

Stand : September 1997

- Satzung -

1. förmliche Änderung

---

"KLEINES WOHNGEBIET"

NR. 1 OP

BEBAUUNGSPLAN



12. Mai 1998

Stadt Immenau  
Bebauungsplan Nr. 1 OP der Stadt Immenau  
"Kleines Wohngebiet"

1. Änderung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: Februar 1997

Inhaltsübersicht:

I.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
2	Bauweise	
3	Flächen für Nebenanlagen	
4	Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	
6	Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
7	Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nur beschränkt verwendet werden dürfen	
8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
1	Fassaden/Fassadenöffnungen	
2	Dächer	
3	Materialaleinsatz	
4	Farbgebung	
5	Gestaltung von Werbeanlagen	
6	Einfriedungen	
7	Gestaltung der Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke	
III.	Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien	

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenGB) vom 28.04.93

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

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugbiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des B-Planes gibt es Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Planzeichnung:

Planbereich A1: GRZ 0,4, GFZ 0,2  
Planbereich A2: GRZ 0,4, GFZ 0,4

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal 1 für beide Planbereiche.

Die Außenwandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche, darf bei eingeschossigen Gebäuden 4,50 m bergseitig nicht überschreiten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Das bedeutet, daß die Länge der Gebäude 50 m nicht überschreiten darf (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaugB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie sind bis 3,00 m Traufhöhe und in eingeschossiger Bauweise zulässig. Sie sind in Dachform und Firstrichtung den Hauptgebäuden anzupassen. Mit den Nebenanlagen verbundene Kleintierhaltung, wie Schweine, Ziegen, Schafe oder gleichwertiges, ist untersagt.

Garagen sind vorzugsweise in den Gebäuden zu integrieren. Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Daher darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und die maximale Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand der Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen soll 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

4. Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 Nr. 12 - 14 BaugB)

Wasserversorgung und Entwässerung werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen. In den Verkehrswegen sind Trassen für Fernweide- und Elektroenergieleitungen bereitzustellen. Die geplanten Sickerbauwerke sowohl im Zentrum als auch im südlichen Teil des Plangebietes sind aufgrund des starken Gefälles am Hang notwendig und dienen der Aufnahme des oberflächennüberschüssigen Wassers.

5. Flächen für Aufschüttungen und Aufgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BaugB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit diese zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

Für die Gestaltung von Böschungen auf dem Grundstück gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Anzuliegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe maximal 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,00 m ist eine Böschungshöhe bis 1,50 m zulässig.

2. Die maximale Böschungsneigung, bezogen auf die waagerechte Ebene, beträgt in der Bodenart sandiger, schwach toniger Schurf bei einer Böschungshöhe von

0,00 - 3,00 m	39 Grad,
3,00 - 6,00 m	32 Grad,
6,00 - 9,00 m	29 Grad.

3. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muß bei einer Böschungsneigung bis 27 Grad mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen > 27 Grad mindestens 3,00 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.
4. Die Länge der Schräge der Böschung darf 10,00 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muß mindestens 3,00 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.

5. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, daß Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden.

6. Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a, b BaugB)

#### 6.1 Grünordnerische Maßnahmen

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

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme der befestigten Flächen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Je 250 qm angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (z. B. Buche, Traubeneiche, Esche, Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche) zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Plangebiet wurden folgende Flächen für grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

P1 mit der Zweckbestimmung **Abschirmung an der östlichen Grenze des Plangebietes** wird als Pflanzung mit Hochstämmen und ergänzender Unterpflanzung mit Heckengehölzen und Sträuchern ausgeführt.

01 + 03 mit der Zweckbestimmung **Strassenbegleitgrün**

02 mit der Zweckbestimmung **Verbindungsgrün vom dörflichen Wohngebiet zur Platensiedlung** (Ausbildung als Streuobstwiese)

Stellplatzflächen mit mehr als 4 Pkw-Stellplätzen werden mit Bäumen überstellt. Dazu ist pro 4 Pkw-Stellplätze mindestens 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind durch randliche Anpflanzungen von Sträuchern einzugrünen.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 der für das Land Thüringen gültigen Bauordnung**

1. **Dächer** (§ 83 Abs. 1 BauO)

Im Plangebiet sind alle Dächer als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer zu errichten.

2. **Materialieinsatz** (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.
- Die Fassaden sind als Putz- oder Kalksandsteinfassaden auszubilden. Die Verwendung von Naturstein, Klinker sowie von ortstypischen Naturschiefer- und Holzbekleidungen ist möglich, jedoch nur in flächenbezogenem untergeordnetem Umfang.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit einer geringeren Dachneigung oder mit Flachdach errichtet werden.
- Nicht zulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte, Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

4. **Farbgebung** (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Die Dachdeckung wird in einem dem Ortsbild typischen Farbton ausgeführt, vorzugsweise im roten Farbton.

- Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind blasser Farbtöne (Pastellfarben) zulässig, die aus Weiß durch Abtönen gewonnen wurden.

- Ein Außenanstrich der Wandflächen mit glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, ist nicht zulässig.

5. **Gestaltung von Werbeanlagen** (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

- In Gebieten mit überwiegend Wohnbebauung dürfen Werbeanlagen 1 qm nicht überschreiten.

- Um eine störende Häufung zu vermeiden, dürfen nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig im Blickfeld liegen.

- Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

- Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen frei zu halten.

6. **Einfriedungen** (§ 83 Abs. 4 BauO)

Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführten Maschendrahtzäunen bzw. als Strauchpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes, Teil A - Planzeichnung -, sowie der Pflanzliste C zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune, Sockel + Zäune, Hecken) darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht erlaubt.

7. **Gestaltung der Steilplätze für Kraftfahrzeuge sowie der umdebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 83 Abs. 4 BauO)

Die Befestigung der Steilplätze für Kraftfahrzeuge ist bevorzugt in Öko-Pflaster auszubilden.

Die Zufahrtswege werden mit offenporigem Material (Pflaster) befestigt.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt 6, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Private, bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können.

### III. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.92 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldung an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11.

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

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Baumschutzsatzung" vom 07. März 1991 der Stadt Ilmenau.

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