

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER STADT ILMENAU 'GEWERBEPARK B 87/HEIZWERK' TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH**

### **INHALT:**

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2. Bauweise**
- 3. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 4. Mindestmaße der Baugrundstücke**
- 5. Flächen mit besonderem Nutzungszweck, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird**
- 6. Öffentliche Grünflächen**
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- 9. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien**

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Plangebiet wird festgesetzt:

**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5, 6 BauNVO**

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jeweils soweit sie nicht der Abgabe von Waren an Endverbraucher dienen,
2. öffentliche Betriebe.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 und 2 zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und ihr in Fläche und Baumasse untergeordnet sind und nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen.

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Abs.3 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe und bei der Verwendung von geneigten Dachformen zusätzlich über die Firsthöhe festgesetzt.

Für die folgenden Festsetzungen wird die Wandhöhe (WH) definiert als das senkrecht auf der Wand gemessene Maß von der Höhe des tatsächlichen Geländes bis zur Unterkante der Dachkonstruktion.

Die Wandhöhe ( $WH_{\max}$ ) darf im Plangebiet 11,0 m nicht übersteigen. Bei Verwendung geneigter Dachformen darf die Firsthöhe ( $FH_{\max}$ ) höchstens 4,0 m über der maximalen Wandhöhe liegen.

Soweit für zulässige Anlagen aus besonderen betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein.

## **2. BAUWEISE**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als besondere Bauweise gemäß § 22 Abs.4 festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Bauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

## **3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN**

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Grünflächen, jedoch nicht zur Waldfläche hin, errichtet werden.

Diese Bestimmungen gelten nur, soweit bauordnungsrechtliche Vorschriften keine weitergehenden Einschränkungen treffen.

## **4. MINDESTMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke werden folgendermaßen festgesetzt:

- für das südliche Teilgebiet mit 1.000 m<sup>2</sup>,
- für das nördliche Teilgebiet mit 3.000 m<sup>2</sup>

## 5. FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD

(§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

Für die im Plan eingetragene Fläche mit der näheren Bezeichnung 'Optionsfläche' wird festgesetzt:

- soweit der Grundstückszuschnitt dies erfordert, wird eine Erschließungsstraße in Form eines Stiches hergestellt. Dabei ist die Flächenaufteilung analog zu der Erschließungsstraße im südlichen Teilgebiet vorzunehmen (Fahrbahnfläche, einseitiger Gehweg, beidseitig öffentliche Grünflächen mit 3 und 5 m Breite, die Bestimmungen zur Bepflanzung gelten entsprechend);
- soweit eine Erschließungsstraße nicht erforderlich ist, wird die Fläche analog der unmittelbar südlich und nördlich benachbarten Flächen ausgewiesen (von der Straße her: öffentliche Grünfläche, dann private Grundstücksfläche).

## 6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

6.1 Für die öffentlichen Grünflächen werden folgende Zweckbestimmungen festgelegt:<sup>1</sup>

- 'Abschirmung' mit der Kennzeichnung **A** im Plan,
- 'Biotopverbund' mit der Kennzeichnung **B** im Plan,
- 'Landschaftsbilderhaltung' mit der Kennzeichnung **L** im Plan,
- 'Straßenraumgestaltung' mit der Kennzeichnung **S** im Plan.

6.2 Die entlang der Erschließungsstraße gelegenen öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung 'Abschirmung' und 'Straßenraumgestaltung' dürfen für Zufahrten der anliegenden Grundstücke unterbrochen werden.

Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit maximal 7 m Breite oder zwei Zufahrten mit jeweils 4,5 m Breite zulässig.

---

<sup>1</sup> redaktioneller Hinweis:

Unter Punkt 7.2 werden zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' die durchzuführenden Maßnahmen bestimmt. Unter Punkt 8. werden zu den anderen Grünflächen (A, L, S) Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung getroffen.

## 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- 7.1 Unter der Vorgabe des Aufbaus eines 'natürlichen' Waldrandes sind die Waldflächen, die direkt an das Baugebiet angrenzen und die Rodungsgrenze darstellen, mit standortgerechter Vegetation (entsprechend der Artenliste 1) in einer Tiefe bis zu 25 m zu bepflanzen und zu pflegen.

Der Waldrand ist folgendermaßen aufzubauen:

- Kräutersaum mit Kräutern und Gräsern ca. 3 m
- Strauchzone mit Sträuchern ca. 5 m
- Baum-Strauchzone mit Sträuchern und mit Bäumen II. Ordnung ca. 7 m
- Baumzone mit Bäumen I. und II. Ordnung ca. 10 m

Dabei werden folgende Pflanzverbände vorgegeben:

Strauchzone: Verband 1,5 x 1,5 m

Baum-Strauchzone: die Bäume II. Ordnung sind in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen, als Richtverband gilt 8 x 8 m

Verband Sträucher 1,5 x 1,5 m

Baumzone: Verband 0,5 x 2,5 m,

2 Reihen Stieleichen (*Quercus robur*) alternierend mit 1 Reihe Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*);

Qualität: 2 - jährige Forstpflanzen ohne Ballen

Die Pflanzung der Sträucher hat truppweise mit 5 - 10 Pflanzen einer Art zu erfolgen.

Die Zonen sind mit dem Bestand und untereinander zu verzahnen bzw. mit Einbuchtungen zu versehen, die dem Aufbau eines natürlichen Waldrandes nahe kommen.

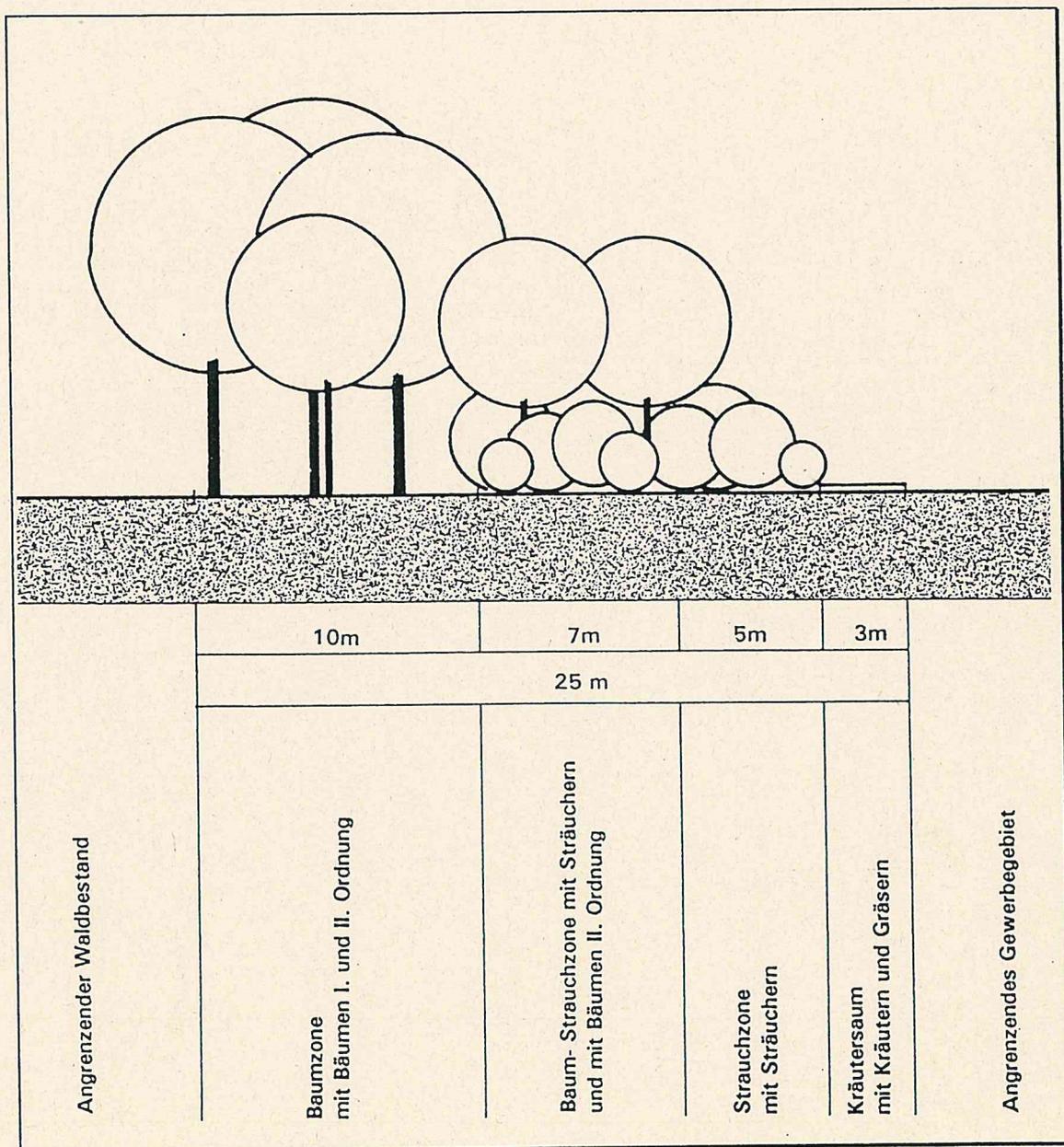
Zur Begründung des Waldrandes ist der jetzige Altbestand an Nadelgehölzen bis zu einer Tiefe von etwa 15 m zu fällen - die Wurzelstöcke der Bäume dürfen nicht entfernt werden - und anschließend zu bepflanzen, wobei der Kräutersaum unbepflanzt der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Weiterhin sind Flächen der Strauchzone von 5 - 8 m Breite unbepflanzt liegen zu lassen. Zur Umwandlung der angrenzenden Baumzone (etwa 10 m breit) hat unter dem Schirm des Altbestandes ein Voranbau von Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Hainbuche

(Carpinus betulus) zu erfolgen. Nach der Sicherung des Jungwuchses ist der Schirm des Altholzes sukzessiv zu räumen.

Bereiche mit Naturverjüngung sowie vorhandene Sträucher sind zu erhalten und bei der Neupflanzung zu integrieren.

Die Pflege des neu aufgebauten Waldrandes hat durch eine 'plenterwaldartige' Durchforstung zu erfolgen.

### Systemskizze Aufbau des Waldrandes

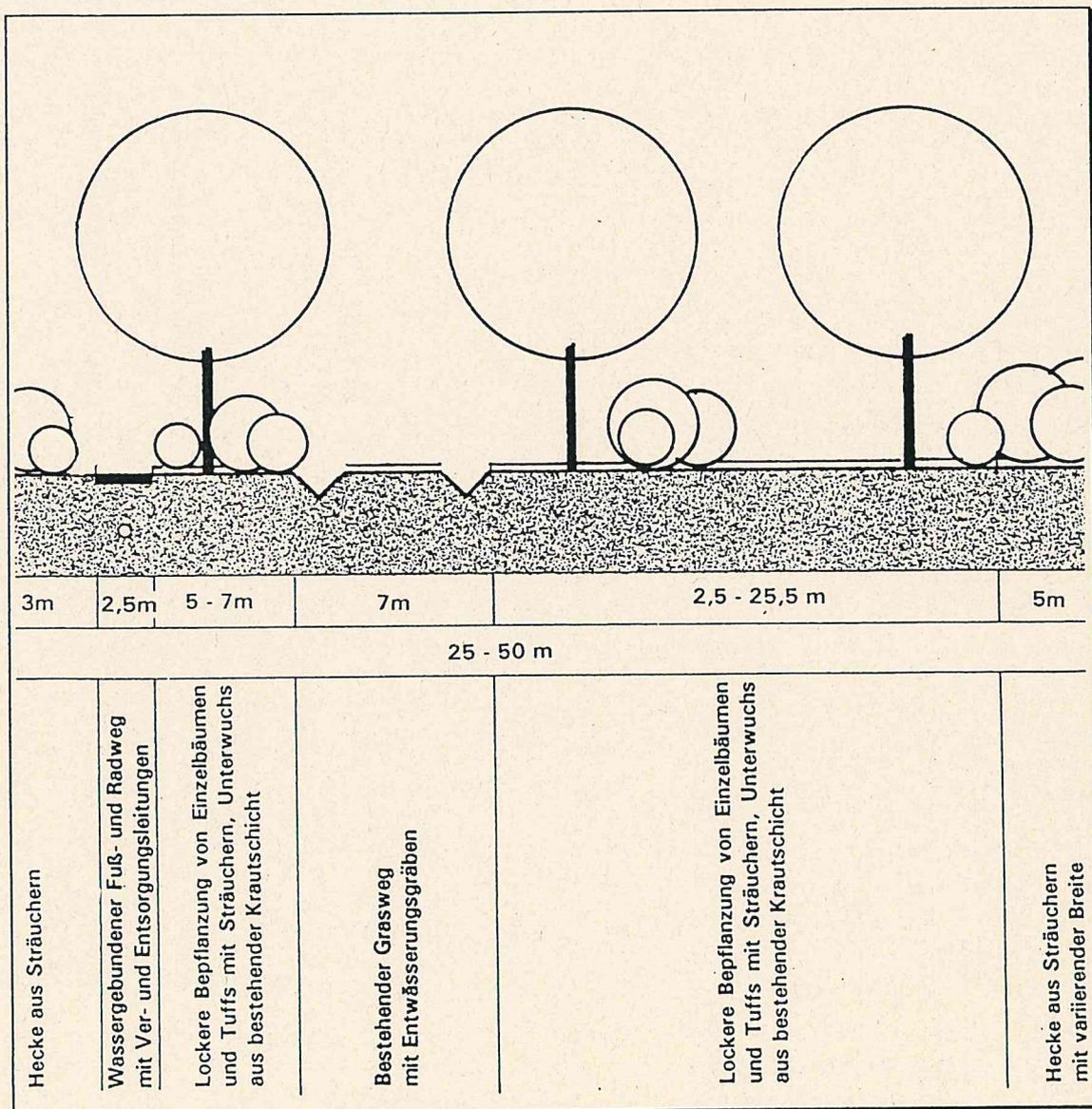


7.2 Für die als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' festgesetzte Grünfläche wird bestimmt:

Die Nadelgehölze, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' stehen, sind zu fällen. Die Wurzelstöcke dürfen nicht entfernt werden. Vorhandene Laubgehölze - soweit gesund und standfest - und Sträucher sind zu erhalten und in die Neupflanzung zu integrieren.

Im Anschluß an die Fällarbeiten ist die Fläche mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern (entsprechend der Artenliste 2) zu bepflanzen und zu pflegen.

Systemskizze Aufbau der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund'



Die Bepflanzung der Fläche ist folgendermaßen durchzuführen:

- Zu den beidseitig angrenzenden Grundstücksflächen ist ein Heckenzug aus Sträuchern mit variierender Breite anzulegen, wobei die Mindestbreite 3 m beträgt.
- Die restlichen Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern locker zu bepflanzen, wobei der bestehende Grasweg von der Bepflanzung auszuschießen ist. Die Sträucher sind in Tuffs von 5 - 7 Stück zu pflanzen. Dazu sind pro 100 m<sup>2</sup> fünf Sträucher zu verwenden. Bei der Pflanzung der Bäume sind pro 100 m<sup>2</sup> drei Laubbäume zu verwenden.

Der Fuß- und Radweg, der innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' verläuft, ist in wassergebundener Form auszuführen. Nach der Baubeendigung sind die gestörten Bereiche der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' in ihrem ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

### 7.3 Für den als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Landschaftsbilderhaltung' festgesetzten Pflanzstreifen wird bestimmt:

Es ist ein 'waldartiger' Gehölzstreifen mit einer Mindeststärke von 30 m anzulegen und zu pflegen. Der Gehölzstreifen ist folgendermaßen von außen (Rand Erschließungsstraße) nach innen (Rand Gewerbegebiet) aufzubauen:

- |   |         |
|---|---------|
| • Saumzone mit Kräutern und Gräsern                   | ca. 2 m |
| • Mantelzone I mit Sträuchern                         | ca. 3 m |
| • Mantelzone II mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung | ca. 5 m |
| • Kernzone mit Bäumen I. und II. Ordnung              | ca. 7 m |
| • Mantelzone II mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung | ca. 8 m |
| • Mantelzone I mit Sträuchern                         | ca. 5 m |

Die Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen.

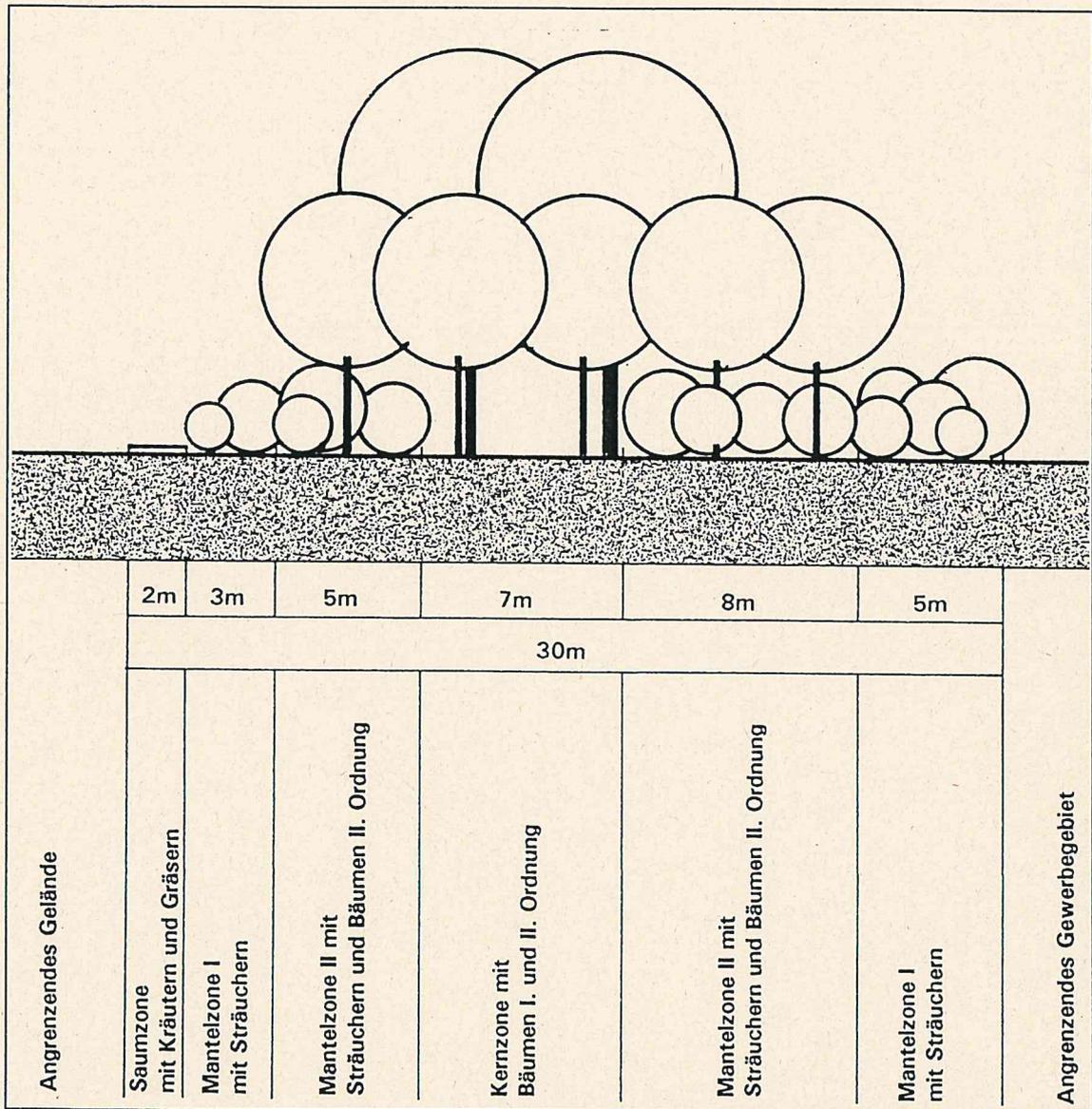
Zum Aufbau des Gehölzstreifens ist der jetzige Altbestand an Nadelgehölzen, der an die Gewerbefläche angrenzt, bis zu einer Tiefe von etwa 13 m zu fällen und anschließend zu bepflanzen (entsprechend der Artenliste 3), wobei die Saumzone unbepflanzt der natürlichen Sukzession zu überlassen ist. Die Umwandlung der Kernzone erfolgt gemäß der Umwandlung der Baumzone des Waldrandes.

Unbewachsene Flächen innerhalb der anzulegenden öffentlichen Grünfläche, die nicht von diesem Umwandlungsprozeß betroffen werden, sind nach o.a. Schema neu zu bepflanzen.

Die bestehende Vegetation ist soweit geeignet (gesund, standfest) bei der Neupflanzung zu integrieren.

Die Pflege hat durch eine 'plenterwaldartige' Durchforstung zu erfolgen.

**Systemskizze Aufbau der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Landschaftsbilderhaltung'**



7.4 Das anfallende Dachwasser sowie das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuführen.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser von Fußwegen und wenig befahrenen Flächen, nicht jedoch Wasser von Parkplätzen.

Auf privaten Grundstücksflächen sind die Fußwege und wenig befahrenen Flächen so anzulegen, daß eine Entwässerung (Oberflächenabfluß) in Richtung der Grünflächen erfolgt.<sup>2</sup>

7.5 Der straßenbegleitende Gehweg, der entlang der Haupteerschließungsstraße läuft, ist so anzulegen, daß eine Entwässerung in Richtung Wald erfolgt.

7.6 Die Waldfläche, welche nicht gerodet wurde, ist naturnah zu behandeln. Sie ist mittel - langfristig in einen Schon- und Sonderforst nach § 8 Abs. 5 Waldgesetz des Landes Thüringen (Entwurf) umzuwandeln bzw. aufzubauen.

Die Bewirtschaftung ist vorrangig auf die Erhaltung und Aufwertung folgender Funktionen abzustimmen:

- Biotopschutzfunktion
- Immissionsschutzfunktion
- Erholungsfunktion

7.7 Die Erschließungsstraßen, die die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund' unterbrechen, sind mit je einem Amphibien-durchlaß zu versehen.

Es sind Amphibienschutzzäune im Bereich der südöstlichen Teilfläche des Gewerbegebietes zu errichten (vgl. 'Maßnahmenplan' des Grünordnungsplanes):

- an den Grenzen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Biotopverbund', die mit den privaten Grundstücksflächen, den Erschließungsstraßen und dem wassergebundenen Fuß- und Radweg gebildet werden;
- an den Grenzen der Waldfläche, die mit den privaten Grundstücksflächen gebildet werden;
- an den Grenzen der nordwestlich gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Abschirmung', die mit den privaten Grundstücksflächen gebildet werden.

---

<sup>2</sup> Empfehlungen und Hinweise ohne Festsetzungscharakter:

Zusätzlich kann Dachwasser sowie nicht verschmutztes Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind dann Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungseinrichtungen zu verwenden. Vor der Durchführung wird dringend die Untersuchung der Untergrundverhältnisse bis zu einer Teufe von etwa 2 m empfohlen. Durch Schürfen und Rammsondierungen sind die Ausbildung und Durchlässigkeit der anstehenden Schichten zu ermitteln. Die Genehmigung zur Einleitung in das Grundwasser ist bei der Oberen Wasserbehörde einzuholen.

Die Durchlässe und die Schutzzäune sind auf ihre Funktionsfähigkeit hin regelmäßig zu überprüfen, besonders während der Wanderung der Amphibien.

7.8 Der Teich, der sich am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet, ist zu säubern. Dabei sind Abfälle, Ablagerungen und sonstiger Unrat zu entfernen. Der Teich ist regelmäßig zu entschlammen bevor eine vollständige Verlandung eintritt.

7.9 Im Verlauf der Ausbaumaßnahmen der HAUPTerschließungsstraße ist ein Brückenbauwerk am tiefsten Punkt der bestehenden Zufahrtsstraße zum Heizwerk, welche die Kernzone des Feuchtgebietes in diesem Bereich tangiert, zu errichten.

7.10 Für die Böschung, die am westlichen Rand der privaten Grundstücksflächen des nordwestlich gelegenen Gewerbeteilgebietes liegt, wird bestimmt:

Die bestehende Vegetation im Böschungsbereich ist zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zulässig ist die ergänzende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (entsprechend der Artenliste 5).<sup>3</sup>

Die Unterbrechung der Fläche durch betrieblich notwendige Wege und Straßen ist zulässig.

## **8. ANPFLANZUNG 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.25 a, b BauGB)

8.1 An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen (entsprechend der Artenliste 6) und dauerhaft zu unterhalten.

Soweit es aus technischen oder anderen zwingenden Gründen erforderlich ist, darf von den eingezeichneten Baumstandorten um maximal 2 m abgewichen werden.

3

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Anpflanzungen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer sind, da es sich bei dem Streifen um private Grundstücksfläche handelt, mit der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 8.5 verrechenbar.

8.2 Die nach 8.1 zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 20 - 25 cm
- Ansatz der Krone möglichst 2,5 - 3,0 m
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

8.3 Für die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Abschirmung' festgesetzte Pflanzstreifen wird bestimmt:

Der Pflanzstreifen hat eine Mindeststärke von 12 m. Er setzt sich aus einer Baum-Strauchzone (Breite ca. 9 m) und einem vorgelagerten Kräutersaum (Breite ca. 3 m) zur Erschließungsstraße hin zusammen. Die Baum-Strauchzone ist mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (entsprechend der Artenliste 4) zu bepflanzen. Der Kräutersaum ist unbepflanzt der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Zonen sind mit Einbuchtungen bzw. Verzahnungen zu versehen.

8.4 Für die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Straßenraumgestaltung' festgesetzte Pflanzstreifen wird, in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Punkt 8.1, bestimmt:

Es ist ein Grünstreifen mit einer Stärke von 3 bzw. 5 m anzulegen.

Die mit Einzelbäumen überstellten Grünstreifen sind mit Sträuchern locker zu bepflanzen und mit einer Landschaftsrassenmischung (mit Kräutern) einzusäen. Die Pflanzung der Sträucher hat in einzelnen Trupps von etwa 5 - 7 Pflanzen zu erfolgen. Dazu sind pro 100 m<sup>2</sup> 10 Sträucher zu pflanzen. Der Landschaftsrassen ist extensiv zu pflegen (2-malige Mahd im Jahr). Das Mähgut hat, bevor es entfernt wird, einige Tage auf der Fläche liegen zu bleiben.

Die Grünstreifen, die nicht mit Einzelbäumen überstellt werden, sind mit Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen.

Für die Grünstreifen sind Pflanzen der Artenliste 5 zu verwenden.

8.5 Mindestens 15 % der privaten Grundstücksflächen dürfen nicht überbaut oder befestigt werden. Auf 75 % dieser Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen aus einheimischen Pflanzen (entsprechend der Artenliste 7) anzulegen.

Dazu ist pro 10 m<sup>2</sup> nicht überbau- bzw. befestigbarer Fläche ein Strauch und pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbau- bzw. befestigbarer Fläche zusätzlich ein einheimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Als Qualitätsuntergrenze wird ein Stammumfang von 16 - 18 cm festgelegt.



- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Weiß- Dorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)

### Artenliste 2 ('Biotopverbund')

- Bäume I. Ordnung:
- Stieleiche (Quercus robur)
  - Winterlinde (Tilia cordata)

Die Jungpflanzen sind gegen Wildverbiß zu schützen.

- Bäume II. Ordnung:
- Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Sträucher: (wie Artenliste 1)

### Artenliste 3 ('Landschaftsbilderhaltung')

- Bäume I. Ordnung:
- Buche (Fagus sylvatica)  
(sonst wie Artenliste 1)

Bäume II. Ordnung und Sträucher wie Artenliste 1.

### Artenliste 4 ('Abschirmung')

Bäume I. Ordnung wie Artenliste 1.

- Bäume II. Ordnung:
- Feldahorn (Acer campestre)  
(sonst wie Artenliste 1)

Sträucher wie Artenliste 1.

### Artenliste 5 ('Straßenraumgestaltung')

- Bäume II. Ordnung:
- Feldahorn (Acer campestre)  
(sonst wie Artenliste 1)

- Sträucher:
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Alpenbeere (Ribes alpinum)
  - Hunds- Rose (Rosa canina)
  - Apfel- Rose (Rosa rugosa)
  - Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Haselnuß (Corylus avellana)
  - Weiß- Dorn (Crataegus monogyna)

- Gem. Schneeball (Viburnum opulus)
- Woll. Schneeball (Viburnum lantana)

#### Artenliste 6 (Einzelbäume für den Straßenraum)

- Bäume I. Ordnung:
- Winterlinde (Tilia cordata)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

#### Artenliste 7 (Gehölze für die privaten Grundstücksflächen)

Bäume und Sträucher der Artenlisten 1-6 außer Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Buche (*Fagus sylvatica*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

#### Artenliste 8 (Klettergehölze)

- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
- Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

#### Artenliste 9 (Stellplätze)

Bäume I. und II. Ordnung der Artenlisten 1-6 außer Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Buche (*Fagus sylvatica*), Salweide (*Salix caprea*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).

Für die Pflanzenauswahl und -einbringung wird zusätzlich bestimmt:

Die Bäume und Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben, soweit nicht anders bestimmt:

Bäume I. und II. Ordnung:      Stammumfang 20 - 25 cm  
    Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb  
    3 x verpflanzt ohne Ballen

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

Bei der Pflanzung von Bäumen I. Ordnung ist ein Abstand von mindestens 15 m und Bäumen II. Ordnung von mindestens 12 m einzuhalten, soweit nicht anders bestimmt. Die Sträucher sind in einem Verband von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, soweit nicht anders bestimmt.

## **9. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN**

- 9.1 Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße des Baugebietes in die Bundesstraße 87 sind für die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke bezüglich der Nutzung und der Bepflanzung, auch der Waldflächen, die Bestimmungen der RAS-Q zu beachten.
- 9.2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeutung zu schützen.  
Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- 9.3 Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS GESETZ ÜBER DIE BAUORDNUNG (BauO)

### INHALT:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen
2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung
4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5. Hinweise

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.1 BauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Durch Werbeanlagen darf die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

Soweit Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern angebracht werden, dürfen sie eine Bauhöhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gemeinschaftliche Hinweistafeln an folgenden Stellen zulässig:

- am Eingang des Gebietes von der B 87 her,
- an den Einmündungen der internen Erschließungsstraßen,
- am Eingang des Gebietes vom Heizwerk her.

Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf je eine Werbetafel auf den gemeinschaftlichen Hinweistafeln in einer Größe bis maximal zum Format DIN A 1 angebracht werden.

## **2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE**

(§ 83 Abs.1 Nr.4 BauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

## **3. EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG**

(§ 83 Abs.1 Nr.4 BauO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Soweit Gründe des Immissionsschutzes vorliegen, dürfen auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen in anderer Ausführung als mit Hecken (z.B. Zäune) sind zulässig, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

## **4. SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 83 Abs.1 Nr.4 BauO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können.

## **5. HINWEISE**

(§ 81 Abs.1 Nr.1 BauO)

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 BauO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch

**ISU** Immissionsschutz·Städtebau·Umweltplanung

Kaiserslautern und Ilmenau

erstellt im März 1992  
zuletzt ergänzt im Oktober 1992

