

Stadt I l m e n a u

Bebauungsplan Nr. 1 OP der Stadt Ilmenau,
"Kleines Wohngebiet"

1. Ä n d e r u n g

B E G R Ü N D U N G

Stand: Februar 1997

gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Allgemeines
- 2 Änderungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Grundzüge der Bebauungsplanung
- 6 Verkehrstechnische Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege
- 9 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

1. Allgemeines

Das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Oberpörlitz liegt auf einer Höhe von ca. 530 - 575 m über NN am Rande des Thüringer Waldes, nördlich vom Ilmenauer Stadtgebiet, und zählt derzeit ca. 340 Einwohner.

Nach Oberpörlitz führen Verbindungsstraßen von der B 4, von Unterpörlitz und von Ilmenau.

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

Das Gebiet des Ortsteiles Oberpörlitz gliedert sich in drei größere Bereiche. Ein Bereich umfaßt das Gelände nördlich der Unterpörlitzer Straße am Ortsausgang von Oberpörlitz. Dieses Gelände wurde hauptsächlich zur Tierzucht genutzt.

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

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

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

Aufgrund der Siedlungslage am Rande von Ilmenau wird sich die Einwohnerzahl von Oberpörlitz durch die Schaffung neuer Wohngebiete in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen.

2. Änderungsbeschluß, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 17.10.96 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 des Ortsteiles Oberpörlitz zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der damals selbständigen Gemeinde Oberpörlitz für ein **Reines Wohngebiet** wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 06.05.91 aufgestellt und nach der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt am 20.03.92 rechtskräftig.

B-Plan Nr. 1 OP der Stadt Ilmenau, "Kleines Wohngebiet", - 1. Änderung

Er ist im Rahmen seiner bisherigen Festsetzungen abschließend realisiert.

Jedoch hat sich der im Plangebiet vorhandene Feuerwehrwendeplatz als nicht mehr erforderlich und als praktisch nicht nutzbar erwiesen.

Zwischenzeitliche Überlegungen zur Umnutzung als Parkplatz für Pkw oder Grünfläche mit Kinderspielplatz scheinen ebenfalls nicht realisierbar.

Aus diesen Gründen soll die vorhandene asphaltierte und stark hängige Fläche rückgebaut und in ein Baugrundstück für ein weiteres Einfamilienhaus umgewandelt werden.

Gleichzeitig ist mit der Änderung des B-Planes die Aktualisierung und Anpassung an reale Gegebenheiten im Bereich der Flurstücke 327/5 und 327/6 sowie des Verbindungsweges zwischen "Kleinem Wohngebiet" und Wohngebiet "Pörliter Höhe" geplant.

Da die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist ein förmliches Änderungsverfahren erforderlich.

Rechtsgrundlagen zur Bebauungsplanänderung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 9 (4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 - 3 sowie DIN 18003
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 19/1994
5. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen in der Fassung des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 11. Juni 1992 (BGBl. 1992 I Nr. 14 S. 219 ff)

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südöstlich des alten Ortsteiles Oberpörlitz und verbindet diesen mit dem Wohngebiet "Pörlitzer Höhe".

Die westliche Begrenzung bildet das Wochenendhausgebiet "Leiterbachsiedlung".

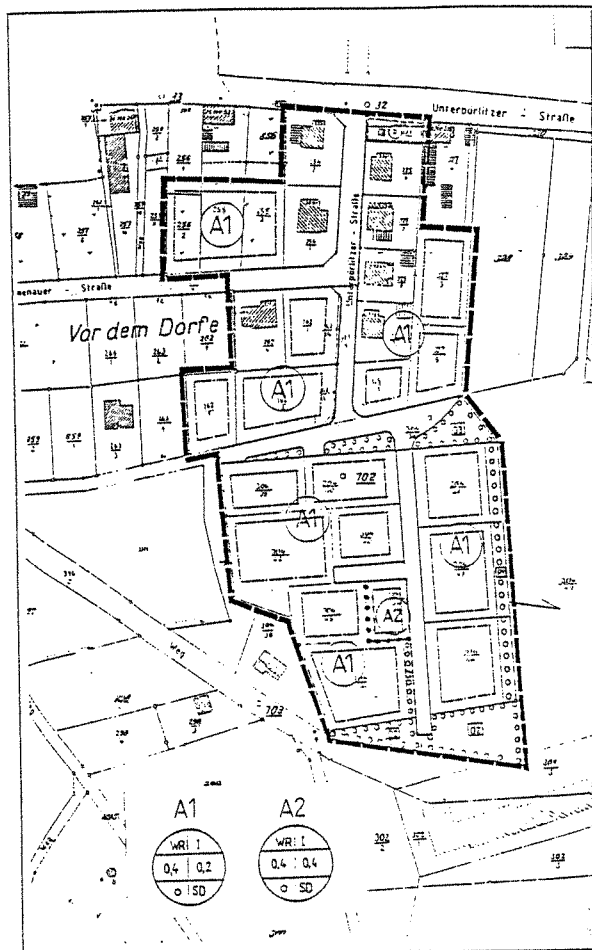
Das gesamte Gebiet hat Südhanglage und weist leichtes bis starkes Gefälle in Richtung Pörlitzer Höhe auf.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha.

Folgende Flurstücke der Flur 4, Oberpörlitz, liegen im Plangebiet:

254/1, 254/2, 255/1, 255/2,
256/2, Teilstück Straße 260/4,
261/1, 261/2, 261/3, 262/3,
262/4, 262/7, 262/8, 262/9,
262/10, 262/11, 304/38,
304/39, 304/40, 304/41,
304/42, 304/43, 304/44,
304/45, 304/46, 304/47,
304/48, Teilstück 304/49

Änderung der Festsetzungen zum Bebauungsplan bezieht sich auf eine Teilfläche von ca. 380 qm des Flurstückes 304/44 sowie auf die Flurstücke 327/5 und 327/6.



4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau liegt im Entwurf vor. Das Plangebiet ist im Entwurf als bestehendes Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung als W = Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Die Bebauungsplanung befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung.

5. Grundzüge der Bebauungsplanung

Die Änderung der vorhandenen Bebauungsplanung soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet verbessern und abschließend regeln.

Sie soll die geplante Neubebauung eines Grundstückes so ermöglichen, daß sie sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügt.

Bestehende Mißstände im Bereich der jetzigen befestigten Freifläche sollen behoben werden.

Im übrigen bleibt das bereits bestehende Wohngebiet entsprechend der ursprünglichen Planung bzw. der tatsächlich erfolgten Realisierung erhalten.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung wird auch weiterhin aus nördlicher Richtung über den Ortsteil Oberpörlitz erfolgen.

Veränderungen am bestehenden Straßennetz sowie an der vorhandenen Verkehrsführung sind nicht geplant.

7. Ver- und Entsorgung

Das bereits bestehende Wohngebiet ist im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung voll erschlossen.

Es ist beabsichtigt, das neu hinzukommende Baugrundstück an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme und -leitungen anzuschließen.

8. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Entgegen dem übrigen Bebauungsplangebiet erlaubt die Grundflächenzahl (GRZ = 0,4) eine maximale Überbauung der Grundstücksfläche.

Da sich die B-Plan-Änderung im wesentlichen auf den Rückbau einer vorhandenen versiegelten Fläche bezieht, stellt diese Maßnahme unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten eine Verbesserung der vorhandenen Situation dar.

Im übrigen gelten die im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen auch für das neu hinzukommende Baugrundstück.

Diese Maßnahmen erstrecken sich auf das Anlegen von Grün- und Gehölzflächen, das Anpflanzen standortgerechter Großbäume und Obstgehölze sowie auf die Minimierung der Versiegelung von Stellplatzflächen.

Die Sicherung der geplanten Pflanzungen erfolgt durch planungsrechtliche Festsetzungen innerhalb des B-Planes und kann ggf. über ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB durchgesetzt werden.

9. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes widersprechen.