der Stadt Ilmenau ist die Bausubstanz überdurchschnittlich gut. Zahlreiche Gebäude sind bereits renoviert worden oder werden dafür vorbereitet.

Eine wesentlicher Faktor der stadtgestalterische Qualität des Gebiets ist das Erscheinungsbild des ruhigen Grünbereichs um den Gabelbach. Kapitel 7 enthält weitergehende Aussagen hierzu. Die landespflegerische Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan ist in mehreren Schritten durchgeführt worden und hat den Stand Februar 1994 (Bestandsanalyse).

Umgebung

Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets schließen Wohnquartiere von Ilmenau Bad an, die in bezug auf Art und Maß der Nutzung und ihr allgemeines Erscheinungsbild der 'Südlichen Waldstraße' ähneln.

Im Südwesten beginnt auf der anderen Straßenseite der Waldstraße das Landschaftsschutzgebiet 'Thüringer Wald'. Daneben - südlich der Grenze des Geltungsbereichs - liegt das Flächennaturdenkmal 'Ritzebühl'. Das 2,7 ha große Gebiet dient der Sicherung der Lebensbedingungen für gefährdete oder geschützte Arten, die im Ritzebühl vor allem zur Laichzeit in großer Zahl vorkommen.

4 Informelle Planungen, Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanung wurde eine städtebauliche Rahmenplanung vorgeschaltet. Durch die Einbeziehung des westlich angrenzenden Quartiers 'An der Prellerpromenade' (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27) können die engen Verflechtungen der einzelnen Bereiche von 'Ilmenau Bad' unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen städtebaulich entwickelt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Verfahrensrechtlich handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB. Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die Erforderlichkeit der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans ist zum einen dadurch gegeben, daß anderweitig der starke Entwicklungsdruck im privaten Wohnungsbau städtebaulich unerwünschte und nicht mehr korrigierbare Auswirkungen hätte. Zum ande-

ren soll das innerörtliche Wohnflächenpotential erschlossen werden, um dem dringenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum Rechnung zu tragen.

5 Ziele der Bebauungsplanung

Das übergeordnete Ziel der Planung besteht darin, mittels einer behutsamen Nachverdichtung und Baulückenschließung den privaten Wohnungsbau im Innenbereich zu fördern. Tendenzen der Zersiedlung soll entgegengewirkt und eine Alternative gegenüber dem großflächigen Wohnungsbau außerhalb des Siedlungszusammenhangs geboten werden.

Aufgrund der Tatsache, daß neues Bauland vorwiegend auf Hinterlieger-Grundstücken ausgewiesen wird, entstehen in erster Linie Bauflächen für die ortsansässige Ilmenauer Bevölkerung.

Entlang der Waldstraße sollen Tourismus und Fremdenverkehr erhalten und wiederbelebt werden. Die Abgrenzung und Definition der Gebietsarten 'Allgemeines Wohngebiet' und 'Reines Wohngebiet' (siehe Textliche Festsetzungen) spiegelt diese Zielvorstellung wider.

Ziel der Planung ist es außerdem, eine behutsame Entwicklung in dem ökologisch empfindlichen Gebiet zu gewährleisten. Wegen der exponierten Ortsrandlage neben dem Flächennaturdenkmal 'Ritzebühler Teich' ist es erforderlich, im Bebauungsplan weitgehende Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der nicht überbauten Grundstücksflächen (Örtliche Bauvorschriften) zu treffen, die eine Integration in die Landschaft gewährleisten und eine harmonische Abrundung der Stadt nach Süden hin schaffen.

In den Bereichen des Plangebiets, die von gewachsener Bausubstanz geprägt sind, ist der Schwerpunkt in der Bestandserhaltung und -renovierung zu sehen. Um- oder Neubauten sollen so errichtet werden, daß sie sich in die umgebende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, Höhe, Proportion, Materialwahl und Farbgebung bestmöglich einfügen.

Über die Steuerung der Bebauung und Erschließung hinaus kommt der Planung die Aufgabe zu, den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Der Bebauungsplan sieht in Verbindung mit dem parallel erarbeiteten Grundordnungsplan ein Bündel von Maßnahmen vor, um die Lenkung der Bautätigkeit in Übereinstimmung mit den landespflegerischen Erfordernissen abzusichern.

Den besonderen Wert des Ilmenauer Südviertels macht unter anderem der wertvolle Bestand an Bäumen und Grünflächen aus. Die inneren Gebietsflächen sind zudem durch die Uferbereiche des Gabelbachs geprägt. Hier liegt das Augenmerk auf der Erhaltung und Entwicklung der Flächen als Biotopkomplex aus naturnah gestaltetem Bachlauf mit begleitenden Gehölzsäumen und Wiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 'Südliche Waldstraße' verfolgt die Stadt Ilmenau zusammenfassend 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.

6 Grundzüge und Auswirkungen der städtebaulichen Planung

6.1 Bebauungskonzeption

Neues Baulandpotential wird insbesondere dadurch erschlossen, daß in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke, die in Richtung Gabelbach orientiert sind, eine zweite Baureihe für Hinterlieger entsteht. Zwischen Fröbel- und Herderstraße werden zusätzlich Grundstücke bebaubar, die zwar innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, bisher aber als Wiesen und Gärten genutzt wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Gebietsarten festgesetzt.

Die Grundstücke entlang der Waldstraße werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind an die besondere Eigenart dieses Teilbereichs angepaßt.

Die anderen Plangebietsflächen sind als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Hier unterscheiden sich die einzelnen Teilgebiete weniger durch die Art der Nutzung als vielmehr durch das zulässige Nutzungsmaß, insbesondere die Geschossigkeit und die Höhe der Gebäude sowie die Begrenzung der Zahl der Wohnungen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)

Die Allgemeinen Wohngebiete soll außer Wohnungen nur Nutzungen aufnehmen, die für die Funktionsfähigkeit des Gebiets sinnvoll und hinsichtlich der Störwirkungen unbedenklich sind. Baurechtlich gesehen werden die Gebiete deshalb in Richtung der angrenzenden Reinen Wohngebiete entwickelt. Von letzteren unterscheiden sie sich insbesondere dadurch, daß Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes entspricht der gegebenen Nutzungsstruktur und der künftigen Zielsetzung für diese an der Waldstraße gelegene Teilfläche. Die gleiche Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 27 'An der Prellerpromenade' auf der anderen Straßenseite, so daß im Umfeld der Wald-

straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung kleinerer Fremdenverkehrsbetriebe entstehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind insgesamt nur ausnahmsweise zulässig. Wegen des Gebäudebestandes und der begrenzten Erschließungsmöglichkeiten (Beschränkung der Zufahrten, Hangneigung) ist eine genaue Einzelfallprüfung vor der Zulassung eines entsprechenden Vorhabens unerlässlich.

Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die in der kleinteiligen Baustruktur wegen ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche als Störfaktoren in Erscheinung treten würden, werden mittels Textfestsetzungen generell ausgeschlossen, auch wenn deren Ansiedlung nicht wahrscheinlich ist.

Das Umfeld der Waldstraße steht vorläufig unter städtebaulichem Ensembleschutz. Dadurch können sich im Einzelfall Einschränkungen für die zulässige bauliche Nutzung ergeben, wenn denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind. Die zuständige Denkmalbehörde ist in genehmigungsbedürftigen Baufragen grundsätzlich zu beteiligen.

Reine Wohngebiete (WR1, WR2, WR3)

Die in Reinen Wohngebieten nach der BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 3 Abs. 3 sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Der gegebene und auch künftig gewollte Charakter des Gebiets als durchgrüntes, mäßig verdichtetes und ruhiges Wohngebiet am Ortsrand und im Übergang zum Teichgebiet verträgt keine Ansiedlung von Handwerksbetrieben. Für diese bietet Ilmenau zahlreiche Standorte in besserer Lage und mit einfacheren Erschließungsbedingungen.

Anlagen für sportliche Zwecke können nicht zugelassen werden, weil unzumutbare Störungen der Wohnruhe unvermeidbar wären.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Wegen der Bedeutung der Höhenfestsetzungen werden diese im anschließenden Abschnitt 6.4 separat behandelt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben in Bestand und Planung eine beachtliche Bandbreite. Das Spektrum reicht von Flächengrößen nahe der

Waldstraße mit über 2.000 m² bis zu kleinen Einfamilienhaus-Grundstücken zwischen Fröbelstraße und Herderstraße. Im Gegensatz zum benachbarten Gebiet 'Prellerpromenade' lassen sich aber ähnliche Teilflächen in Baugebieten sinnvoll zusammenfassen, so daß die Festsetzung absoluter Grundflächen (GR statt GRZ) nicht erforderlich ist.

Differenzen in den Grundstücksgrößen werden in begrenztem Maße dadurch berücksichtigt, daß auf sehr großen Grundstücken zwei Baufenster ausgewiesen sind. Dadurch ist näherungsweise eine Gleichbehandlung der Eigentümer zu erreichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen in allen Baugebieten mit 0,25 bis 0,35 unter den Höchstwerten von § 17 BauNVO. Die zusätzliche Überschreitung der überbaubaren Flächen um einen Anteil für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen liegt mit 0,1 bis 0,2 der jeweiligen Grundstücksfläche ebenfalls unter den gesetzlichen Höchstgrenzen, die sich aus § 19 der BauNVO ergeben. Das resultierende Maß an Bodenversiegelung stellt einen Kompromiß zwischen Durchgrünung und Verdichtung dar. Gemessen an den heutigen Grundstücksausnutzungen läßt sich eine deutliche, aber begrenzte und räumlich differenzierte Erhöhung der Baudichte erreichen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Baugebieten festgesetzt; sie beträgt in den Reinen Wohngebieten I bis III und in den Allgemeinen Wohngebieten III bzw. II bis III.

Die Höhenstaffelung nach der Zahl der Vollgeschosse geht sowohl auf die besondere topographische Situation als auch auf die verfügbare Grundstücksgröße und Abstände zu benachbarten Gebäuden oder Bauflächen ein.

In den Teilgebieten WR3 des Reinen Wohngebiets ist wegen der räumlichen Enge bzw. der Lage in bisherigen Gartenbereichen nur die eingeschossige Bauweise in Verbindung mit niedrigen Wandhöhen und der Begrenzung der Dachneigung vertretbar. So lassen sich Belichtung und Belüftung für den Gebäudebestand in allen Fällen sicherstellen. Bestehende Sichtbeziehungen werden so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Dachgeschosse dürfen nur dann voll ausgebaut werden, wenn die Gesamtzahl der Vollgeschosse - nach oben und ggfs. nach unten - eingehalten wird. Dazu ein Beispiel: Im Gebiet WR2 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung erlaubt Gebäude mit zwei Normalgeschossen als Vollgeschoß und einem nicht voll ausgebauten Dachgeschoß (II), eingeschossige Gebäude mit voll ausgebautem Dachgeschoß ('I+D') oder eingeschossige Gebäude ohne Dachausbau (I). Der Systematik folgend ist bei festgesetzter eingeschossiger Bauweise (I) der volle Dachausbau nicht möglich.

Aus der Nutzungsschablone für das Allgemeine Wohngebiet WA1 geht hervor, daß dort Gebäude mit mindestens zwei und höchstens drei Geschossen gefordert werden. Das entspricht dem Bestand bzw. den in Realisierung befindlichen Objekten und ist mit den

vorhandenen Gebäuden und Bauvorhaben im gegenüberliegenden Gebiet 'Prellerpromenade' abgestimmt. Wegen des eindrucksvollen Erscheinungsbildes der alten Stadthäuser würde die Errichtung eingeschossiger Einfamilienhäuser das Ortsbild empfindlich stören.

6.4 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Aufgrund des umfangreichen Bestandes an Wohngebäuden und sonstigen baulichen Anlagen und des teilweise hängigen Geländes wurde auf die angemessene Begrenzung der Gebäudehöhen besonderer Wert gelegt. Die Textlichen Festsetzungen sind in Kapitel 3 Schnittzeichnungen eingefügt, aus denen hervorgeht, wie sich die verwendeten Wandhöhen zusammensetzen und worauf sie sich beziehen.

Für jedes Baugebiet sind zwei Wandhöhen maßgebend: WH_H als Höhe der hangwärts gerichteten Wand, und WH_T als Höhe der gegenüberliegenden, talwärts gerichteten Wand. Eine Ausnahme besteht in ebenem Gelände, wo regelmäßig nur die niedrigere Höhe (WH_H) zu verwenden ist. In den Textlichen Festsetzungen werden drei Fallkonstellationen unterschieden: ebenes Gelände, fallendes Gelände und steigendes Gelände.

Der Bezugspunkt der Wandhöhen steht im Verhältnis zur Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche und ist damit hinreichend definiert. Normal-Null (NN) kam als exaktere Bezugsebene nicht in Betracht, weil keine flächendeckenden Höhenschichtlinien existieren. Die Baugenehmigungsbehörde muß im Einzelfall den Bezugspunkt unter Bestimmung des 'Maßes der natürlichen Steigung' bzw. 'des natürlichen Gefälles' festlegen.

Die festgesetzten Wandhöhen sind so bemessen, daß konventionelle Geschosse hergestellt werden können, ohne daß unverträgliche Überschreitungen ortstypischer Wandhöhen möglich sind. Als 'Normalhöhe' im Wohnungsbau wurden 2,8 m zugrundegelegt, bei auszubauenden Dachgeschossen zusätzlich eine Höhe des Drepfels (Kniestock) von 0,8 m. Im Gebiet WA1 an der Waldstraße ist das Erdgeschoß ausnahmsweise mit 3,1 m in die Gesamthöhe eingegangen.

Durch das Verhältnis der Wandhöhen zueinander - WH_T ist konstant 0,8 m höher als WH_H - und die Begrenzung der Sockelhöhe auf 0,3 m (Ausnahme: WR3 mit 0,6 m wegen der Nähe zum Gabelbach und der geringen Gesamthöhe) wird verhindert, daß aus einer festgesetzten zweigeschossigen Bebauung im Hang ein faktisch dreigeschossiges oder sogar viergeschossiges Gebäude entsteht. Die talseitige Wand darf nicht wesentlich höher über das Gelände hervortreten als die hangseitige Wand.

Infolge der gleichzeitigen Begrenzung der Dachneigung (32 ° bis 42 ° im gesamten Plangebiet) und den relativ geringen Tiefen der Baufenster war die Festsetzung der Firsthöhe bzw. der Oberkante baulicher Anlagen nicht erforderlich.

6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

In Anlehnung an den vorhandenen und gewünschten Siedlungscharakter ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans offene Bauweise vorgesehen. Die Lage der seitlichen Baugrenzen beruht in der Regel auf Abstandflächen von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück. Eine Ausnahme bilden die bestehenden und zulässigen Doppelhäuser mit nur einem seitlichen Grenzabstand.

Auf den Flurstücken 2141c und 2141d (WR3) ist im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche in die Planzeichnung eingetragen. Hier sind zwei Einfamilienhäuser mit Grenzbebauung denkbar, ebenso ein Doppelhaus, das einheitlich geplant und gebaut wird. Freistehende Einfamilienhäuser werden wegen der begrenzt verfügbaren Fläche nicht zu realisieren sein. Die Details der Bebauung müssen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, sie entziehen sich der generalisierenden Rahmensetzung des Bebauungsplans.

Bei Baufenstertiefen von meistens 12 m scheint wenig Spielraum für den Bauherrn zu bleiben. Das ist nur bedingt zutreffend. Durch die textlichen Festsetzungen wird gestattet, daß Baugrenzen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen, Balkone, Loggien, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden dürfen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Regelung ist, daß die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und von den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten wird.

Die Begrenzung der Baufenstertiefen ist aufgrund einschlägiger Erfahrungen der Stadt Ilmenau dringend geboten. Werden deutlich größere Tiefen erlaubt, führt das in der Regel nicht etwa zum - städtebaulich unbedenklichen - Verschieben des Bauvorhabens innerhalb des Baufensters, sondern zur maximalen Ausnutzung der überbaubaren Tiefe, was ungeeignete Grundrisse und ein mangelhaftes Erscheinungsbild fördert. (Zu dieser Problematik vergleiche die Ausführungen in Abschnitt 6.7, 'Höchstzulässige Zahl der Wohnungen'.) Zahlreiche gebaute und teils preisgekrönte Projekte von Ein- und Mehrfamilienhäusern zeigen, daß im Rahmen der oben genannten Festsetzungen qualitätvoller Wohnungsbau ohne nennenswerte Einschränkungen möglich ist.

Die zulässige Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche ergibt, darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO überschritten werden (siehe Abschnitt 6.3).

Notwendige Zufahrten zu Hinterlieger-Grundstücken sind nicht auf das Maß der Überschreitung anzurechnen, um unnötige Härten für die Bebauung in zweiter Reihe zu vermeiden. Die Zufahrten sind, soweit sie befestigt werden, mit wassergebundenen Decken zu versehen, um die Bodenversiegelung so stark wie möglich zu begrenzen. Für wasser-

gebundene Decken spricht auch die bessere Übereinstimmung mit dem Siedlungscharakter und dem Ortsbild.

Zum Schutz der bachbegleitenden Uferbereiche, die nicht Teil der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, mußten ergänzende Maßnahmen getroffen werden. Die in der Planzeichnung schraffiert angelegten Flächen schließen Stellplätze und Garagen aus und beschränken Nebenanlagen wie z.B. Geräteschuppen nach ihrem Volumen (5 m^3) und ihrer Höhe (1,8 m).

6.6 Verkehrserschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke sind in bezug auf das Verkehrsnetz und die sonstige öffentliche Infrastruktur hinreichend erschlossen.

Im nordwestlichen Teil der Fröbelstraße neben dem Flurstück 2140 befindet sich eine überdimensionierte Straßengabelung. Wird diese - wie im Plan festgesetzt - auf ein normales Maß zurückgeführt, kann auf dem besagten Flurstück eine neue überbaubare Fläche geschaffen werden. Zu diesem Zweck sind ca. 110 m^2 Straßenverkehrsfläche an privat zu veräußern.

Stellplätze und Garagen für PKW sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Die Erschließung für Hinterlieger wird auch dann mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert, wenn es sich um rückwärtige Bebauung auf ein und demselben Buchgrundstück handelt. Die Begünstigten der jeweiligen Rechte gehen aus den Textlichen Festsetzungen hervor. Allerdings schafft der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Eintragung der Rechte. Die eigentliche Sicherung ist über Grunddienstbarkeiten (privatrechtlich), am besten jedoch über Baulasten (öffentlich-rechtlich) vorzunehmen.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In allen Teilgebieten des Geltungsbereichs ist die Zahl der Wohnungen nach oben begrenzt.

Die Entscheidung, eine Beschränkung hinsichtlich der Wohnungszahl auszusprechen, beruht auf den Erfahrungen, die im Zuge der Verwirklichung von Wohngebäuden und kombinierten Wohn-/Geschäftsbauten in Ilmenau gemacht wurden. Dabei zeigte sich wie vielerorts in den neuen Bundesländern, daß unter den gegebenen Verhältnissen, namentlich den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für fremdgenutztes Wohneigentum, eine Tendenz zu extremer Ausnutzung der planungs- und baurechtlichen Rahmenbestimmungen besteht. Damit in Verbindung steht die Orientierung an einem einseitigen Wohnungsschlüssel, der fast nur Kleinwohnungen vorsieht.

Tendenzen der oben genannten Art, die in der Regel keine Rücksicht auf gewachsene und gewünschte Strukturen nehmen und zum Teil an dem Bedarf des Wohnungsmarktes vorbeigehen, sollte bereits im Ansatz vorgebeugt werden. Das Plangebiet 'Südliche Waldstraße' kann nur behutsam, d.h. unter Zulassung einer angepaßten, standortgerechten Bebauung einer Nachverdichtung zugeführt werden. Andernfalls wären (erneut) bodenrechtliche Spannungen und Nachbarklagen zu erwarten, die den Prozeß der Nachverdichtung empfindlich stören oder sogar verhindern würden.

Neben den mehr nutzungsbezogenen Argumenten sind gestalterische Gründe zur Begrenzung der Wohnungszahl anzuführen. Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebiets trägt entscheidend zur Attraktivität und Eignung als hochwertige Wohnbaufläche bei. Neue Bauvorhaben müssen dies berücksichtigen und sich hinsichtlich der Proportionen, der Gestaltung und der Funktion in das Gebiet einfügen.

Die gebietsbezogen festgesetzte Zahl der Wohnungen stellt für die Eigentümer eine gewisse Einschränkung dar, die jedoch ausreichend Spielraum zur Verwirklichung eigener Vorstellungen läßt und außerdem den hohen Wohnwert der Gesamtfläche auch zu ihren Gunsten sichert.

Die konkret festgelegte Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist im Verhältnis zur Gebietsart und -charakteristik zu sehen. Das Gebiet WR2 scheint mit 10 Wohnungen je überbaubarer Grundstücksfläche etwas aus dem Rahmen zu fallen. Berücksichtigt man die verfügbaren Grundstücksgrößen und Baufenster, wird dieser Eindruck korrigiert.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Wegen der gestalterischen Anforderungen, die besonders von der Vergangenheit des Gebiets als Teil von Ilmenau Bad, von der Nähe des Ritzebühler Teichs und der Prägung durch den Gabelbach abzuleiten sind, enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften). Diese beziehen sich vor allem auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen.

Besondere Beachtung wird der Dachform, der Dachneigung, der Dacheindeckung, den Dachaufbauten sowie der Fassaden- und Wandgestaltung geschenkt, weil hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebiets in erheblichem Maße beeinflußt wird.

Daneben sind auch die Fensterformate, die Farbgebung und weitere gestaltwirksame Bereiche wie technische Anbauten rahmensetzend geregelt, um eine Einheitlichkeit in Formgebung und Materialwahl zu erreichen, die sich auf das Ortstypische und auf Harmonie mit der Umgebung gründet.

Die Baufreiheit wird durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum des einzelnen Bauherrn innerhalb der

vorgegebenen Grundregeln ist so groß, daß individuelle Wünsche - sofern sie nicht das Gesamterscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die freie Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

Im Anschluß werden die wesentlichen Gestaltungsfestsetzungen erläutert.

Die Dachform sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Sattel- und Walmdächer beschränkt bleiben. Das entspricht dem Großteil des Bestandes. Durch die Ausnahme untergeordneter Bauteile von dieser Bestimmung wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum eröffnet.

Geneigte Dächer müssen, ausgehend von der Analyse des Gebäudebestandes, eine Dachneigung zwischen 32 und 42 Grad aufweisen. Damit wird der wirtschaftlich sinnvolle Ausbau der Dachgeschosse gefördert, ohne daß die Dachhöhe im Vergleich zur Wandhöhe unproportional wachsen kann.

Die vergleichsweise umfangreichen Bestimmungen zu Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten sollen in erster Linie gestalterisch ungünstige Dachformen vermeiden helfen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Tonziegel oder Materialien, die Tonziegeln im Erscheinungsbild gleichkommen, sowie Naturschiefer zugelassen. Andere Materialien, insbesondere Blech, Bitumenschindeln, glänzende Materialien und Imitationen, würden das Ortsbild negativ beeinflussen.

Garagen sind hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung und der Farbgebung an den Hauptbaukörper anzupassen. Damit soll die individuelle, in das Gesamtbild integrierte Gestaltung gefördert werden.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können. Dazu zählen insbesondere Imitationen, aber auch die Verwendung glänzender Farben als Außenanstrich der Wandflächen.

Die Bestimmungen zu Fensterformaten sollen bewirken, daß klar gegliederte Baukörper entstehen, deren Fassade die Funktion des Gebäudes erkennen läßt. Ungegliederte Fenster, vornehmlich solche, die vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, erwecken den Eindruck der Gesichtslosigkeit und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der gesamten Fassade und der Umgebung aus.

Werbeanlagen, z.B. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sind nur an der Waldstraße zugelassen und werden auf den Bereich der Erdgeschoßzone beschränkt. Hier gilt sinngemäß das vorher zu 'Fensterformaten' Gesagte.

Stellplätze für Abfallbehälter sind - gemessen an ihrer Funktion und ihrem Volumen - überproportional gestaltwirksam. Sie müssen deshalb in bauliche Anlagen einbezogen oder mit einem geeigneten Sichtschutz umgeben werden.

Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen sollten grundsätzlich sparsam eingesetzt werden. Die Textlichen Festsetzungen stellen einen geeigneten Rahmen zu Materialwahl, Höhen und Längen an den seitlichen Grundstücksgrenzen auf, der ausgeprägte visuelle Störungen nicht zulässt.

7 Grundzüge der Grünordnungsplanung

7.1 Grundsätze und Ziele der Grünordnungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist einen prägenden, markanten Baum- und Gehölzbestand auf. Dieser ist mit dem des benachbarten Plangebiets 'An der Prellerpromenade' zu vergleichen. Den überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstücken sind großzügig dimensionierte Freibereiche zugeordnet, die in Verbindung mit dem Baum- und Gehölzbestand ursächlich für den 'Villencharakter' sind.

Die verhältnismäßig großen, meist langen Grundstücke entlang der Waldstraße und der Fröbelstraße sind durchwegs nur straßenseitig in offener Bauweise bebaut. Der weit überwiegende Teil aller Grundstücke zieht als Gärten zum Bach und geht in Uferbereiche über, die überwiegend extensiv genutzt werden. In diesen Gärten stehen in einigen Garagen und kleine Nebengebäude, die aber den Eindruck einer Gartenlandschaft und Ruhezone nicht stören.

Die Grünordnungsplanung hat das Ziel, rahmensetzend und in Abstimmung mit den Erfordernissen der Nachverdichtung den beschriebenen Gebietscharakter zu sichern und zu entwickeln. Dabei geht die Konzeption von folgenden grünordnerischen Grundsätzen aus:

- eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln,
- im gesamten Geltungsbereich Lebensbedingungen erhalten und schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung umfassend Rechnung tragen,
- vorhandene Störungen des Orts- und Landschaftsbildes beseitigen oder vermindern, neue Beeinträchtigungen vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Orts- gestalt herbeiführen,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit unversiegelt sind, nur im unbedingt notwendigen Umfang für eine Bebauung in Anspruch nehmen,

- Beeinträchtigungen, die durch die Planung zu erwarten sind, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen bzw. ersetzen.

Die grünordnerischen Grundsätze werden durch eine Reihe von landespflegerischen Zielen ergänzt:

- Erhaltung und Entwicklung des Gabelbachs einschließlich der begleitenden Gehölzsäume und Wiesen,
- Gestaltung und Einbindung der zusätzlichen Bauflächen in das Ortsbild bzw. in die Landschaft (Nähe zum Ritzebühler Teich und zum Wald),
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima,
- Erhaltung des bedeutenden Gehölzbestandes,
- Minimierung der Bodenversiegelung, und
- Sicherung des Lebensraums und der Wanderbewegung von Amphibien.

Die zusätzliche Bebauung bewirkt eine nachträgliche Verdichtung in dem stark durchgrünten Gebiet. Durch die Beschränkung der Bauflächen auf die vorderen und mittleren Grundstücksflächen wird der Gabelbach zusammen mit seinen Pufferzonen auf einer Breite von meist über 35 m gänzlich freigehalten. Die erhaltenswerten Gehölze sind durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen in ihrem Bestand gesichert.

Wegen der Anordnung der Bauflächen in offener Bauweise und dem trichterförmigen Freibereich um den Gabelbach werden die hangabwärts fließenden Kalt- und Frischluftströme nicht wesentlich behindert. Somit bleibt eine ausreichende Durchlüftung und Versorgung des Plangebietes und der nördlich anschließenden Siedlungsflächen mit Kalt- und Frischluft gewährleistet.

Den neuen Baugrundstücken sind ausreichend dimensionierte private (Garten-) Flächen als Aufenthaltsbereiche zugeordnet. Diese Außenbereiche sollen 'grünbetont' gestaltet werden bzw. bleiben, wobei die ökologischen Besonderheiten des Gebietes bei der Gestaltung berücksichtigt werden, um den besonderen Charakter der Situation in der Gabelbachaue zu erhalten.

7.2 Grünplanerische Festsetzungen und Maßnahmen

Entsprechend den Zielvorstellungen des Grünordnungsplanes werden die dortigen Maßnahmenvorschläge weitgehend übernommen und in grünordnerische Festsetzungen umgesetzt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind folgende Regelungen wirksam:

- Die sparsame Dimensionierung von Erschließungs- und Verkehrsflächen, die Bestimmungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Einschränkung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen stellen einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher und senken insgesamt den Anteil versiegelter Fläche.
- Durch die Festsetzung zur Erhaltung und Entwicklung des Gabelbachs einschließlich der gewässerbegleitenden Zonen (Flächen M 1) wird ein wertvoller Biotopkomplex in seiner ökologischen Wirksamkeit (z.B. Wanderkorridor und Lebensraum von Amphibien, Frisch- und Kaltluftkorridor) und seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild gesichert.
- Mit der Erhaltung des prägenden Baumbestandes werden wertvolle, in einer absehbaren Zeit nicht ersetzbare und zugleich ortstypische Landschaftselemente sichergestellt.
- Auf der Grundlage der Festsetzungen zur Begrünung von Garagen und zur Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen läßt sich die Integration privater Verkehrsanlagen verbessern.
- Über Pflanzverpflichtungen ist ein Mindestmaß und Mindeststandard (Qualitäten) der Begrünung auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.
- Die untergeordneten Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken (Zufahrten, Wege) sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Im Gegensatz zu zahlreichen anderen Gebieten kann die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser nicht vorgeschrieben werden. Fachtechnischen Stellungnahmen ist zu entnehmen, daß mitunter Staunässe und Quellbildung in der Gabelbachaue auftreten. Allerdings ist die Empfehlung, im Einzelfall die Möglichkeiten der Versickerung zu prüfen, Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Die Festsetzungen zur Verwendung bestimmter Pflanzenarten stützen sich auf die Erkenntnisse des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan. Dort sind Analysen der Bestandssituation angestellt worden. Aus landespflegerischer Sicht erscheint die Verwendung der in den Pflanzlisten ausgewählten Arten zur Wiederherstellung und Weiterentwicklung funktionsfähiger ökologischer Strukturen im Siedlungsbereich erforderlich. Die angegebenen Qualitäten sind notwendig, um in absehbarer Zeit Effekte für den Naturhaushalt zu erreichen. Bei Verwendung kleinerer Pflanzen würde dies unangemessen länger dauern, die erhöhten Kosten besserer Qualitäten sind verhältnismäßig und vertretbar.

Bepflanzungen in dem Instandhaltungsbereich des Gabelbachs von beidseitig 5 m sind nur nach Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen.

7.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, welches am 1. Mai 1993 in Kraft getreten ist, hat unter Artikel 5 eine Neuregelung zum Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und öffentlichem Baurecht (§§ 8a - c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) eingeführt.

Im Kern besagt die Novellierung, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung unter Beachtung des Vermeidungsgebotes sowie der Ausgleichs- und Ersatzpflicht im Bauleitplanverfahren abschließend zu bewältigen ist.

Vorab ist anzumerken, daß die hier vorliegende Nachverdichtung und Baulückenschließung im Ortsrandbereich der Stadt Ilmenau nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu Bauvorhaben 'im Zusammenhang bebauter Ortsteile' gerechnet werden könnte, läge kein Bebauungsplan vor. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind gemäß § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriffe anzusehen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Gebiet zu gewährleisten, wurde von der Stadt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen. Damit greift die Eingriffsregelung; der beplante Innenbereich ist in Thüringen, anders als in einigen anderen Bundesländern, nicht von den Bestimmungen des § 8a BNatSchG ausgenommen.

Der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft stellt sich im Plangebiet auf den jeweiligen Grundstücken in sehr unterschiedlicher Weise dar. In einigen Fällen ist er nicht gegeben.

Quantitative Rechenoperationen zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind im Plangebiet 'Südliche Waldstraße' nicht zweckmäßig. Zum einen handelt es sich im vorliegenden Fall um die Nachverdichtung eines Wohngebiets mit einem umfangreichen Bestand an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, daß eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes einzelne Baugrundstück weder gefordert, noch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens leistbar ist.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird deshalb die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft in verbal-argumentativer Weise vorgenommen. Dazu werden die einzelnen Bauflächen (Gebietstypen) hinsichtlich der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen unterschieden und ihnen konkrete Kompensationsmaßnahmen auf den eigenen Grundstücksflächen auferlegt.

1. In den bestehenden, überwiegend zum Wohnen genutzten Gebieten sind regelmäßig keine Eingriffe zu erwarten, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnten. Daher sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu leisten. Bestandsschutz genießen auch die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 2147/5, die vor der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB genehmigt wurden. Dem Eigentümer ist nichtsdesto-

weniger zu empfehlen, die festgesetzten Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Der erhaltenswerte Gehölzbestand auf den Bestandsflächen wird vorsorglich sichergestellt.

2. Auf den neuen Bauflächen im Bereich des Gabelbachs sind Eingriffe zu erwarten. Die Baufenster sind so angeordnet, daß der Uferbereich des Gabelbachs mitsamt einer beidseitigen Pufferzone vollständig erhalten bleiben. Zusätzlich werden die erhaltenswerten Gehölze in ihrem Bestand gesichert und ausreichende Abstände der Baufenster zu den Kronenbereichen der Gehölze eingehalten.

zu 1 und 2.

Zusätzlich werden parallel zum Gabelbach bzw. zur Fläche M 1 zwei Streifen mit je 5 m Tiefe festgelegt, in welcher Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind und Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, nach ihrem Bauvolumen beschränkt werden.

3. Auf den Flurstücken 2122/1 und 2097/9 sind die Baufenster so angeordnet, daß der Gehölzbestand weitestgehend erhalten bleiben. Der Verlust von Gehölzstrukturen kann auf diesen Grundstücken nicht ausgeglichen werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen, da ansonsten die Nutzbarkeit der Grundstücke für die Vorhabenträger in einem sehr starken, nicht vertretbaren Maße eingeschränkt oder sogar unmöglich wäre. Der letztgenannte Fall stände den städtebaulichen Zielen entgegen.
4. Auf den Flurstücken 2128, 2131, 2134, 2135, 2139, 2138, 2140, 3265, 3971/1 und 3971/2 sind als Ausgleich bzw. Ersatz Baum- und Strauchpflanzungen in umfangreichem Maße vorgesehen. Zudem werden durch die ergänzende Bebauung überwiegend geringwertige Biotoptypen, wie z.B. Zier- und Nutzgärten, in Anspruch genommen, so daß die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf diesen Flächen gering gehalten werden. Es ist außerdem anzunehmen, daß bestehende Nebenanlagen für neue Bauvorhaben beseitigt werden, was die Zunahme der Versiegelung relativ gesehen verringert.
5. Auf den Flurstücken 2149 und 2150 werden die erhaltenswerten Gehölze als Bestand festgesetzt. Neben den unter Punkt 2 genannten Maßnahmen sind für den Verlust der Obstgartenbrache als Ausgleich Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Allerdings kann der Verlust der Brachfläche nicht voll auf den Grundstücken ausgeglichen werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind wie bei den Flurstücken 2122/1 und 2097/9 aus städtebaulichen Gründen nicht durchführbar. Gemessen an den privaten Vorstellungen zur Verwertung der Grundstücke, die das mittlerweile aufgegebene Projekt 'Hotel Ritzebühl' begleiteten, ist die nunmehr zulässige Baudichte stark zurückgeführt worden.

Eine Zuordnung von Maßnahmen der Landespflege gemäß § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG ist nicht erforderlich, da alle Maßnahmen auf den Grundstücken der Verursacher festgesetzt und gemäß Bebauungsplan durch diese vorzunehmen sind.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes können insgesamt in ausreichendem Maße kompensiert werden. Der Umfang der Kompensation ist im Verhältnis zu den zu erwartenden Eingriffen angemessen.

Weitere zusätzliche Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken - in einem ohnehin stark durchgrüntem Gebiet - zu fordern würde eine unbillige Härte für die Eigentümer bedeuten. Für einzelne Bauflächen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ergänzend festzusetzen, stünde außer Verhältnis zu Umfang und Gewicht der im Gebiet zu erwartenden Eingriffe.

8 Abwägung der Belange

Die Bedenken und Anregungen zur Bebauungsplanung sind in einem Bericht mit dem Titel 'Auswertung der Bedenken und Anregungen' vom 18. Dezember 1995 zusammengefaßt. Der Bericht enthält die öffentlichen und privaten Stellungnahmen aus den Verfahren der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der beiden öffentlichen Auslegungen. Die Stellungnahmen sind mit der Kommentierung durch das Planungsbüro  und der Beschlußempfehlung der Stadtverwaltung versehen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplans ließen sich die meisten Bedenken und Anregungen berücksichtigen. Die allgemeinen Forderungen der Erschließungsträger wurden ebenso wie die der sonstigen Träger öffentlicher Belange und diejenigen der Bürger in die Planung einbezogen. In einigen Fällen war es jedoch notwendig, Bedenken oder Forderungen aus sachlichen Gründen oder dem überwiegenden Gewicht anderer Belange zurückzustellen. Die abgelehnten Bedenken und Forderungen werden im Anschluß dargestellt.

Abwägungsrelevante Sachverhalte zu Eingriffen in Natur und Landschaft gehen außerdem aus Kapitel 7 'Grundzüge der Grünordnungsplanung' hervor.

Der Ilm-Kreis sieht die Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke über Einzelzufahrten kritisch. Die nicht geäußerten, aber sicher zugrunde liegenden Bedenken (Flächenverbrauch, Erschließungsaufwand, Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge) sind verständlich. Nichtsdestoweniger kommt ein anderes Erschließungssystem in der konkreten örtlichen Situation nicht in Betracht. Die zu erschließenden Flächen sind nicht groß genug, um eine Sammelzufahrt möglich zu machen. Ein unbestreitbarer Vorteil der Einzelerschließungen besteht auch darin, daß nachbarschaftliche Spannungen nicht so schnell

aufzutreten. In allen Fällen ist die Zufahrt in den rückwärtigen Bereich über das eigene Grundstück vorgesehen.

Die Auffassung des Kreises, daß die Hinterhofbebauung beiderseits des Gabelbachs eine negative landschaftliche Veränderung dieses Bereichs herbeiführen wird, ist nur aufrechtzuerhalten, wenn sich das Augenmerk allein auf den Aspekt des örtlichen 'Landschaftsverbrauchs' richtet. Dementgegen ist die Stadt Ilmenau verpflichtet, alle städtebaulichen und sonstigen Belange in Erwägung zu ziehen. Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebiets auf untergenutzten Wohnbaugrundstücken ist unbestreitbar eine Maßnahme gegen den Landschaftsverbrauch an anderer Stelle.

Dem Vorwurf, die über Jahrzehnte entstandene, lockere Bebauung mit großzügiger Begrünung werde in städtebaulicher Hinsicht teilweise entwertet, und der Feststellung, dem Bebauungsplan könne in seiner Gesamtheit daher nur unter Zurückstellung erheblicher Bedenken zugestimmt werden, tritt die Stadt Ilmenau mit aller Deutlichkeit entgegen. In dem Bebauungsplan sind zahlreiche Regelungen enthalten, die dem bestmöglichen Einfügen der Neubebauung in die historische Siedlungsstruktur dienen. Daß der 'Gartencharakter' entlang des Gabelbachs nicht mehr in der bisherigen Form aufrechtzuerhalten ist, bedarf keiner näheren Erläuterung. Allerdings ist dies nur ein Gesichtspunkt unter anderen, die ebenso zu berücksichtigen sind. Zu den Beweggründen für die vorliegende Planung sei auf Kapitel 1 'Veranlassung und Erforderlichkeit' verwiesen.

Der Stellungnahme des Ilm-Kreises ist leider nicht zu entnehmen, welche konkreten Bedenken bestehen. Das alleinige Festhalten an der überkommenen Siedlungsstruktur wird dem Anliegen der Stadt Ilmenau und den differenzierten Bemühungen, die städtebauliche Entwicklung mit dem Instrument des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans so schonend wie möglich zu betreiben, nicht gerecht.

In bezug auf das Flurstück 2097/9 versagte der Ilm-Kreis die Zustimmung zur Bebauung, weil diese ohne eine erhebliche Beeinträchtigung des zu erhaltenden Baumbestandes nicht möglich sei. Die Stadt Ilmenau sieht den Sachverhalt anders. Von den beiden Bäumen, die einer Doppelgarage weichen müßten, ist einer nicht mehr standfest und droht längerfristig in Richtung der Straße zu kippen. Der andere wächst in den Kronenbereich eines dritten, größeren Baumes hinein und behindert diesen in der Entwicklung. Es gibt daher keine sachlichen Gründe, die der Bebauung des voll erschlossenen Grundstücks entgegenstehen.

Zum Thema 'Fremdenverkehr' stellte der Ilm-Kreis fest, daß bestimmte Aussagen der Planzeichnung nicht mit dem Textteil harmonierten, insbesondere in bezug auf die Festlegung überwiegender Plangebietsflächen als 'Reines Wohngebiet'. Für Gäste und auch Anwohner wäre die Schaffung eines gastronomischen Angebots in einer angemessenen Größe erstrebenswert, da dies im gesamten Planbereich völlig fehle.

Größere Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht zu realisieren (Flächeninanspruchnahme, Verkehrserschließung, Be-

einträchtigung von Natur und Landschaft, Nachbarschaftskonflikte). Das ist während des Aufstellungsverfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 'Hotel Ritzebühl' (jetzt Teilfläche des Bebauungsplans) deutlich geworden. Daher ist es konsequent, die Art der Nutzung als 'Allgemeines Wohngebiet' entlang der Waldstraße (ermöglicht kleinere Beherbergungsbetriebe) und 'Reines Wohngebiet' auf den Restflächen festzulegen.

Im Bereich der Waldstraße sind auch Restaurants planungsrechtlich (allgemein) zulässig. An anderen Standorten - im Reinen Wohngebiet - sind sie (ausnahmsweise) ebenfalls denkbar. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist erforderlich, um Konflikten der o.g. Art vorbeugen zu können. Ob sich allerdings ein gastronomischer Betrieb oder ein kleiner Beherbergungsbetrieb ansiedelt (was durch die Stadt Ilmenau gewünscht ist), entzieht sich weitestgehend den Steuerungsmöglichkeiten der Stadt.

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt wurde gefordert, den Grünordnungsplan in seiner Gesamtheit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Das ist zum einen aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Wie die neuere Rechtsprechung zu dieser Thematik bestätigt, unterliegen auch die Belange von Natur und Landschaft in vollem Umfang der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Zum anderen ist die vollständige Übernahme als Festsetzung nicht erforderlich. Alle wesentlichen, für die städtebauliche Planung bedeutsamen Forderungen der Grünordnungsplanung konnten im vorliegenden Fall umgesetzt werden, wie z.B. der Schutz des Uferbereichs des Gabelbachs in Verbindung mit Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege regte an, die eingetragenen Baugrenzen mit der stehenden Bebauung in Übereinstimmung zu bringen. Im Gebiet 'Südliche Waldstraße' ist ein Teil der Gebäude als städtebauliches Ensemble in der Denkmalliste eingetragen. Gebäudeumschließende Baugrenzen könnten hier - unbeabsichtigt - zu vermeidbaren und unzumutbaren Härten führen. Durch die Ausweisung eines Baufensters werden Forderungen der Denkmalpflege, die sich auf eine konkrete bauliche Anlage beziehen, nicht aufgehoben. Die Stadt Ilmenau stellt die Bedenken insoweit zurück.

Die Forderung der Telekom, im Bebauungsplan Verpflichtungen zur Sicherstellung der Rundfunkversorgung auszusprechen, muß ebenfalls zurückgewiesen werden. Zum einen ist die Bebauungsplanung mit ihrem städtebaulichen Bezug nicht die richtige Ebene zur Absicherung dieses Versorgungsziels, zum anderen gehen die primär städtebaulichen Belange, insbesondere das Erschließen neuen Wohnbaulandes im Stadtgebiet, in diesem Fall vor. Der künftig flächendeckende Einsatz von Glasfaserkabeln und Richtfunkantennen zum Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen wird den potentiell vorhandenen Konflikt aufheben.

Von privater Seite werden grundsätzliche, nicht weiter begründete Einwendungen gegen die hintere Bebauung der Fröbelstraße erhoben. Die Bedenken gründen vermutlich auf der Absicht, die bisherige Situation 'ungestört' und unverändert zu lassen. Weiter oben hat die Stadt Ilmenau bereits dargelegt, daß dies nicht den allgemeinen städtebaulichen Zielen für das Wohnquartier 'Waldstraße' entspricht.

Die Eigentümer des Flurstücks 3083 wollen das Plangebiet vollständig als Reines Wohngebiet festgesetzt wissen. Das das betreffende Wohnhaus nicht in negativer, geschweige denn unzumutbarer Weise von den geplanten Veränderungen betroffen ist, wird die Forderung in Abwägung zu den Planungszielen zurückgestellt. Die überwiegende Festsetzung 'WR' stellt sicher, daß der ruhige Charakter des Quartiers auch in Zukunft und unabhängig von der Frage erhalten bleibt, ob sich im Einzelfall ein gastronomischer oder ähnlicher Betrieb ansiedelt.

Die gleichen Eigentümer wehren sich gegen den Verlauf der hinteren Baugrenze auf dem Flurstück 3083, die den vorhandenen Gebäudeanbau nicht umschließt. Hier ist festzustellen, daß das Gebäude Bestandsschutz genießt. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen muß auch zum Freiraum des Gabelbachs hin eine Bauflucht eingehalten werden. Der Bebauungsplan fordert in bezug auf den konkreten Fall keinen Abriß, sondern stellt die Anforderung auf, daß im Falle eines Neubaus oder wesentlichen Umbaus die Baugrenze einzuhalten ist. Sollten dann erhebliche Schwierigkeiten mit der Nutzbarkeit des Gebäudes auftreten, ist immer noch die Gestattung einer baurechtlichen Ausnahme oder Befreiung möglich. Insgesamt werden den Grundeigentümern damit keine Beschränkungen auferlegt, die nicht zumutbar wären.

(Hinweis: Um die flexible Handhabung des Satzungsrechts bei der Zulassung von Vorhaben zu ermöglichen, sehen die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ausdrücklich folgendes vor: 'Baugrenzen dürfen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen, Balkone, Loggien, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und von den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten wird.')

Der Anregung, die auf dem Flurstück 3083 gelegene Garagenzufahrt und den vorhandenen Stellplatz einzuzichnen, wird mangels Erforderlichkeit nicht nachgekommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Herstellung von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten nur dann geregelt werden, wenn es sich in der konkreten Situation als zwingend erweist.

Für den Eigentümer des Flurstücks 2143 ergibt sich mit einem Anbau, der außerhalb der rückwärtigen Baugrenze liegt, eine ähnliche Situation wie oben beschrieben. Allerdings beträgt hier die Tiefe des Anbaus weniger als 2 m, und deshalb greift die bereits erwähnte Textliche Festsetzung, so daß das betreffende Wohnhaus mit Anbau baurechtlich zulässig ist.

Nach Auffassung desselben Eigentümers stellte die Garage auf dem Grundstück 3078 eine Grenzbebauung dar, der er nicht zustimmt, weil diese Garage im Süden seines Grundstücks 2143 läge und den Garten verschatten würde. Die Garage auf dem Grundstück 3078 liegt innerhalb der 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' mit der Bezeichnung 'M1'. Sie genießt derzeit Be-

standsschutz, sollte aber langfristig aus dem Uferbereich des Gabelbachs entfernt werden. Der Neubau oder die wesentliche Umgestaltung wäre nur außerhalb der Fläche 'M1' zulässig, so daß für den Eigentümer 2143 keine zusätzliche Verschattung seines Grundstücks auftreten kann - nur die Standorte der Garagen verändern sich, nicht aber deren Anzahl.

Auch die Vermutung, bei dem bereits bebauten Grundstück könne es wegen der hohen Anforderungen in bezug auf die Bepflanzung innerhalb der Fläche 'M1' zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Gartennutzung kommen, ist vor dem Hintergrund des Bestandsschutzes zu werten. Die Festsetzungen des Bebauungsplan greifen erst dann, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollten, wie z.B. der Umbruch einer Wiese zu Gartenland. Der Garten des Flurstücks 2143 liegt tatsächlich - anders als bei den Nachbargrundstücken - überwiegend innerhalb der Maßnahmenfläche 'M1'. Hier wäre im konkreten Einzelfall zu entscheiden, ob je nach der Art der geplanten Gartennutzung eine Befreiung gewährt werden kann, um eine unbeabsichtigte Härte zu vermeiden. Der Sonderfall des Flurstücks 2143 gibt allerdings keinen Anlaß, die Festsetzungen zu Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ändern oder abzuschwächen.

Von dem Eigentümer des Flurstücks 2099 wurde der Vorschlag gemacht, verkehrstechnische Lösungen im Bereich der Waldstraße in den Bebauungsplan einzubeziehen und in der Waldstraße ein beiderseitiges Parkverbot auszusprechen. Die Stadt Ilmenau kann dieser Anregung (derzeit) nicht folgen, weil ungeklärt ist, wer Träger der Straßenbaulast für die Waldstraße sein wird. Es ist wahrscheinlich, daß zwischen dem Straßenbauamt Erfurt (siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr 27 'An der Prellerpromenade vom 19.09.1995) und der Stadt Ilmenau unterschiedliche Auffassungen bezüglich der Funktion und der Gestaltung des Straßenraums 'Waldstraße' bestehen.

Das Bauvorhaben Waldstraße 16 ist nach Erteilen der Baugenehmigung zulässigerweise errichtet worden. Insofern ist die Prüfung hinsichtlich des Kriteriums 'Einfügen in das Gesamtbild' im Baugenehmigungsverfahren erfolgt und zustimmend abgeschlossen. (Die neuen Gebäude liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'An der Prellerpromenade').

Das Flurstück 2097/9 war bereits Gegenstand der Stellungnahme des Ilm-Kreises (s.o.). Die privaten Eigentümer thematisieren gleichfalls den Baumbestand, vermutlich mehr mit dem Ziel, die Festsetzung der Einzelbäume in Frage zu stellen. (In der Stellungnahme wird nur das Stichwort 'Baumbestand' genannt; zum Baumbestand vgl. die Ausführungen zur Stellungnahme des Ilm-Kreises.) Desweiteren sind die Eigentümer der sachlich nicht zutreffenden Auffassung, ihr Grundstück sei erst nach baulichen Maßnahmen direkt erreichbar. Das Flurstück liegt voll erschlossen an der Thomas-Mann-Straße. Es ist nicht ersichtlich, welche Faktoren die zügige bauliche Nutzung erschweren sollten.

Die abschließenden privaten Bedenken beziehen sich auf das Flurstück 3266. Hier stehen zunächst die örtlichen Bauvorschriften zu Dachflächenfenstern in der Kritik. Die Argumen-

tation besagt in ihrem Kern, bei einer maximalen Glasfläche von nur 0,5 m² sei der Ausbau eines Dachbodens zu einer preisgünstigen Wohnung kaum möglich. Nun bezieht sich die Flächenbeschränkung auf 0,5 m² auf das Einzelfenster. Insgesamt sind je Gebäude 2 m² zulässig, also mindestens 4 kleine Fenster. Zum anderen betreffen die Beschränkungen nur Dachflächen, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

Zur Belichtung können verschiedene bauliche Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, z.B. auch Dachgauben, Dacheinschnitte oder die Verglasung des Giebeldreiecks. Die letztere Variante könnte für das Gebäude auf dem Flurstück 3266 wegen der Südausrichtung zu einem Gartenbereich eine besondere Qualität darstellen. Insgesamt ergeben sich für die Eigentümer zahlreiche Möglichkeiten zur Belichtung des Dachraums. Die flächige Verwendung größerer Dachfenster würde das Erscheinungsbild des Quartiers 'Waldstraße' empfindlich stören und soll deshalb unterbleiben.

Ein anderer Kritikpunkt ist die Festsetzung, daß flachgeneigte (Garagen-)Dächer zu begrünen sind. Auch hier ist die differenzierte Analyse der Bestimmungen des Bebauungsplans notwendig. Die Verpflichtung zur Begrünung ist beschränkt auf Garagendächer mit einer Dachneigung $\leq 15^\circ$. Es ist den Eigentümern unbenommen, Garagen mit einem stärker geneigten Dach (z.B. mit dem konventionellen Satteldach) zu errichten, die nicht nur preiswerter als begrünte Dächer sind, sondern sich ebenso in das Ortsbild einfügen. Im übrigen ist auch ein 'carport' mit geneigtem Dach eine preisgünstige und gestalterisch attraktive Lösung. Ähnlich wie bei den Dachflächenfenstern bestehen innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichende technische, gestalterische und finanzielle Spielräume zur Vewirklichung privater Interessen.

9 Hinweise zur Planverwirklichung

Zur Erschließung von Bauflächen in zweiter Reihe müssen Anlagen der leitungsgebundenen Infrastruktur neu hergestellt werden.

Im Bau- bzw. Schachtbereich befinden sich Gasversorgungsleitungen. Im Querungs- bzw. Näherungsbereich der Gasleitungen ist nur per Handschachtung zu arbeiten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist seitens der Stadtwerke Ilmenau eine örtliche Einweisung durchzuführen.

Für Bauteile, die in das Grundwasser hineinragen, ist zuvor ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Werden Bauwasserhaltungen erforderlich, ist die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Bei Begrünungsmaßnahmen im Instandhaltungsbereich des Gabelbachs besteht eine Abstimmungspflicht mit der zuständigen Wasserbehörde.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

In der Aue des Gabelbachs treten holozäne Schluffe und Gerölle bis zu 3 m Mächtigkeit auf, sie sind wasserführend und können zur Vernässung beitragen. In den Festgesteinsbereichen können schwebende Schichtwässer auf Klüften zur Quellbildung führen.

Baugrundschwächen liegen an sich nicht vor, jedoch sind die holozänen Lockergesteine hinsichtlich des unterschiedlichen Setzungsverhaltens zu beachten.

Abwässer und verschmutzte Oberflächenwässer sind der Kläranlage Ilmenau zuzuführen.

Stillgelegte untertägige bergbauliche Anlagen sowie unterirdische Hohlräume sind nicht vorhanden bzw. ausgewiesen, wobei nicht auszuschließen ist, daß bei Erschließungsarbeiten Altbergbau angetroffen wird.

Sollten bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Munitionsbergedienst Erfurt zu benachrichtigen.

Die Waldstraße steht vorläufig unter städtebaulichem Ensembleschutz. Bauliche Veränderungen sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenrechtliche Maßnahmen erforderlich, insbesondere für die Umgestaltung der Straßengabelung in der Fröbelstraße und für die Sicherung der Erschließung der Hinterlieger-Grundstücke durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Auf die Durchführung einer Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs kann verzichtet werden, allerdings könnte im Einzelfall die Grenzregelung sinnvoll anwendbar sein.

10 Rechtsgrundlagen, Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 24 'Südliche Waldstraße' sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553).
- 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).
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 77).

Bestehende Rechtsvorschriften werden aufgehoben, soweit sie den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

11 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau, damals noch als Stadtverordnetenversammlung bezeichnet, faßte in seiner Sitzung am 22.07.1993 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 'Südliche Waldstraße'.

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung im Zeitraum vom 07.03.1994 bis zum 18.03.1994 im Rathaus der Stadt Ilmenau aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.06.1994 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

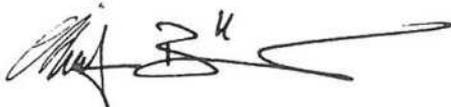
Die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dauerte vom 06.03.1995 bis zum 07.04.1995, die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB fand vom 09.10.1995 bis zum 10.11.1995 statt.

HINWEIS

Der Entwurf zum Bebauungsplan umfaßt neben der Begründung eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 (Teil A) sowie Textliche Festsetzungen (Teil B), die am Anfang dieser Broschüre abgedruckt sind.

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9327BEG4.DOC