

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 und der Plan-ZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

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

Die überbaubaren Flächen werden gemäß §4a BauNVO als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. In diesem Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind gemäß §4a BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung §1(5) BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die benannten Anlagen bedürfen einer Prüfung im Einzelfall, d.h. ob es sich um eine zulässige Ausnahme handelt oder nicht.

Nicht zulässig sind in Anwendung des §1(6) BauNVO die nach §4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen.

Gemäß §4a(4) BauNVO wird zur Wahrung der typischen Gebietsstruktur zusätzlich festgelegt, daß ab dem 2. Obergeschoß nur noch Wohnnutzung zulässig ist.

Für die Bebauung in der Straße am Mühlgraben gilt diese Regelung schon ab dem 1. Obergeschoß.

Wenn durch die Einhaltung dieser Nutzungsfestsetzung die Funktionsfähigkeit des gesamten Gebäudes in Frage gestellt wird, ist eine Ausnahme möglich.

1.2. Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr.4,11 BauGB, §12 BauNVO

Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der jeweils geltenden Satzung der Stadt Ilmenau über die Pflicht der Schaffung und Ablösung von Stellplätzen. Dies gilt insbesondere für die Neubepanung im Bereich des Mühlgrabens.

Auf dem Grundstück Straße des Friedens 1,3/ Schwanitzstraße 2 kann der Stellplatzbedarf zum Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die Ein-/ Ausfahrt erfolgt von der Schwanitzstraße.

Private Stellplätze sind offen bzw. als Carports auszuführen oder in die Gebäude zu integrieren, sie sind ausnahmsweise auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Garagen hingegen sind grundsätzlich nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Desweiteren ist die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß §19(4) BauNVO hinsichtlich der Einhaltung der Obergrenzen des Maß der baulichen Nutzung §17BauNVO mit anzurechnen.

1.3. Nebenanlagen §9(1)4 BauGB, §14(1) BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. überdachte Terrassen, Geräteschuppen, Gartenlauben sowie der Grün- und Freiflächennutzung dienenden Anlagen sind auch außerhalb der durch das Baufenster festgelegten überbaubaren Bereiche nach §23(5) BauNVO zulässig, werden jedoch zur Ermittlung des Versiegelungsgrades nach §19(4) BauNVO hinsichtlich der Einhaltung der Obergrenzen nach §17 BauNVO mit angerechnet.

Anlagen zur Kleintierhaltung sind gemäß §14(1) Satz 3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit den Bauanträgen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind der Genehmigungsbehörde von den Bauherren Freiflächenpläne vorzulegen, welche die oben genannten Festsetzungen bezüglich der überbauten Grundstücksfläche beinhalten. (Nachweis)

2. **Maß der baulichen Nutzung** §9(1) Nr.1 BauGB, §16 - 20 BauNVO

Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch Baulinien und Baugrenzen (Baufenster) im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) werden durch Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.1. Höhe der baulichen Anlagen §16(2) Nr.3, (3) Nr.2 und (4) BauNVO, §18 BauNVO

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Sockelhöhen sind als Bezugshöhen am Rohbau in diese Höhenangaben miteinbezogen.

- Max. Firsthöhe: (gemessen von Geländeoberfläche im Mittel bis Oberkante Dachhaut des Firstes)
- Max. Traufhöhe: (gemessen von Geländeoberfläche im Mittel bis Oberkante Dachhaut am Traufgesims bzw. Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufgehenden Außenwand)

Festlegung der maximalen Geschoßhöhen als Systemhöhen:

- EG (gewerbliche Nutzung) : 3,25 m
- Normalgeschoß: 2,80 m
- Kniestock für Dachausbau: 1,00 m, aber nicht bei 4+D erlaubt

Abhängig von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der ausgebauten Dachgeschosse, ob als Vollgeschoß oder nicht, dürfen folgende Werte nicht überschritten werden:

	<u>max. Traufhöhe</u>	<u>max. Firsthöhe</u>
bei 2+D als Vollgeschoß mit Kniestock:	6,85 m	11,75 m
bei 3+D als Vollgeschoß mit Kniestock:	9,65 m	14,65 m
bei 4+D als Vollgeschoß ohne K.stock:	11,65 m	16,50 m

Eine geringfügige Überschreitung der Höhen ist im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, sofern es die grundstücksgerechte Nutzung erfordert.

Bei Gebäuden mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen. Dabei sind geringfügige Abweichungen der maximalen Geschoßhöhen zulässig.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §9(1)3 BauGB, §19 BauNVO

Eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §21a (3) BauNVO ist nur durch private Stellplätze und deren Zufahrten bis maximal 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, sofern eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

Weitere Überschreitungen sind wegen der schon vorhandenen überhöhten Baudichte in diesem Gebiet ausgeschlossen.

Eine Überschreitung im anderen Sinne ist im Einzelfall nur zulässig, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Dies gilt beispielsweise für Parzelle 64.

2.3. Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche (§9(1)1 BauGB, §20 BauNVO)

Zu der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Definition gemäß ThürBO) ist der Ausbau vom Dachgeschoß auch als Vollgeschoß zulässig. Wird ein Dachgeschoß als solches ausgebaut, so ist die Fläche im Sinne der Wohnraumschaffung nach §20(3) BauNVO nicht auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

Bsp.: Die Festsetzung 3+D bedeutet: 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoß, das auch als Vollgeschoß ausgebaut sein kann. Ein zusätzlicher Spitzdachbodenausbau ist nicht zulässig.

Kniestöcke sind bis maximal 1,0 m zulässig

2.4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen §21a(1)+(5) BauNVO)

Werden Stellplätze in das Gebäude integriert oder als Tiefgarage ausgeführt, so ist die Fläche der Anlage für dergleichen nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen §9(1)2 BauGB, §22(2) und §23 BauNVO

3.1. Bauweise (§9(1)2 BauGB, §22 BauNVO)

Für den nördlichen Bereich wird grundsätzlich eine geschlossene Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung im Ausnahmefall eine Abweichung erfordert.

Für den südlichen Teilbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß §(1) Nr.2 BauGB wird zwingend festgesetzt und ergeht aus der zeichnerischen Darstellung.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2 BauGB, §23 BauNVO und §9(1)20+25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sofern sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden (z.B. Zufahrt), als Gartenflächen anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. (siehe Punkt 5.1./5.3.)

Baugrenzen:

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß bis zu 1.00 m durch Balkone, Loggien, Erker, und Treppenhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Auskragungen in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel der Hausbreite betragen..

4. Verkehrsflächen

4.1. Private Grundstückseinfahrten und Oberflächengestaltung nach §83 ThürLBO

Stellplätze und Einfahrten sind weitestgehend unversiegelt auszuführen (z.B. Rasengittersteine oder Rasen mit befestigten Fahrstreifen). Eine Versiegelung für Zufahrten ist nur bis zu einer max. Breite von 3m zulässig. Notwendige Hof- und Wegeflächen sind in fugiger Ausführung mit Natur-/ Kunststeinpflaster oder plattenbelägen bzw. in wassergebundener Bauweise (mit Sand-, Kies-, oder Schotterbelag) herzustellen. Asphalt- bzw. geschlossene Betonbeläge sind unzulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Grünstreifen und Straßenbepflanzungen

5.1. Grünflächen (§9(1)15 BauGB in Verbindung mit §9(1)25a BauGB)

Grünbereich:

Die entsprechend gekennzeichneten Grünfläche ist als private Grünfläche als durchgängige Vegetationsfläche auszubilden und zu mindestens 40% mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist ausgeschlossen. Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

5.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25a und b BauGB)

Vorhandene Gehölzbestände außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu erhalten und insbesondere bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 und der RAS- LG4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen), zu schützen. Für zu erhaltende Bäume, die dennoch durch Baumaßnahmen beeinträchtigt oder aufgrund des Alters entfernt werden, ist an der gleiche Stelle oder in unmittelbarer Nähe gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Die im Plan dargestellten Anpflanzflächen sind entsprechend der Pflanzliste herzustellen und zu unterhalten.

Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgelegt:

- Auf Privatgrundstücken ist bei einer GRZ $\leq 0,8$ je 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei der Stammumfang bei der Anpflanzung einen Mindeststammumfang von 16-18 cm (ein Meter über dem Boden gemessen) haben muß. Obstbäume werden bei der Ausgleichsberechnung nicht berücksichtigt.
- mindestens je 5 qm 1 Strauch laut Pflanzliste

Auf den geplanten Parkflächen ist mindestens aller 4 Stellplätze ein Baum laut Pflanzliste zu pflanzen. Endgültige Pflanzstandorte für die geplanten Bäume im öffentlichen Straßenraum sowie im Grünbereich ergeben sich bei der Detailplanung.

Fassadenbegrünung:

Der entsprechend gekennzeichnete Giebel (angrenzend an Parzelle 67) ist mit Kletterpflanzen der Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten.

Carports sind mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Mit den Bauanträgen sind der Genehmigungsbehörde von den Bauherren Freiflächenpläne vorzulegen, welche die oben genannten Forderungen beinhalten.

5.3. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluß der Baumaßnahmen zu realisieren, innerhalb der nächsten Pflanzperiode.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1. Regenwasserversickerung

Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken sowie die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bzw. zu Bewässerungszwecken ist zulässig, sofern die zuständige Wasserbehörde dies genehmigt und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht verletzt werden.

6.2. Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe §9(1)23 BauGB

Aufgrund der lokalen Vorbelastung durch luftverunreinigende Stoffe, sind zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen schadstoffarme Feuerungsanlagen - Gas oder Ölheizung (leichtes Heizöl) zu verwenden.

Der Anschluß an die Fernwärme ist Einzelfeuerungsanlagen vorzuziehen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9(4) BauGB und §83 ThürBO

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ilmenau mit Wirkung vom 23.2.1995.

1. Dächer

1.1. Dachform /Dachneigung

Als Dachform aller Gebäude sind sowohl Sattel- als auch Mansarddächer zulässig. Dachneigung bei Satteldächern 35 - 45 Grad. Mansarddächer können steiler ausgeführt werden, vordere Dachfläche max. 80° und Sattelhaube max. 30° Neigung.

Flachdächer sind auch als Gründächer auf den der Straßenseite zugewandten Gebäude nicht zulässig.

Für Hintergebäude und untergeordnete Nebengebäude sind geringere Dachneigungen oder auch Flachdächer zulässig, sofern das Stadtbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt wird. Nach Möglichkeit sind Flachdächer als Gründächer in extensiver oder intensiver Bauweise auszuführen. Diese Festsetzungen gelten sofern die Denkmalpflegebehörde und die Stadtsanierung keine Einwände erheben.

Die ursprüngliche Dachform vorhandener Gebäude ist zu erhalten bzw. bei baulichen Maßnahmen am Dach wiederherzustellen.

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil festgelegt.

1.2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Dachsteine in roter bis rotbrauner Farbgebung oder Naturschiefer zu verwenden. Blech oder Kupfer dürfen nur zu konstruktiven Zwecken verwendet werden. Wellasbest oder Kunststoffplatten sind unzulässig.

Gründächer sind nach Vorgabe 1.1. zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ebenfalls zulässig, sofern sie sich gestalterisch in die Dachflächen integrieren lassen. Die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalpflegebehörde und der Stadtsanierung ist erforderlich.

1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite 3/4 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur als Satteldach- oder Dreiecksgauben oder Zwerchhäuser auszuführen.

Aufbauten mit Satteldach haben stehende Formate einzuhalten. Die Seitenflächen sind zu verkleiden, wobei das hierfür verwendete Material in Form, Größe und Farbe der vorhandenen Dacheindeckung angepaßt sein muß.

1.4. Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind grundsätzlich nur auf den dem öffentlichen Straßenraum abgewandten oder von dort nicht einsehbaren Seiten des Daches zulässig.

Sie sind nach Zahl und Größe nur insoweit zulässig, als sie zur Dachinstandhaltung und Schornsteinreinigung oder ausnahmsweisen Belichtung und Belüftung im Rahmen des §45 (2) BauO unbedingt benötigt werden.

1.5. Dachüberstände

Überstände dürfen an der Traufe maximal 0.6 m einschließlich der Rinne und am Ortgang maximal 0.25 m betragen. Eine Dachausbildung ohne Dachüberstand an der Traufe ist nicht zulässig.

1.6. Antennen, Fallrohre, Rinnen, Schornsteine etc.

Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Parabolspiegel sind so zu installieren, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

Regenfallrohre sind in der Fassadenfarbe zu gestalten.

Dachrinnen und Entlüftungsrohre sind farblich auf die Dacheindeckung abzustimmen.

Die Farbe der Schornsteine - in Verschieferung, Ausführung in Backsteinen, Edelstahl oder Verputz- ist standorttypisch, d.h. den benachbarten Gebäuden angepaßt auszuführen.

2. **Fassaden**

2.1. Fassaden und Wandgestaltung

Die vorhandene Fassadengestaltung aller einsehbaren Gebäudeteile ist prinzipiell zu erhalten. Vorgesehene Abrißmaßnahmen, Baulückenschließungen sowie Veränderungen bestehender Fassaden sind mit der Stadtverwaltung bzw. mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Fassadenoberflächen sind in Putz oder Schiefer auszuführen. Natursteine sind ebenso möglich, jedoch nur in flächenbezogenem untergeordnetem Umfang.

Großflächige, überwiegend geschlossene Wandflächen (ab 15 m geschlossene Wandlänge) sind bis zu 50% mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen (siehe Empfehlungen der Pflanzliste) auszustatten.

Unzulässig sind keramische Fliesen, sonstige Plattenverkleidungen sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und Metall.
(Ergänzend hierzu die örtliche Gestaltungssatzung)

2.2. Farbgebung

Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere jener, die der gleichen Stilepoche angehören, sind einheitlich aufeinander abzustimmen. Zulässig sind helle und pastelle Farbtöne. Ausgeschlossen sind klares weiß und extreme bunte Farbtöne (wie z.B. lila).

2.3. Fenster, Türen, Hauseingänge

Fensteröffnungen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind in stehendem Format, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als deren Breite, auszuführen.

Anzustreben sind Verhältnis von 2:1 bzw. 3:1. In ihrer Proportion sind sie auf die Gesamtfassade bzw. auf die einzelnen Geschoßbereiche abzustimmen

Türen, Fenster und Schaufensterrahmen sind in Holz oder in einem dem Erscheinungsbild des Holz vergleichbaren Material auszuführen. Fenster sind zusätzlich durch Sprossen, vorrangig als T-Sprossen oder in 6er Teilung zu gliedern.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Für Schaufenster sind stehende Formate vorzusehen.

Historisch und handwerkliche wertvolle Hauseingänge müssen im Original erhalten bleiben und dürfen ohne Genehmigung nicht verändert werden.
(ergänzend hierzu die örtliche Gestaltungssatzung)

2.4. Bauteile: Markisen, Rolläden

Markisen sind farblich auf das Erscheinungsbild der Gesamtfassade abzustimmen. Grelle Farben und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Desweiteren dürfen sie in ihrer Dimension die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten..

Rolläden sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig und in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.

Außenkästen für Rolläden sind unzulässig.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und als Hecken oder Metallzäune zu gestalten.

Unzulässig sind Zäune aus Maschendraht sowie Holzlattungen und Bretterzäune.

2.6. Müllbehälter

Die Standorte der Müllbehälter sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material der Außenwände des Hauptgebäudes oder mit Holz einzufassen oder zu begrünen.

2.7. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude in Erdgeschoßhöhe angebracht werden und höchstens bis zu 30 cm von der Fassade vorspringen.

In der Regel ist pro Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmen können für Apotheken, Gaststätten, Hotels u.ä. zugelassen werden.

Die Länge der Werbeanlagen beschränkt sich auf maximal die Hälfte der Gesamtfassadenbreite.

Einfriedungen (Zäune, Tore, Türen), Vorgärten, Bäume, Masten u.ä. sowie Vorbauten und Dachflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.

Die Werbeanlagen müssen sich nach Größe, Form, Farbe und Werkstoff dem Charakter des Orts- und Straßenbilds anpassen und in ihrer Erscheinung dem Bauwerk untergeordnet sein. Werbeanlagen in grellem Licht, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht und dergleichen) sind nicht zulässig.

Abweichungen und Ausnahmen von diesen Regelungen sind nur in besonderen Fällen und in Absprache mit der Stadtverwaltung zulässig.

(Ergänzende Hinweise zu diesen Festsetzungen enthält die örtliche Gestaltungssatzung)

2.8. sonstige Werbung: Auslegerschilder, Werbefahnen, Plakatwerbung u.ä.

Obengenannte Werbung ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn sie hinsichtlich der Größe, Form, Farbe und Gestalt mit der Umgebung vereinbar ist und den Aspekten des Denkmalschutzes nichts entgegensteht. Das Anbringen bedarf auf jeden Fall der Genehmigung.

2.9. Warenautomaten

Warenautomaten, Schaukästen und Vitrinen sind nur in Verbindung mit einer ortsfesten Verkaufsstelle zulässig und müssen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.

3. **Denkmalgeschützte Gebäude**

Zusätzlich zu den allgemeinen und gestalterischen Anforderungen gelten für denkmalgeschützte Gebäude weitere Einschränkungen, die der örtlichen Gestaltungssatzung zu entnehmen sind.

4. **Öffentliche Anlagen, Straßen und Wege**

Bei der Ausstattung öffentlicher Wegeflächen mit Straßenbelägen, Mobiliar, Schildern, Plakatträgern, Beleuchtung u. ä. ist auf den historischen Charakter des Orts- und Straßenbilds Rücksicht zu nehmen. Detailliertere Angaben zur Gestaltung erteilt in diesem Zusammenhang das zuständige Stadtplanungsamt bzw. die Denkmalbehörde.

5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung (Höhe des Lampenkörpers, Lichtraumprofil, Leuchtstoff, Leuchtlinsenintensität und Abstände der Leuchtkörper untereinander) ist der gewachsenen innerstädtischen Situation anzupassen. Detailliertere Angaben zur Gestaltung erteilt in diesem Zusammenhang das zuständige Stadtplanungsamt bzw. die Denkmalbehörde.

Detailliertere Ausführungen und Bestimmungen zu den gestalterischen Festsetzungen, zur Unterhaltspflicht sowie zu den Ordnungswidrigkeiten sind der am 17.02.94 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen und seit dem 23.02.95 rechtskräftigen Gestaltungssatzung zu entnehmen.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, daß Veränderungen im historischen Bestand mit der Stadtverwaltung bzw. mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen sind und ggf. eine Genehmigung erforderlich ist.

C. Sonstige Hinweise

1. Erdarbeiten, Abgrabungen Archäologische Bodenfunde

Beim Landesamt für Archäologische Denkmalpflege bzw. bei der Unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes sind bei Tiefschachtungen, Neubaumaßnahmen u.ä. Anträge zu stellen bzw. Standortstellungen zu beantragen. Archäologische Bodenfunde sind bei o.g. Behörde anzuzeigen.

2. Grundwasser

Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, daß sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, hat der Unternehmer gemäß § 50 Absatz 1 Thüringer Wassergesetz vor ihrem Beginn der Wasserbehörde anzuzeigen. Bei zufälliger Erschließungen von Grundwasser sind die Bauarbeiten zu stoppen und die Erschließung ist der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Versorgungsflächen/Technische Erschließung

Die Zugänglichkeit von Leitungen der Versorgungsträger ist zu gewährleisten. Im Querungs- bzw. Näherungsbereich der Gasleitungen mit dem Erschließungsvorhaben sind Erdarbeiten nur per Handschachtung durchzuführen. Vor Abriß von Gebäuden sind die betroffenen Hausanschlüsse vor Beginn der Bauarbeiten durch die Stadtwerke Ilmenau abzutrennen.

4. Immissionschutz

Sollten im Gebiet gastronomische Einrichtungen integriert werden, so sind die Richtwerte der VDI 3726 „Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen“ zu beachten.

Das Gewerbe für Funktionsunterlagerungen ist so auszuwählen, daß aus der Sicht des Lärmschutzes und der Luftschadstoffimmissionen keine Beeinträchtigungen in den darüber liegenden Wohnungen entstehen.

Durch die gewerbliche Nutzung verursachte Lärmemissionen dürfen folgende Immissionswerte nicht überschritten werden: in den Wohnräumen tags 35 db(A) und nachts 25 db(A); vor umliegender Bebauung tags 55 DB(A) und nachts 40 db(A).

5. Alllasten

Es sind keine Alllastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 bekannt. Sollten sich bei den auszuführenden Arbeiten Anzeichen dafür ergeben, daß Alllastenverdacht im Sinne von § 16 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Alllastengesetzes TH AbfAG, vom 31.07.1991 vorliegt, so ist das der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft (hier dem Landkreis) mitzuteilen. Die Beteiligung des Staatlichen Umweltamtes ist erforderlich.

6. Brandschutz

Es gilt die Thüringer Bauordnung (ThürBO) § 5 .

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist ... eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muß senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen. (ThürBO) § 5 (2))

7. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz

Die bauliche Gestaltung des Plangebietes ist grundsätzlich mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Sollten die Textlichen Festsetzungen zu ungerechtfertigten Härten führen, so kann bei Einvernehmen mit der Stadt Ilmenau in begründeten Fällen davon abgewichen werden

Pflanzliste

* - Diese Pflanzen tragen Dornen oder Stacheln bzw. sind giftig und sollten deshalb im Innenhof des Quartiers nicht angepflanzt werden.

Hausbäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Dorn (*Crataegus carrierei*)*
- Scharlachdorn (*Crataegus carrierei*)*
- Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)*
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

Straßenbegleitgrün:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotdorn (*Crataegus coccinea*)
- Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Obstgehölze in Sorten

Fassadenbegrünung:

- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Spalierobst (z.B. Birnbäume)

Stauden für sonnige/ halbsonnige Lage:

- Federnelke (*Dianthus plumarius*)
- Gänsekresse (*Arabis x arendsii* „Rosabella“)
- Goldrute (*Solidago* - Hybr.)
- Kissenaster (*Aster dumosus*)
- Margerite (*Chrysanthemum*)
- Pfingstrose (*Paeonia officinalis*)
- Pfirsichblättrige Glockenblume (*Campanula persicifolia*)
- Phlox (*Phlox paniculata*)
- Polsterglockenblume (*Campanula porschskyana*)
- Rittersporn (*Delphinium x cultorum*, z.B. „Schloß Wilhelmshöhe“)
- Salbei (*Salvia nemorosa*)
- Schafgarbe (*Alchemilla filipendulina*)
- Schleierkraut (*Gypsophila paniculata*)
- Schleifenblume (*Iberis sempervirens*)
- Sonnenhut (*Althaea ficifolia*)
- Gamander (*Teucrium chamaedrys hort.*)
- Rauhlattaster (*Aster novae-angliae*)
- Glattlattaster (*Aster novi-belgii*)
- Staudensonnenblume
- (*Helianthus decapetalus*)

Gartensträucher:

- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Hortensien (*Hydrangea paniculata*)
- Pfaffenhütchen (*Evonymus europea*)*
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Rosen:

Folgende Rosensorten werden empfohlen:
Hochstammrosen in Sorten

- Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*)
- Damaszener Rose (*Rosa damascena*)
- Essigrose (*Rosa gallica*)
- Kapuzinerrose (*Rosa foetida*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Zentifolie (*Rosa centifolia*)
- Zimtrose (*Rosa majalis*)

Stauden für halbschattige und schattige Lage

- Akelei (*Aquilegia* in Sorten)
- Aurikel (*Primula auticula*)
- Christrose (*Helleborus niger*)
- Eisenhut (*Aconitum napellus*)*
- Fingerhut (*Digitalis purpurea*)*
- Frauenmantel (*Alchemilla mollis*)
- Gemswurz (*Doronicum plantagineum*)
- Goldfellerich (*Lysimachia punctata*)
- Herzblume (*Dicentra eximia*)
- Immergrün (*Vinca minor*)
- Leberblümchen (*Hepatica angulosa*)
- Maiglöckchen (*Convallaria majalis*)*
- Purpurglöckchen (*Heucheta* - Hybr.)
- Staudenwicke (*Lanthyrus vernus* „Albo Roseus“)
- Storchnabel (*Geranium macrorrhizum* „Spessart“)
- Veilchen (*Viola odorata*)