
STADT ILMENAU

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29
'AN DER HOHEN STRASSE'**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG**

FASSUNG ZUR GENEHMIGUNG

26. September 1997

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG ■ BÜRO ILMENAU / THÜRINGEN
SCHWANITZSTRASSE 11 · 98693 ILMENAU · TELEFON 03677/670263 · TELEFAX 03677/671217



05. März 1998

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER STADT ILMENAU
'AN DER HOHEN STRASSE'**

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1	Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.1.1	Mischgebiet (MI)	2
1.1.2	Gewerbegebiet (GE1 und GE2).....	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung von Stellplätzen und Garagen	4
1.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	4
1.6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	4
1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	4
1.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern	5
1.8.1	Anpflanzen / Erhalten von Bäumen und Sträuchern	5
1.8.2	Begrünung der Verkehrsflächen	5
1.8.3	Begrünung der Stellplätze	6
1.8.4	Pflanzfestsetzungen für einzelne Flächen.....	6
1.8.5	Begrünung der Fassaden	6
1.8.6	Allgemeine Bestimmungen.....	6
2	Örtliche Bauvorschriften (nach ThürBO)	7
2.1	Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten.....	7
2.1.1	Dachform und Dachneigung.....	7
2.1.2	Dacheindeckung.....	7
2.1.3	Dachaufbauten	7
2.1.4	Fassaden- und Wandgestaltung.....	7
2.1.5	Farbgebung.....	7
2.1.6	Fensterformate	7
2.1.7	Werbeanlagen und Warenautomaten.....	8
2.2	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen	8
2.2.1	Stellplätze für Pkw	8
2.2.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.....	8
2.2.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	8
2.2.4	Einfriedungen.....	9
3	Hinweise	9

Anhang Pflanzenliste

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (MI)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE1 und GE2)

Hinweis: Das Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO in die Teilgebiete GE1 und GE2 gegliedert.

1.1.2.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung

Teilgebiet GE1

Das Teilgebiet GE1 des Gewerbegebiets dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine zusammengefaßte Brutto-Geschoßfläche (BGF) von 200 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Teilgebiet GE2

Das Teilgebiet GE2 des Gewerbegebiets dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2.2 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

In den gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w'') nicht überschreitet:

- **GE1:** $L_w'' = 57,5 \text{ dB(A)/m}^2$ tags (06.00 - 22.00 Uhr)
 $L_w'' = 42,5 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
- **GE2:** $L_w'' = 62,5 \text{ dB(A)/m}^2$ tags (06.00 - 22.00 Uhr)
 $L_w'' = 47,5 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts (22.00 - 06.00 Uhr)

Hinweis: Die flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die gesamte private Grundstücksfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Als Höhenlage der Verkehrsfläche gilt die Oberkante der Hohen Straße oder der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.

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

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

Zulässige Grundfläche

Im Gewerbegebiet (Teilgebiete GE1 und GE2) darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

1.3 Bauweise

Abweichende Bauweise – a

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in einem parallel verlaufenden Streifen von 15 m Tiefe auf den privaten Grundstücken entlang folgender Begrenzungen nicht zulässig:

- östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße 'Am Vogelherd',
- südliche Straßenbegrenzungslinie der 'Hohen Straße',
- östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße 'Am Birkenbrunnen',
- südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 1291/2 und 1292/2.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

Von der Festsetzung zur Längsachse ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit **GFL1** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die mit **GFL2** gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belasten.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen gelten für bauliche Anlagen innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6. der PlanzV umgrenzten Flächen ('Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes').

Öffnungen in Fassaden gewerblich genutzter Produktions- und Lagerräume, die in Richtung benachbarter Wohnungen orientiert sind, müssen wie folgt ausgeführt werden:

- Lichtöffnungen sind als feststehende Fenster zulässig, wenn das bewertete Schalldämmmaß R'_{w} nach VDI 2719 des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters mindestens 30 dB beträgt.
- Türen sind zulässig, soweit sie mit Schließern versehen werden.
- Andere Öffnungen, z.B. für Zu- und Abluffanlagen, sind zulässig, wenn sie mit mechanischen Einrichtungen zur Schalldämmung ausgestattet sind.¹

Die Beschränkungen gelten nicht für Fassaden vor Wohnräumen, Büros oder vergleichbaren nichtstörenden Nutzungen.

Die Abstandflächen zwischen den baulichen Anlagen sind parallel zur festgesetzten Hauptrichtung der Baukörper mit Garagen oder mit einer 3 m hohen Wand aus Mauerwerk (nicht Beton) zu schließen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

1.8.1 Anpflanzen / Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Die nach diesen Bestimmungen zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 14 - 16 cm,
- Hochstamm, 3 mal verpflanzt.

Die nach diesen Bestimmungen zu pflanzenden Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Größe 100 - 150 cm.

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

Die vorhandenen und in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten.

1.8.2 Begrünung der Verkehrsflächen

In dem kombinierten Pflanz-/Parkstreifen der Hohen Straße und der Planstraße A sind großkronige Bäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Zufahrten zu den südlich angrenzenden Grundstücken sind freizuhalten. Die Baumstandorte können aus technischen oder gestalterischen Gründen verändert werden. Der Pflanzabstand beträgt im Mittel 12 m.

¹ Siehe z.B. VDI 2719, Kapitel 10, sowie DIN 4109, Abschnitt 5.4.

1.8.3 Begrünung der Stellplätze

Stellplatz- und Parkflächen mit mehr als drei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Jeweils vier Stellplätzen ist ein Baum unmittelbar zuzuordnen. Die vor Befahrung zu schützenden und zu begrünenden Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² haben.

1.8.4 Pflanzfestsetzungen für einzelne Flächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Kennzeichnung **P1** in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung sowie eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Je 250 m² sind mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind, soweit dies die Baumaßnahmen zulassen, innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten.

Als südliche und östliche Abgrenzung des Gebiets zum Glaswerk hin ist eine dichte, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern, mittelhohen und hohen Bäumen anzulegen (Flächen mit der Kennzeichnung **P2**). Je 100 m² sind 5 Bäume und 15 Sträucher einzeln oder in Gruppen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Die Schutzstreifen beiderseits der oberirdischen und unterirdischen Energieversorgungsleitungen (Fernwärmeleitung: je 3 m; Gasleitungen: je 2 m) sind mit einer Gras- und Kräutervegetation zu entwickeln und extensiv zu pflegen (**P3**).
Hinweis: Die Pflanzfestsetzung P3 ist in der Planzeichnung der Festsetzung P2 überlagert.

Auf der Fläche mit der Kennzeichnung **P4** ist begleitend zur festgesetzten Gasleitung in einem seitlichen Abstand von mindestens 2 m eine Baumallee mit hochstämmigen Bäumen nach Pflanzenliste und gemäß Plandarstellung zu pflanzen. Je nach Erfordernis sind Wurzelschutzmaßnahmen zur Leitung hin vorzusehen. Die Fläche darf durch Betriebszufahrten zwischen den angrenzenden Gewerbegrundstücken in einer Gesamtbreite von höchstens 10 m unterbrochen werden.

1.8.5 Begrünung der Fassaden

Fassaden, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen haben, sind je angefangene 5 m mit zwei Kletterpflanzen zu versehen.

1.8.6 Allgemeine Bestimmungen

Die Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzenliste zulässig. Für weitere Anpflanzungen (über die Pflanzverpflichtungen hinaus) wird die Anwendung der Pflanzenliste empfohlen.

Die erstellten 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.

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

2 Örtliche Bauvorschriften (nach ThürBO)

2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Walmdächer gelten als Sonderform der Satteldächer.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser o.ä.) können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit auf Dauer nicht-glänzender Oberfläche (z.B. Tonziegel) zu verwenden.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.4 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig.

2.1.5 Farbgebung

Als Außenanstrich der Wandflächen sind glänzende Farben nicht zulässig.

2.1.6 Fensterformate

Im Mischgebiet und im Teilgebiet GE1 des Gewerbegebiets müssen Fenster in Gebäuden, die nicht Produktions- oder Lagerzwecken dienen, 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.

2.1.7 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 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. Die zulässige Wandhöhe darf durch Werbeanlagen nicht 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

2.2.1 Stellplätze für Pkw

Im Mischgebiet und im Teilgebiet GE1 des Gewerbegebiets sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge - im Mischgebiet auch deren Zufahrten - mit offenfugigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien zur Oberflächenbefestigung zu versehen.

2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Mischgebiet und im Teilgebiet GE1 des Gewerbegebiets sind Abfallbehälter und Müllboxen in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

2.2.4 Einfriedungen

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

3 Hinweise

Grundlegende Informationen zur Verkehrserschließung und zum Entwurf von Straßenräumen enthalten die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85/'95)'.

Die 'Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG 96)' können speziell zu Fragen der städtebaulichen Gestaltung herangezogen werden.

Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR '91)' ausgeführt werden.

In bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen sei auf die VDI-Richtlinie 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 und die DIN-Norm 4109 'Schallschutz im Hochbau' in der Ausgabe von 1989 verwiesen.

Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die 'Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen'.

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:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

9520FES4.DOC

Anhang**Pflanzenliste****Bäume I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Geißblatt (Heckenkirsche)
Humulus lupulus	Hopfen
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein