

## KLEINES WOHNGEBIET NR: 1

### 01. Allgemeines

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

Die Gemeinde Oberpörlitz gehört verwaltungsseitig zum Landkreis Ilmenau.

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

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

Das Gemeindegebiet gliedert sich in drei größere Bereiche.

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

Ein Teil davon ist jetzt zur Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen.

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

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

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

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

Der geplante Ausbau der B-4 zu einer Hauptverbindungsader zwischen Nord - Süd und die zukünftige Umgehungsstrasse von Ilmenau am Südrand der Oberpörlitzer Flur führen dazu, daß das Gemeindegebiet zur Gewerbeansiedlung sehr gut geeignet ist.

Aber nicht nur für Gewerbe ist die Lage von Oberpörlitz interessant. Aufgrund der Siedlungslage am Rande von Ilmenau wird sich die Einwohnerzahl von Oberpörlitz durch die Schaffung neuer Wohngebiete in den nächsten Jahren wesentlich erhöhen. Auch der Tourismus wird durch die Nähe des Waldes und die geplante Entwicklung des Pferdesportes zu einem Reiterhof an Bedeutung gewinnen.

## 02. Ziel der Bauleitplanung

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

Es werden reine Wohngebiete, aber auch Mischgebiete, am Rande des jetzigen Siedlungsgebietes entstehen. Diese Gebiete sollen zu einer Schließung der vorhandenen Bebauung führen.

Die Mischgebiete sind ausschließlich für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe vorgesehen.

Langfristig kann auch auf die Aussiedlung von störenden Gewerbebetrieben nicht verzichtet werden, um den Ort für die Bewohner attraktiver zu gestalten.

Gewerbebetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen anzusiedeln.

Dabei wurde schon in der Planung auf die räumliche Trennung von Gewerbe, Wohnen und Erholung geachtet.

## 03. Lage und Topographie

### **Das Planungsgebiet Nr. 1 - \* Vor dem Dorfe \***

ist ein reines Wohngebiet und liegt südlich einer bestehenden Einfamilienhausiedlung, die an die Unterpörlitzer Strasse grenzt. Die westliche Begrenzung bildet die Bungalowsiedlung. Auf der anderen Seite erstreckt sich dieses Gebiet auf ein freies Feld Richtung des Neubaugebietes \* Pörlitzer Höhe \*.

Als Sichtschutz und Begrenzung des Wohngebietes ist eine Begrünung des Randstreifens vorgesehen.

Das geplante Gebiet hat Südhanglage und weist leichtes bis starkes Gefälle in Richtung Ilmenau auf.

## 04. Erschließung

Die geplanten neuen Gebiete im Siedlungsbereich um Oberpörlitz erhalten durch den Ausbau vorhandener Wege direkten Anschluß an die Hauptstrassen. Es wird großen Wert darauf gelegt, daß diese Gebiete gut zu erreichen sind, aber die Bewohner nicht mehr als nötig vom Fahrzeugverkehr belastet werden.

Deshalb werden in den Wohn- und Mischgebieten verkehrsberuhigte Zonen und verteilte Stellplätze für Fahrzeuge errichtet.

Das Gewerbegebiet erhält einen direkten Anschluß an die B-4. Dieser Anschluß liegt ca. in der Mitte der geplanten Fläche. Dadurch ist eine günstige Erschließung beider Teilbereiche gesichert.

Die Gemeinbedarfsflächen werden durch die Verbindungsstrasse Ilmenau - Oberpörlitz und die Strassen des Wohngebietes \* Oberpörlitzer Höhe \* erschlossen.

### 05. Ver- und Entsorgung

Seitens der Ver- und Entsorgungsanlagen sind die Erweiterungsgebiete mit Ausnahme eines Teiles der Gemeinbedarfsfläche nicht erschlossen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung sind Versorgungsanlagen für Trinkwasser und Elektroenergie vorhanden, die entsprechend den neuen Anforderungen erweitert werden müssen.

Die gesamte Gemeinde wird zur Zeit durch Kleinkläranlagen entsorgt, die aber nur eine mechanische Klärung ermöglichen. Ein Teil der Gruben ist über Sammler an die zentrale Kläranlage Ilmenau angeschlossen, die mit Ihrer Kapazität aber bei weitem nicht ausreichend ist. Dieser Kläranlage werden die vorgeklärten Abwässer gemeinsam mit dem Regenwasser zugeführt.

Der zeitliche Ablauf der Bebauung richtet sich nach der zur Verfügung stehenden Trinkwassermenge und dem Ausbau des Abwassernetzes.

In Zukunft sollen die gesamten Abwasser zentral entsorgt werden. Dafür ist der Bau neuer Sammler und eine Kapazitätenerhöhung der Kläranlage bzw. ein späterer Neubau erforderlich. Zur Lösung dieser großen Problematik arbeitet Oberpörlitz in einem Wasser- und Abwasserverband mit.

Die geplante Trennung von Regen- und Schmutzwasser verringert die anfallenden Wassermengen in Richtung Kläranlage wesentlich.

Das Regenwasser wird weitflächig verrieselt. Zur Entsorgung des Regenwassers kann ein Teil der bestehenden Sammler genutzt werden.

Die begrenzten Trinkwasservorräte und der erst später erfolgende Anschluß des Gewerbegebietes an das zentrale Abwassernetz hat zur Folge, daß auf kurze Sicht nur Gewerbe mit einem geringen Wasserbedarf angesiedelt werden können.

Die Verlegung der Ver- und Entsorgungstrassen wird in allen Gebieten vorwiegend in den vorgesehenen Verkehrsflächen erfolgen.

### 06. Bauliche Nutzung und Gestaltung

#### \* großes Wohngebiet \*

Das Planungsgebiet weist ein reines Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung aus.

Auf der gesamten Fläche gibt es keine Bebauung.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung ist nachfolgende Nutzung zulässig:

| § 3 Reine Wohngebiete |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)                   | Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen                                                                                                                                     |
| (2)                   | Zulässig sind Wohngebäude                                                                                                                                               |
| (3)                   | <b>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</b>                                                                                                                          |
| -1                    | Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. |
| -2                    | Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.         |
| (4)                   | Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2,4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.        |

## 07. Grünordnerische Maßnahmen

Die Grünflächenzahl erlaubt eine Überbauung von maximal 40% der Grundstücksfläche.

Als Ausgleich für die versiegelten Flächen der Grundstücke (Baugrundriß zuzüglich befestigter Flächen) müssen Gehölzflächen angelegt werden deren Größe mindestens 75% der versiegelten Flächen beträgt.

Je 250m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.

Baumpflanzungen werden auf die als Ausgleich anzupflanzenden Hecken angerechnet.

Ein Hochstamm (z.B. Vogelbeere, Spitzahorn, Bergahorn, Eberesche, Stieleiche) wird als Ersatz für eine Strauchpflanzung von 40 m<sup>2</sup> angerechnet.

Ein Obstgehölz wird als Ersatz einer Strauchpflanzung von 30 m<sup>2</sup> angerechnet.

08. Flächenbilanz

Die ausgewiesene Fläche des geplanten Gebietes stellen sich nach einer überschläglichen Berechnung wie folgt dar:

|    |                                                 |
|----|-------------------------------------------------|
| A) | Gesamtfläche des geplanten Gebietes             |
| B) | Gesamtfläche der geplanten Verkehrsflächen      |
| C) | Gesamtfläche der geplanten Baugrundstücksfläche |
| D) | Gesamtflächen für Begrünung                     |

09. Eingriff- und Ausgleichsbewertung

| EINGRIFF                                                                                             | VERMEIDUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Versiegelung von Flächen<br>Dadurch Auswirkung auf Boden, Wasser, Kleinklima, Pflanzen- und Tierwelt | Pflasterung der PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen. Anpflanzungen von niederen und hochstämmigen Bäumen in ausgewiesenen Zonen. Großzügige Anlage von Gehölzpflanzungen und Grünflächen. Bau von Mulden, um das Dachflächenwasser oberflächlich verrieseln zu lassen. |
| Auswirkung des Baugebietes auf das Landschaftsbild                                                   | Die Bebauung ist den Höhenlinien anzupassen. An sich anbietenden Gebäuden ist auf eine auf die Landschaft angepaßte Bauweise und landschaftstypisches Baumaterial zu achten.                                                                                              |