

# Stadt Ilmenau

## Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“

### 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

---

## Satzung

---



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther**  
**Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen**  
**99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586  
e-mail [dr-walther-walther@t-online.de](mailto:dr-walther-walther@t-online.de)  
homepage [www.dr-walther-walther.de](http://www.dr-walther-walther.de)

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

---

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Verfahrensablauf
3. Geltungsbereich
4. Standortalternativen
5. Übergeordnete Planungen
6. Charakteristik des Bestandes
7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes
8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung
  - 8.1. Ziele und Prämissen
  - 8.2. Begründung der Festsetzungen
    - 8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 8.2.2. Bauweise
    - 8.2.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - 8.2.4. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
    - 8.2.5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 ThürBO
9. Hinweise
10. Flächenbilanz

## **1. Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ ist seit 1992, die 1. Änderung seit 1998 rechtskräftig. Das Plangebiet ist aufgesiedelt.

Die Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im festgesetzten Mischgebiet. Sie wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und sollte als grüne Pufferzone zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und den Wohnungen in der Bebauung an der Weimarer Straße dienen. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ilmenau. Sie wurde an Anwohner aus der Weimarer Straße verpachtet und entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Gärten angelegt.

Im Jahr 2011 wurde durch einen der Pächter im Geltungsbereich der 2. Änderung der Antrag gestellt, in dem von ihm genutzten Garten ein Wochenendhaus zu errichten. Da zum einem in einem festgesetzten Mischgebiet die Errichtung eines Wochenendhauses unzulässig ist, unabhängig davon, ob es in der überbaubaren oder nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden soll, sich zum anderen aber bereits ein Gartenhaus im Bestandsschutz in der grünen Pufferzone befinden, soll mit dem Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelfeld“ untersucht werden, inwieweit die Zulässigkeit von weiteren Gartenhäusern – nicht Wochenendhäusern - in dieser grünen Pufferzone ermöglicht werden kann.

Damit soll gesichert werden, dass auch weiterhin die Verpachtung dieser Flächen durch die Stadt Ilmenau und eine angemessene gärtnerische Nutzung gesichert sind.

## **2. Verfahrensablauf**

Mit Beschluss Nr. 190/24/11 vom 07.07.2011 hat der Stadtrat Ilmenau gemäß § 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ilmenau Nr. 5 „Mittelfeld“ beschlossen.

Der 1. Entwurf einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.05.12 bis 11.06.12 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, zur Information öffentlich ausgelegen und konnte von jedermann eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.12 um Stellungnahme zum 1. Entwurf gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen zur Behörden- und Bürgerbeteiligung wurden ausgewertet.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung ist die im 1. Entwurf geplante Nutzung des östlichen Geltungsbereichs auf den Flurstücken 1276/2 tw., 1281/1 tw., 4115 tw. Und 4116 tw. der Flur 15, Gemarkung Ilmenau aufgrund eines im Rahmen der Behördenbeteiligung zwischenzeitlich festgestellten Altlastenverdachts auf dem Flurstück 1276/2 nicht realisierbar.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird somit so reduziert, dass der östliche Geltungsbereich nicht mehr enthalten ist. Damit gelten hier die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelfeld“ weiter fort.

Unabhängig von der aktuellen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelfeld“ wird die Altlastenverdachtsfläche redaktionell in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittelfeld“ übernommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum westlichen Geltungsbereich des 1. Entwurfs wurden ausgewertet und in den 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Mittelfeld eingearbeitet.

Der 2. Entwurf einschließlich Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.11.12 bis 10.12.12 in der Stadtverwaltung Ilmenau (Rathaus), Zimmer 128, zur Information öffentlich ausgelegen und konnte von jedermann eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.12 um Stellungnahme zum 2. Entwurf gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen zur Behörden- und Bürgerbeteiligung wurden ausgewertet.

Es wurde ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.  
Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Die Fläche des Bebauungsplanes „Mittelfeld“ ist aufgesiedelt. Die Fläche der 2. Änderung betrifft einen in Bezug zur Gesamtfläche untergeordneten Teilbereich innerhalb der im Mischgebiet festgesetzten, nichtüberbaubaren Grundstücksfläche. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Flurstücke 1243, 1244 und das Flurstück 4105/5 der Flur 15, Gemarkung Ilmenau. Es gibt bereits 1 Gartenhaus, welches durch Anwohner genutzt wird. Mit der 2. Änderung soll die maximal zulässige Anzahl und Kubatur von Gartenhäuser festgesetzt werden.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem ThürUVPG unterliegen.
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) bestehen nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten nicht ein. Die festgesetzte Grundflächenzahl im festgesetzten Mischgebiet wird eingehalten.

### **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Ilmenau, Flur 15:  
1243 tw., 1244 tw., 4105/5

Die Größe des Plangebietes der 2. Änderung beträgt ca. 0,3 ha.  
Die Größe des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Mittelfeld“ beträgt ca. 9,22 ha.

### **4. Standortalternativen**

Da mit der 2. Änderung aktuelle Anforderungen in der Nutzung der vorhandenen Gärten geklärt werden sollen, stellt sich die Frage nach einer Standortalternative nicht.

## 5. Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalplan Mittelthüringen, rechtskräftig seit dem 01.08.2011 nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums ein. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Inhalt der 2. Änderung sowie die Größe des Plangebiets der 2. Änderung keine Relevanz zu den Belangen der Regionalplanung haben. Unabhängig davon bilden Mittelzentren gemäß Landesentwicklungsplan ein enges Netz regionaler Bevölkerungsschwerpunkte. Mittelzentren sind historisch gewachsene Impulsgeber und Ankerpunkte im polyzentrischen Netz der Thüringer Kulturlandschaft. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich der demografische Wandel allgemein und die räumlich sowie zeitlich differenzierte Ausformung demografischer Trends auf die Situation der Mittelzentren auswirken.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird angestrebt, auch weiterhin die Verpachtung dieser Flächen durch die Stadt Ilmenau an die Anwohner zu sichern und durch ein angenehmes Wohnumfeld langfristig die Bürger als Bewohner der Stadt zu halten.

Die planungsrechtlichen Regelungen der 2. Änderung stehen somit im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Ilmenau hat am 14.09.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung hat stattgefunden. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes lag im Zeitraum vom 12.07.10 bis 13.08.10 öffentlich aus.

Die im Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebietsflächen sind im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand September 2012, dargestellt.

Da ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan Ilmenau Nr. 5 um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Voraussetzung für einen vorzeitigen Bebauungsplan ist die Übereinstimmung der Planung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung (Übereinstimmung mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans) sowie das Vorliegen dringender Gründe.

Dies ist hier der Fall.

Es besteht jetzt der Bedarf nach Realisierung eines Gartenhauses in den vorhandenen Gärten auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des festgesetzten Mischgebiets, die als Pufferzone zum festgesetzten Gewerbegebiet dienen soll. Zum einen soll verhindert werden, dass der betreffende Bürger in das Umland abwandert, weil er dort sein Wohnumfeld besser gestalten kann. Zum anderen soll die Gartennutzung auf der durch die Stadt Ilmenau verpachteten Fläche nicht brach fallen, um das Wohnumfeld nicht negativ zu beeinflussen. Mit dem Bebauungsplanverfahren zur 2. Änderung soll zudem geklärt werden, wie die Funktion der Pufferzone, ein gut gestaltetes Wohnumfeld und der Bedarf der Gartennutzer an Gartenhäusern in Übereinstimmung gebracht werden können. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung entspricht zudem dem sich aus der näheren Umgebung außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Mittelfeld“ ergebenden Zulässigkeitsmaßstab. Da es derzeit noch nicht absehbar ist, wie lange das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes dauern wird, ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für die 2. Änderung als vorzeitiger Plan erforderlich.

## 6. Charakteristik des Bestandes

### Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich im festgesetzten Mischgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Mittelfeld“ westlich der Straße „Auf dem Mittelfeld“ hinter der kirchlichen Einrichtung. Der Geltungsbereich ist ca. 3000 m<sup>2</sup> groß.

Südlich an den Geltungsbereich der 2. Änderung grenzt die Bebauung an der Weimarer Straße an, in denen sich Wohnungen befinden. Nördlich grenzen die festgesetzten und aufgesiedelten Gewerbegebiete innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Westlich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes gewachsenen Gewerbebetriebe. Östlich grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittelfeld“ an, in dem innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes eine kirchliche Einrichtung realisiert wurde.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befinden sich derzeit bereits 1 Gartenhaus und ein relativ dauerhaftes Zelt.

Straßen und Wege

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzenden Wohngrundstücke sowie einen Fußweg nördlich der kirchlichen Einrichtung erschlossen.

Denkmalschutz

Denkmalschutzbelange werden nicht berührt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich im Eigentum der Stadt Ilmenau.

Umwelt- und Freiraumsituation

Naturräumliche Gegebenheiten, Klima:

Das Plangebiet der 2. Änderung stellt die Pufferzone zwischen den Gewerbebetrieben im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Wohn- bzw. das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Bebauung im Mischgebiet im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar. Die Fläche hat Auswirkungen auf das Mikroklima und soll in ihrer Funktion erhalten bleiben.

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht berührt.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des 2. Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Immissionsschutz:

Die Plangebiete haben keine immissionswirksamen Auswirkungen.

Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

**7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Mittelfeld sollen maximal 3 Gartenhäuser mit der Zweckbestimmung Schutz vor Witterungsunbilden und Unterbringung von Gartenmöbeln, -geräten und -erzeugnissen errichtet werden. Im Gegensatz zu Wochenendhäusern enthalten Gartenhäuser keine Aufenthaltsfunktion.

Sollten die Gartennutzer einen Stromanschluss für die Beleuchtung oder einen Wasseranschluss für die Bewässerung des Gartens wünschen, sind die Anschlüsse privatrechtlich herzustellen.

Es besteht im Hinblick auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verpflichtung der Stadt Ilmenau bzw. der Versorgungsträger, Gärten ver- und entsorgungstechnisch zu erschließen.

Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Für die westlich der Erschließungsstraße gelegene Fläche besteht aus technischer Sicht eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Versorgungs- sowie Entwässerungseinrichtung. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasser- und Abwasserverband Ilmenau zum 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich der Anbindepunkt jeweils in der Erschließungsstraße „Auf dem Mittelfeld“. Eine Leitungsverlegung wäre im Bereich des nördlich des Kirchgrundstücks befindlichen Fußweges denkbar. Zu beachten ist der Übergabepunkt zwischen öffentlicher Einrichtung und Kundenanlage an der östlichen Grenze des Fußweges. Trinkwasseranschlüsse werden nur im Zusammenhang mit einer abwassertechnischen Erschließung hergestellt.

Regenwasserentsorgung

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund oder in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, wenn sie den Umfang des Gemeingebrauches nach § 37 Thüringer Wassergesetz übersteigt. Die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist unter bestimmten Voraussetzungen nicht genehmigungspflichtig. Die Bedingungen ergeben sich aus der Thüringer Niederschlagsversickerungsverordnung.

Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand gibt es technische Möglichkeiten, das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans „Mittelfeld“ zu erschließen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Ilmkreises.

**8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung**

**8.1. Ziele, Zwecke und wesentliche Planinhalte**

Ziel der Planung ist die notwendige Schaffung des Bauplanungsrechtes für die mögliche Errichtung von maximal 3 Gartenhäusern im Geltungsbereich der 2. Änderung auf einem bisher als nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzten Teilbereich der Mischgebietsbauflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“.

Damit soll die planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung der von den Nutzern gewünschten Gartenhäuser und die nachhaltige Sicherung dieses Teilbereichs als grüne Pufferzone zwischen dem nördlichen Gewerbe und dem südlichen Wohnen, welches mit das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe durchmischt ist, gesichert werden. Des weiteren soll auch die nachhaltige Möglichkeit der Verpachtung der Gärten durch die Stadt Ilmenau gewährleistet und den geänderten Anforderungen an eine Gartennutzung Rechnung getragen werden.

**8.2. Begründung der Festsetzungen**

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen nur den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Mittelfeld“.

Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Mittelfeld“ gelten unverändert weiter fort.

**8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Zur Festsetzung 1.1. bis 1.4. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass der als grüne Pufferzone im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ angedachte Teilbereich des südwestlichen Mischgebiets, der als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde, unter Beachtung der Wünsche und Anforderungen der derzeitigen Nutzer der Gärten erhalten bleibt.

Den Festsetzungen liegt die allgemeine Definition von Gartenhäusern zu Grunde: Gartenhäuser sind kleinere, eingeschossige, in einfacher Bauart erstellte Gebäude, deren Zweckbestimmung in der Unterbringung von Gartenmöbeln, -geräten und -erzeugnissen sowie dem Schutz vor Witterungsunbilden liegt.

Mit der Festsetzung, auf ca. 3000 m<sup>2</sup> Gartenfläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 3 Gartenhäuser mit maximal 40 m<sup>2</sup> Grundfläche zuzulassen, also pro 1000 m<sup>2</sup> Gartenfläche 40 m<sup>2</sup> und damit eine minimale Versiegelung und Aufrechterhaltung der Funktion als grüne Pufferzone, wird auch den Interessen der Stadt Ilmenau als Eigentümer dieser Grundstücke entsprochen. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung einer Holzterrasse mit offenen Fugen auf offener Unterkonstruktion mit maximal 12 m<sup>2</sup> Fläche zu verstehen: Damit soll die Möglichkeit zur Errichtung eines ebenen Sitzplatzes gegeben werden, ohne dass weitere Flächen versiegelt werden. In den offenen Fugen soll im Gegensatz zu einer Nut- und Federverbindung der Holzdielen das Regenwasser in den offenen Untergrund unter der Holzterrasse abfließen können. Die Konstruktion dieser Holzterrasse über naturbelassenem Boden auf Einzelauflager- bzw. Einzelfundamentpunkten ermöglicht zudem im Gegensatz zu einer versiegelnden Bodenplatte bei Bedarf den einfacheren späteren Rückbau.

Zusätzlich zur Eingeschossigkeit wurde die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit einer Dachneigung bis 30 Grad (Festsetzung 3.1.) dazu dienen, dass die Höhe des Gartenhauses auch gartenhaustypisch vorgesehen wird und keine 2. Nutzungsebene im Dachgeschoß entsteht. Bezugsebene ist die umgebende Oberkante des vorhandenen Geländes.

### 8.2.2. Bauweise

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: nur Einzelhäuser zulässig

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die maximal 3 zulässigen Gartenhäuser als 3 einzelne Gebäude realisiert und nicht zusammengefasst zu einem Gebäudekomplex werden. Damit soll z.B. auch Außenstehenden beim Anblick klar sein, dass es sich hier um Gartenhäuser handelt, um Diskussionen im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz hinsichtlich der Größe von Gartenhäusern, der in anderen Bereichen der Stadt bereits praktiziert wird, auch in Zukunft nicht zu provozieren.

### 8.2.3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Festsetzung 2.1. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung:

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass zum einen die bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ angestrebte grüne Pufferzone gesichert wird, zum anderen in diesem bisher als nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Mischgebiets festgesetztem Teilbereich die Realisierung von im allgemeinen nutzungstypischen baulichen Anlagen möglich wird.

### 8.2.4. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB eine Zuordnungsfestsetzung nicht erforderlich.

### 8.2.5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes zu sichern und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Leitbilder sind dabei ortstypische Materialien und Formen, die gewährleisten, dass die Gebäude sich harmonisch in das Stadtbild einfügen.

Zur Festsetzung 3.1. bis 3.4. sowie der Festsetzung auf der Planzeichnung: Äußere Gestaltung von Gebäuden

Die Festsetzungen beschreiben die zulässigen und unzulässigen Dachformen, Dachneigungen und Dach- sowie Fassadenmaterialien.

Sie dienen der Einpassung in die vorhandenen Gärten sowie in das städtebauliche Umfeld sowie der Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten durch Blendwirkung. Glänzende und spiegelnde Dach- und Fassadenmaterialien bzw. Neon- und Leuchtfarben oder reinweiße Flächen könnten die Nutzung in den angrenzenden Wohnungen an der Weimarer Straße beeinträchtigen, des weiteren spiegelnde oder ggf. Lärm erzeugender Anlagen zur Gewinnung alternativer Energien.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der dieser Anlagen soll abgesichert werden, dass sie errichtet werden können, dafür aber auch stadtbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösungen gefunden werden müssen.

Die Beschränkung der Dachneigung auf maximal 30 Grad soll sicherstellen, dass in den Gartenhäusern keine Zwischendecke eingezogen werden kann, durch die dann eine 2. Ebene entsteht. Auch hier soll Außenstehenden beim Anblick klar sein, dass es sich hier, wie festgesetzt, um eingeschossige Gartenhäuser handelt, um Diskussionen im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz hinsichtlich der Geschossigkeit von Gartenhäusern oder im Analogschluss Wochenendhäusern, der in anderen Bereichen der Stadt bereits praktiziert wird, auch in Zukunft nicht zu provozieren.

Zur Festsetzung 4.: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Zur Festsetzung 4.1.:

Werbeanlagen widersprechen dem Charakter von Gärten, deshalb sind sie unzulässig.

Zur Festsetzung 5.: Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Festsetzung 5.1.:  
Mit der Festschreibung des natürlichen Geländeverlaufs soll gesichert werden, dass festgesetzte Firsthöhe der Gartenhäuser in Bezug zum vorhandenen natürlichen Geländeverlauf eingehalten und nicht durch Aufschüttungen umgangen wird.

**9. Hinweise**

Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Der Umgang mit archäologischen Funden ist durch das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 07.01.92 geregelt.

Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Auch wenn Altlastenverdachtsflächen derzeit im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt sind, bedeutet das nicht, dass keine Kontaminationen vorhanden sein können. Deshalb soll beim Auffinden auffälliger Bereiche die zuständige Umweltbehörde informiert werden. Ebenso ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren, wenn bei Bauarbeiten Havarien auftreten, die zu Bodenverunreinigungen führen.

Regenwasserbehandlung

Wenn das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung, von Wegen und Plätzen durch Infiltration zur Grundwasseranreicherung oder anderweitig dem Grundwasser zugeführt werden soll, so ist dazu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird. Des Weiteren wird auf die Besonderheiten des Untergrundes verwiesen, so dass im Rahmen der Hochbauplanung darauf Rücksicht genommen werden kann.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Hinweis soll auf die Bestimmungen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen hinweisen, da für den Feldbahn- bzw. Museumsbahnbetrieb eventuelle wassergefährdende Stoffe für die Maschinenpflege benötigt werden könnten.

Hinweise zum Bauleitplanverfahren

Der Hinweis soll in Kurzfassung auf die Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens aufmerksam machen. Der Inhalt dazu ist in der Begründung unter Punkt 2 Verfahrensablauf erläutert.

**10. Flächenbilanz**

Größe des Plangebietes der 2. Änderung	2977 m <sup>2</sup>
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2977 m <sup>2</sup>

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes wurde digital auf Basis des Katasterplanes ermittelt.