



**Stadt Ilmenau**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10A  
'KREBSWIESE-OST'**

---

**Genehmigungsfassung**

**Textliche Festsetzungen mit Begründung**

März 1999

---

# BEBAUUNGSPLAN NR. 10A DER STADT ILMENAU

## 'KREBSWIESE OST'

### TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALT	SEITE
<b>1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)</b> _____	<b>2</b>
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHER EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN .....	4
1.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN.....	5
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)</b> _____	<b>6</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN, WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN .....	6
2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER, DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN.....	7
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN</b> _____	<b>9</b>
<b>4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> _____	<b>11</b>



# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB)

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

**GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO.**

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben oder die auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind, oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe im Sinne der obigen Zweckbestimmung wie

- Betriebe, die private Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung anbieten, wie Ingenieurgesellschaften, Forschungsgesellschaften, Softwarehäuser, Entwicklungslabors, Betriebe der Meß- und Prüftechnik,
- Produktionsbetriebe nach der obigen Zweckbestimmung, soweit die Produktion entwicklungsorientiert erfolgt (z.B. Prototypenerstellung und Kleinserienfertigung),

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche je Grundstück umfassen.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen,

- Verkaufsräume für Warensortimente innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf nur einen Anteil von 20 % an der Gesamtgeschößfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> ausmachen.

Unzulässig sind:

- Lagerplätze, Lagerhäuser
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhen - ist in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung eingetragen.

#### Höhe baulicher Anlagen

Als Höhe der Verkehrsfläche (Bezugspunkt) gilt die Oberkante der nach diesen Festsetzungen maßgeblichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.

Für die überbaubaren Flächen, die nördlich der in der Planzeichnung eingetragenen Perlschnur (Zeichen 15.13 der PlanzV) liegen, gilt als Bezugspunkt die Oberkante des verkehrsberuhigten Bereichs an der Straßenbegrenzungslinie.

Für die überbaubaren Flächen, die südlich der in der Planzeichnung eingetragenen Perlschnur liegen, gilt als Bezugspunkt die Oberkante der Lange-wiesener Straße an der Straßenbegrenzungslinie.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Höhenlage der jeweiligen Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachau-Benhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Fällt oder steigt das Gelände von der Höhenlage der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist die zulässige Wandhöhe, gemessen über dem Bezugspunkt, um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern oder um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.

## 1.2 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Wohnungen in Gebäuden entlang der B 88 ist durch geeignete Grundrißorientierung sicherzustellen, daß jeder Aufenthaltsraum, wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, soweit möglich, mindestens ein Fenster an der von der B 88 abgewandten Gebäudefassade (Nordfassade) hat.

Im Plangebiet werden bezüglich des erforderlichen passiven Schallschutzes drei Teilbereiche unterschieden:

**Bereich 'Süd'** bis zu einem senkrechten Abstand von ca. 27 m zur Straßenmitte der B 88 (Langewiesener Straße)

**Bereich 'Mitte'** mit einem Abstand von ca. 27 m bis 50 m zur Straßenmitte der B 88 (Langewiesener Straße)

**Bereich 'Nord'** in einem Abstand größer 50 m nördlich zur Straßenachse der B 88 (Langewiesener Straße)

Der Abstand für die einzelnen Bereiche bemißt sich von der Straßenmitte der Langewiesener Straße jeweils nach Norden.

Für diese Bereiche werden, differenziert nach der Ausrichtung der Gebäudefassaden, 'Lärmpegelbereiche' folgendermaßen festgesetzt:

Bereich im Plangebiet	Lärmpegelbereiche an den Gebäudefassaden	
	West-, Süd- und Ostfassaden	Nordfassaden
'Süd'	V	IV
'Mitte'	IV	III
'Nord'	III	III

Die Einzelvorhaben müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' von November 1989 für die oben angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen.

### 1.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Innere Durchgrünung:**

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

#### **Dachbegrünung:**

Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° und einer Fläche von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen.

Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es alternativ zulässig, je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung gemäß Artenliste zu pflanzen.

#### **Fassadenbegrünung:**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind je angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste zu versehen.

Bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

#### **Begrünung der öffentlichen Parkflächen:**

In den kombinierten Pflanz-/Parkstreifen mit der Zweckbestimmung 'öffentliche Parkfläche' ist je 4 Stellplätze mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste in einem mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Pflanzbeet zu pflanzen. Das Pflanzbeet ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

#### **Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung:**

Gemäß Planzeichen-Festsetzung sind Bäume I. Ordnung gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

#### **Anpflanzung entlang der Albert-Einstein-Straße:**

Der Ordnungsbereich A1 ist entsprechend dem Charakter eines Parks anzulegen. Auf dieser Fläche sind aufgelockerte, gruppenartige Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern sowie Einzelbäume einzubringen. Je 100 m<sup>2</sup>

sind fünf Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Zur Anpflanzung sind nur Bäume und Sträucher gemäß Pflanzenliste zulässig.

Die Fläche ist - als Untersaatfläche der anzupflanzenden Gehölze - mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

**Stellplatzbegrünung:**

Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste so zu pflanzen, daß eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAU- ORDNUNG (ThürBO)**

### **2.1 Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten**

(§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

#### **2.1.1 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit auf Dauer nicht glänzender Oberfläche (z.B. Tonziegel, Schiefer, Kupferblech) zu verwenden. Baustoffe, die andere Materialien nachbilden (Imitationen), sind nicht zulässig.

#### **2.1.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten drei Viertel der Trauf-  
länge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

#### **2.1.3 Fassaden- und Wandgestaltung**

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, künstlichen  
Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten  
Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Glasfassaden und  
Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie  
dienen.

#### **2.1.4 Farbgebung**

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Gara-  
gen sowie für außenliegende Mauern und die Grundstückseinfriedungen  
sind nur weiß und aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne  
(Pastellöne) zulässig.

Als Außenanstrich der Wandflächen sind glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, nicht zulässig.

### **2.1.5 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen bis in die Höhe des ersten Obergeschosses reichen, sofern sie senkrecht angebracht werden. Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten. Durch Werbeanlagen darf weder die zulässige Wand- noch die Firsthöhe überschritten werden.

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

## **2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER, DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN**

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

### **2.2.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### **2.2.2 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

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

Stellplätze für Pkw sowie Lager- und Betriebsflächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten und Zuwegungen sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter ei-

ner Grünfläche nahekommen, wie z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

### **2.2.3 Einfriedungen**

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die unter Abschnitt 2.1 getroffenen Bestimmungen.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 07. Januar 1992 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden.
3. Laut Lagerstättengesetz in der Neufassung vom 04.04.1974 sind alle mechanisch betätigten Aufschlüsse der geologischen Landesbehörde rechtzeitig anzukündigen und die geologischen Ergebnisse zur Verfügung zu stellen.
4. Soweit Angaben zu Altlasten vorliegen, ist der Bauherr gemäß § 17 Abs. 1 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz -ThAbfAG- (ThGVBl. Nr.16 S. 273 vom 31. Juli 1991) verpflichtet, diese der Thüringer Landesanstalt für Umwelt mitzuteilen.
5. Die Informationspflicht gilt auch für den Fall, daß sich durch Erkundungs- und Untersuchungsarbeiten bzw. bei der Realisierung der Baumaßnahmen oder sonstiger Umstände ein Erkenntniszuwachs in dieser Angelegenheit ergibt (z.B. Antreffen schadstoffkontaminierter Medien, Bekanntwerden historischer Hintergründe usw.).
6. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 ThürBO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
7. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
8. Die 'Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG 96)' können speziell zu Fragen der städtebaulichen Gestaltung herangezogen werden.
9. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91)' ausgeführt werden.

10. Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrtsicht) eingetragenen Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier nach EAE 85/95 bzw. RAS-K-1 eine Höhe von 0,80 m ab Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
11. In bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI-Richtlinie 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 und die DIN-Norm 4109 'Schallschutz im Hochbau' in der Ausgabe von 1989 verwiesen.
12. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
13. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
14. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
15. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt generell die 'Baumschutzsatzung' vom 18. Dezember 1997 der Stadt Ilmenau.
16. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).

---

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch

 IMMISSIONSSCHUTZ·STÄDTEBAU·UMWELTPLANUNG

Ilmenau, im März 1999

9817txfgenehm2.doc/wf

## 4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### Pflanzenliste und Pflanzqualitäten

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Pflanzungen müssen mindestens folgende **Qualitätsmerkmale** aufweisen:

Bäume: Stammumfang 18-20 cm, Ansatz der Krone 2,5-3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Größe 60-100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

#### Bodendecker:

Efeu (*Hedera helix*)  
Immergrün (*Vinca minor*)  
Schattengrün (*Pachysandra terminalis*)  
Johanniskraut (*Hypericum calycinum*)  
Kriechspindel (*Euonymus fortunei*)  
Golderdbeere (*Waldsteinia ternata/geoides*)  
Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum*)  
Schaumblüte (*Tiarella cordifolia*)  
Beinwell (*Symphytum grandiflorum*)  
Goldnessel (*Lamium galeobdolon*)

#### Bäume I. Ordnung:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

#### Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Oxelbeere (*Sorbus intermedia*)  
Apfel-Dorn (*Crataegus lavalleyi 'Carrierei'*)  
Hahnen-Dorn (*Crataegus crus-galli*)  
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'*)

**Sträucher:**

Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Gew. Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Kanad. Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Dorn (*Crataegus speciosus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Gew. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Wild-Rose (*Rosa speciosa*)

**Kletterpflanzen:**

Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)  
Gewöhnlicher Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)  
Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*)  
Waldrebe (*Clematis speciosa*)  
Geißblatt (*Lonicera speciosa*)  
Blauregen (*Wisteria sinensis*)