

Alba

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER STADT ILMENAU 'AM MÜHLGRABEN'

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

| Inhalt | Seite |
|---|-----------|
| I Festsetzungen nach Bauplanungsrecht und Naturschutzrecht | 2 |
| 1 Art der baulichen Nutzung | 2 |
| 2 Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 3 Überbaubare Grundstücksfläche | 3 |
| 4 Stellung der baulichen Anlagen | 4 |
| 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 4 |
| 6 Ausschluß bzw. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe | 5 |
| 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern | 5 |
| 8 Zuordnung der Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen | 6 |
| II Örtliche Bauvorschriften | 7 |
| 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten | 7 |
| 2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der un- bebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Einfriedungen | 8 |
| III Hinweise | 9 |
| Anhang: Artenlisten | 10 |

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete 1 und 2 (SO1, SO2) 'Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen' gemäß § 11 BauNVO

Die Sondergebiete **SO1** und **SO2** mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen' dienen vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Freien Berufen, Wohnungen und Stellplätzen.

Allgemein zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Büroräume,
- Wohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn gebietsbezogen zusammengefaßt folgende Netto-Verkaufsflächen (VK) nicht überschritten werden:

SO1: 2.400 m² VK,

SO2: 700 m² VK.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Folgende Sortimente von Verkaufseinrichtungen: Bau- und Gartenartikel, Teppiche, Möbel, ;
- Verbrauchermärkte.

Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß in den überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen.

Hinweis: Der Zusatz '+ D' besagt, daß neben der in römischen Ziffern angegebenen Zahl von Normalgeschossen zusätzlich ein Dachgeschoß als Vollgeschoß im Sinne von § 2 Abs. 5 ThürBO hergestellt werden darf.

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (WH, FH)

Die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie werden senkrecht zur Wand gemessen und beziehen sich auf den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt des Mühlgrabens von 480,2 m über Normal-Null (ü.NN; Bezugspunkt). Sollte die tatsächliche Höhe des Mühlgrabens nach seiner Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Bereich von der Höhe des Bezugspunktes abweichen, sind alle im Plan festgesetzten Höhen um diesen Differenzbetrag zu korrigieren.

Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterseite der Dachkonstruktion (Sparren) oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf eigens dafür festgesetzten Flächen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen, Balkone, Loggien, Terrassen oder vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile in den Obergeschossen und im Dachgeschoß überschritten werden

um bis zu 1,5 m bei Gebäudeteilen bis 4 m Breite, und
um bis zu 1,0 m bei Gebäudeteilen über 4 m Breite.

Von den Grundstücksgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Der unverbindlich in die Planzeichnung eingetragene Mühlgraben darf für notwendige Wege sowie Ein- und Ausfahrten überbrückt werden. Brücken für Fußgängerüberwege sind auf eine lichte Weite von höchstens 2 m zu beschränken.

Hinweis: In den Sondergebieten ist die gesamte, von Baugrenzen und Baulinien umschlossene Grundstücksfläche innerhalb des Rahmens überbaubar, der durch die sonstigen Festsetzungen (Wandhöhe, Firsthöhe, Geschoßflächenzahl, etc.) eröffnet wird. Ergeben sich geringere Abstandflächen als nach § 6 Abs. 16 ThürBO, sind die verringerten Abstandflächen zulässig. Die ausreichende Beleuchtung und Belüftung ist in der Begründung zum Bebauungsplan nachgewiesen (vgl. § 6 Abs. 16 ThürBO).

4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung (Teil A) als verbindliche Ausrichtung des Hauptbaukörpers eingetragen. Abweichungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten sind.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist über den Regenwasserkanal des Trennsystems dem nächsten Vorfluter (Mühlgraben) zuzuleiten.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser, das von Dachflächen, von Fußgängerbereichen, von Fuß- und Radwegen oder von nicht häufig befahrenen Flächen für den Kfz-Verkehr (z.B. Notzuwegungen) abfließt.

Als verschmutztes Oberflächenwasser gilt Wasser von Stellplätzen und ihren Zufahrten.

Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter:

Der Mühlgraben sollte saniert und als 'Wasserelement im Stadtraum' gestaltet werden. Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein Teich in naturnaher Gestaltung anzulegen. Für die Umgestaltung bzw. Sanierung des Mühlgrabens und für die Neuanlage des Teiches ist ein wasserrechtliches Verfahren bzw. eine entsprechende Genehmigung erforderlich. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

- Unterbindung der Einleitung von Abwasser,
- Einfassung des Grabens mit ortstypischen Natursteinmauern,
- Offenlegung bzw. Offenlassen der Gewässersohle und Ausbildung mit Bodensubstraten unterschiedlicher Art und Körnung,
- Ausbildung von großen Durchlässen im Bereich der überbauten Abschnitte,
- abschnittsweises Einbringen von Steinblöcken bzw. Steinschüttungen,
- asymmetrischer Aufbau des Querprofils,
- einseitige Bepflanzung zumindest in Teilabschnitten,
- Anwendung von ingenieurb biologischen Bauweisen.

6 Ausschluß bzw. Beschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen im Bereich des Lichthofes sind Laubbäume II. Ordnung gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen 'Mühlenstraße', 'Mühlgraben' und 'Schwanitzstraße' sind zusammengenommen mindestens 10 Laubbäume I. Ordnung gemäß der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzfläche für Bäume im Bereich der Tiefgarage muß eine ausreichende Erdschüttung von mindestens 50 cm aufweisen. Weiterhin sind diese Bäume mit Verankerungen oder anderen geeigneten Sicherungsmaßnahmen zu versehen.

Die neu zu pflanzenden Bäume sind mit Baumscheiben (Grünfläche mit der Kennzeichnung **P 1**) zu versehen. Diese sind mit mindestens 4 m² zu dimensionieren und mit Bodendeckern gemäß der Artenliste 3 zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

Qualitätsmerkmale der Bepflanzungen

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Bäume:

- Stammumfang 20 - 25 cm,
- Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m,
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher:

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

Bodendeckende Gehölze:

- Größe 20 - 30 cm,
- Topfballen.

Bodendeckende Stauden:

- Topfballen.

Bestimmungen zu einzelnen Pflanzflächen

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 2** ist als dichte Gehölzpflanzung anzulegen und mit Sträuchern gemäß der Artenliste 2 zu bepflanzen. Dazu sind die Sträucher in einem Verband von 1,0 x 1,0 m einzubringen.

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 3** ist als Zier- und Nutzgarten anzulegen. Bei der Pflanzung von Gehölzen sind Arten der Artenliste 4 zu verwenden. Vorhandene Zier- und Nutzgartenflächen sind bei der Neuanlage zu integrieren.

Erhaltung von Bäumen

Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Gehölze und ihres Wurzelbereichs führen, sind zu unterlassen.

Allgemeine Bestimmungen

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen entsprechend den aufgeführten Artenlisten zulässig (siehe Anhang). Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

Nadelgehölze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

8 Zuordnung der Festsetzungen über Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen (Abschnitt 7 - Baumpflanzungen) wird den Bauvorhaben auf den Flurstücken Nr. 558, 559, 560, 561/1 und 561/2 nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche zugeordnet.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel- und Walmdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. In den Sondergebieten sind zusätzlich Pultdächer und Flachdächer zulässig, soweit ihre zusammengefaßte Flächengröße einen Anteil an der Gesamt-Dachfläche von 20 % nicht überschreitet und sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

Für untergeordnete Baukörper wie Passagen sind abweichende Dachformen (z.B. Tonnen- oder Zeltdächer) zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt 38 bis 45 Grad alter Teilung gegenüber der Horizontalen.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Dacheindeckung

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

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten drei Viertel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Fassaden- und Wandgestaltung

Die Verwendung von keramischen Fliesen und Plattenverkleidungen, soweit diese nicht aus regionaltypischem Naturstein bestehen, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukten, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.

Farbgebung

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

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farbrichtungen rot und rotbraun zulässig.

Fensterformate

Fenster müssen quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche muß gleich groß oder größer sein als ihre Breite.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate gebildet werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Scheiben durch Kämpfer, Sprossen oder andere Unterteilungen aus Baustoffen getrennt sein.

Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Werbeanlagen sind in den Sondergebieten 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. Werbeanlagen sind an und auf Dächern nicht zulässig.

In den Sondergebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht dann zulässig, wenn sie nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen angeordnet werden.

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

2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen nicht zulässig. Abfallbehälter sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren.

Einfriedungen

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die unter Abschnitt II.1 getroffenen Bestimmungen.

III Hinweise

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85) anzuwenden.

Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind zu beachten.

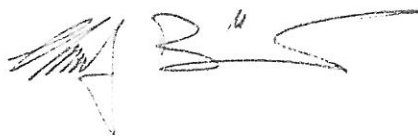
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

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

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



i.V. Dipl.-Ing. Olaf Bäumer



Anhang: Artenlisten

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Artenliste 1 (Einzelbäume)

| | | |
|--------------------|---------------|--|
| Bäume II. Ordnung: | - Feldahorn | (Acer campestre) |
| | - Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| | - Oxelbeere | (Sorbus intermedia) |
| | - Hänge-Birke | (Betula pendula) |
| | - Apfel-Dorn | (Crataegus lavalley 'Carrierei') |
| | - Hahnen-Dorn | (Crataegus crus-galli) |
| | - Rot-Dorn | (Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet') |

Artenliste 2 (Sträucher)

| | |
|-----------------------|----------------------|
| - Haselnuß | (Corylus avellana) |
| - Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| - Dorn | (Crataegus speciosa) |
| - Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) |
| - Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| - Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
| - Gew. Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| - Schlehe | (Prunus spinosa) |
| - Gew. Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| - Wild-Rose | (Rosa speciosa) |

Artenliste 3 (Bodendecker)

Bodendeckende Gehölze:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| - Efeu | (Hedera helix) |
| - Immergrün | (Vinca minor) |
| - Schattengrün | (Pachysandra terminalis) |
| - Johanniskraut | (Hypericum calycinum) |
| - Kriechspindel | (Euonymus fortunei) |

Bodendeckende Stauden:

- Golderdbeere (Waldsteinia geoides)
- Storchschnabel (Geranium macrorrhizum)
- Schaumblüte (Tiarella cordifolia)
- Beinwell (Symphytum grandiflorum)
- Goldnessel (Lamium galeobdolon)

Artenliste 4 (Gehölze im Besonderen Wohngebiet)

- Bäume I. Ordnung:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
- Bäume II. Ordnung:
- Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Hänge-Birke (Betula pendula)
- Sträucher:
- Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)
 - Kan. Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
 - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
 - Buchsbaum (Buxus sempervirens)
- sowie Sträucher der Artenliste 2.