

**Bebauungsplan Nr. 8 OP der Stadt Ilmenau
"Am Habichtsfang Süd"**

B e g r ü n d u n g zur Satzung

- Stand 15.08.95 -

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 Aufstellungsverfahren, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 4 Darstellung des Flächennutzungsplanes
- 5 Grundzüge der Bebauungsplanung
- 5.1 Planungsgrundsätze
- 5.2 Erläuterung der Planungsidee
- 6 Verkehrstechnische Erschließung
- 7 Ver- und Entsorgung
- 8 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege
- 9 Ökologisches Bauen und Einsatz alternativer Energieformen
- 10 Baugrund/Bodenbeschaffenheit
- 11 Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften
- 12 Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

1. Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 OP wurde durch die selbständige Gemeinde Oberpörlitz begonnen.

Nach der Eingemeindung von Oberpörlitz am 16.10.93 wurde die Planung durch die Stadt Ilmenau weitergeführt.

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

Aufgrund der landschaftlich schönen Lage sowie der guten Verkehrsanbindung besteht großes Interesse an einer Wohnbebauung des Südhanges zwischen den Ortsteilen Ilmenau und Oberpörlitz.

2. Aufstellungsverfahren, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Oberpörlitz hat in ihrer Sitzung am 21.12.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet B-Plan Nr. 8 - jetzt B-Plan Nr. 8 OP, "Am Habichtsfang Süd", - gefaßt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in Verbindung mit der Stadt Ilmenau die dringend erforderliche Bereitstellung von Wohnbauland zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan gewährleistet die städtebaulich geordnete Entwicklung auf den derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen des Plangebietes.

Der Bebauungsplan ist die Voraussetzung für die erforderliche Erschließung des Plangebietes.

Offenlagen der Planentwürfe erfolgten in der Zeit vom 27.12.93 bis 28.01.94, 02.05.94 bis 17.05.94 und vom 10.07.95 bis zum 11.08.95.

Auf der Grundlage der Offenlage vom 02.05.94 bis 17.05.94 wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt am 01.08.94 die Genehmigung für die Erschließung auf der Grundlage des § 125 Baugesetzbuch erteilt.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt ergänzt durch Einigungsvertragsgesetz (EVertrG) vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das Gesetz über die Bauordnung für die Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) einschließlich der entsprechenden Durchführungsbestimmungen sowie die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen GB) vom 28.04.93.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

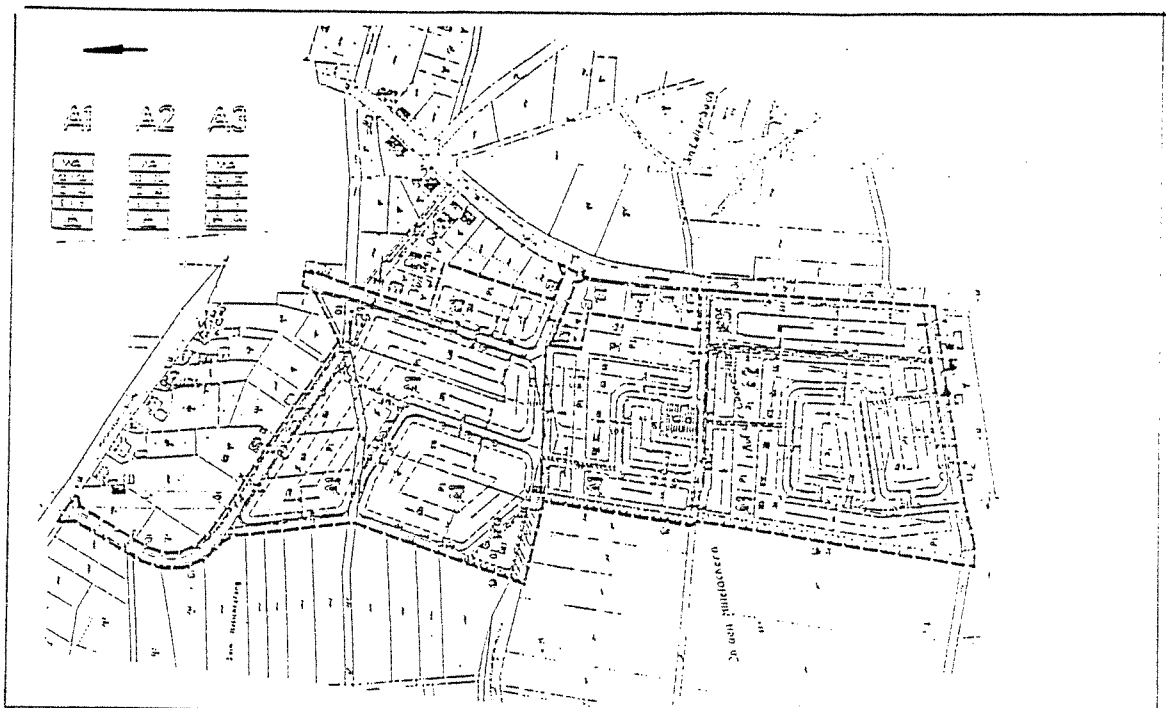
Das Plangebiet des B-Planes Nr. 8 reiht sich nördlich an die Planung OP 3, "Unterhalb der Insel", an und schließt damit die Lücke in der Bebauung bis zur vorhandenen Ortslage des Ortsteiles Oberpörlitz.

In die Planung sind folgende Flurstücke einbezogen:

Flur 4 OP: 274 (Rodaer Str.), 276, 277

Flur 7 OP: 591 (teilw.), 595, 596, 597, 598, 599,
600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607,
608, 589 (teilw.), 588, 609/1, 610, 611,
612, 613/2, 614/2, 580 (teilw.)

Flur 8 OP: 618, 619, 620, 621, 622, 627 (teilw.),
647, 648, 649, 650, 651, 663 (teilw.),
664 (teilw.)



Bebauungsplan Nr. 8 OP der Stadt Ilmenau - Plangebiet -

4. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Oberpörlitz als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Entwurf des B-Planes steht damit in Einklang mit der Flächennutzungsplanung.

5. Grundzüge der Bebauungsplanung

5.1 Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan Nr. 8 OP geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Der Bebauungsplan soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- eine Neubebauung schaffen, die einen gelungenen Akzent im Verbindungsbereich zwischen den Ortsteilen Ilmenau und Oberpörlitz darstellt
- ein harmonisches Zusammenwachsen der Ortsteile Ilmenau und Oberpörlitz unterstützt,

- einen umweltverträglichen Übergang von der geplanten Bebauung zur westlich angrenzenden freien Landschaft gewährleisten,
- im Rahmen der möglichen Ansiedlung von Öko- und Niedrigenergiehäusern einen Beitrag zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft leisten und den Einsatz alternativer Energien fördern und
- einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sichern.

5.2 Erläuterung der Planungsidee

Das Plangebiet gliedert sich in 3 **Bereiche**, die jeweils durch eine Ringstraße erschlossen werden.

Entlang der Ringstraßen ist eine Bebauung mit 1- bis 2geschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Lediglich die Grundstücke, die mit direkter Zufahrt an die Ilmenauer Straße grenzen, können mit 2geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen bebaut werden.

Im Vordergrund der künftigen Nutzung soll eindeutig das **Wohnen** stehen.

6. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Ilmenauer Straße. Dabei erhalten die Grundstücke, die direkt an der Ilmenauer Straße und nicht im Bereich der neuen Erschließungsstraße liegen, eine direkte Zufahrt von der Ilmenauer Straße.

Für den westlichen Bereich werden neue Erschließungsstraßen angelegt, die über die Rodaer Straße die Verbindung zur Martinrodaer Straße im Norden des Plangebietes herstellen.

Der Entwurf der Straßen erfolgt auf der Grundlage der EAE 85.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch bisher unerschlossen. In den benachbarten Bereichen der Stadt Ilmenau bzw. des Ortsteiles Oberpörlitz bestehen jedoch Versorgungsanlagen für Trinkwasser und Gas, die zur Abdeckung des neuen Bedarfs entsprechend erweitert werden können.

Die Wasserversorgung kann in der 1. Phase über die neuverlegte Leitung DN 150 des Mischgebietes "Östlich der Ilmenauer Straße" erfolgen. Im Zuge der weiteren Beplanung neuer Wohnbaustandorte wird ein Ringschluß zum Hochbehälter Martinrodaer Straße hergestellt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird über ein im Plangebiet 3 OP, "Unterhalb der Insel", vorhandenes Rückhaltebecken dem Rottenbach zugeführt.

Für die Ableitung des Schmutzwassers wurde ein neuer Hauptsammler im Bereich der Bahnanlagen errichtet. Dieser Sammler ist als Gesamtkonzept zur Schmutzwasserentsorgung des Gewerbegebietes an der B 4, des geplanten Wohngebietes oberhalb der Insel (8 OP), des Mischgebietes unterhalb der Insel (3 OP) und des Mischgebietes südlich der Ziolkowskistraße zu betrachten.

Detaillierte Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung getroffen. Grundsätzlich erfolgt die Verlegung aller Ver- bzw. Entsorgungsleitungen im Bereich der auszubauenden Straßen des Geländes.

8. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eine Neubebauung stellt immer auch einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der nicht ohne Folgen bleiben kann. Daher ist es erforderlich, die Auswirkungen der Planung möglichst frühzeitig zu erfassen und hieraus Konsequenzen für die Planung abzuleiten, um negative Wirkungen soweit wie möglich zu vermeiden.

Nicht vermeidbare Auswirkungen müssen minimiert und durch entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Auf der Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen grünordnerischen Maßnahmen direkt im B-Plan festgesetzt.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche hat Südhanglage. Zur besseren Einfügung in das Landschaftsbild erfolgt eine intensive Randeingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen im Westen des Geländes.

Ergänzt wird diese Bepflanzung durch Grünstreifen und straßenbegleitende Baumpflanzungen, die eine Durchgrünung des Geländes bewirken. Diese Pflanzgebote dienen gleichzeitig der Gliederung des Planungsgebietes.

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

Die Höhen der Bebauung sind der Hanglage angepaßt.

Zur Milderung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird die Entwässerung im Trennsystem realisiert und durch die Verwendung von Rasengittersteinen die Versiegelung des Bodens minimiert.

Als weiterer Beitrag zum Umweltschutz wird der Bau von Öko- bzw. Niedrigenergiehäusern im Plangebiet befürwortet. Zur Realisierung solcher Vorhaben werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ausnahmen von den sonst üblichen Regelungen ermöglicht.

Entsprechende Festsetzungen sind ebenfalls Bestandteil der Satzung zum Bebauungsplan.

9. Ökologisches Bauen und Einsatz alternativer Energieformen

Im gesamten Plangebiet werden ökologisches Bauen sowie der Einsatz alternativer Heizenergien empfohlen und gefördert.

Um hierfür ggf. notwendige Sonderbauformen zu ermöglichen, werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Ausnahmeregelungen getroffen.

10. Baugrund/Bodenbeschaffenheit

Sowohl aus geologischer als auch aus bergbaulicher Sicht wurde dem geplanten Wohngebiet zugestimmt.

Baugrundschwächen sind nicht wahrscheinlich, jedoch sind im Bereich zwischen 520 und 560 m NW schwebende, niederschlagsabhängige Schichtwässer zu erwarten und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

11. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften

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

12. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

Sie sind im Punkt III der textlichen Festsetzungen enthalten.