

BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER STADT ILMENAU 'AM GRENZHAMMER' mit integriertem Grünordnungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) ___	2
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2	BAUWEISE	6
1.3	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	6
1.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	6
1.5	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	7
1.6	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
1.7	DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	9
1.8	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN	9
1.9	ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	10
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO) _	13
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	13
2.2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE.....	16
2.3	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	17
2.4	SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	18
3	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN _____	19
4	ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN _____	21

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

GEE = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben, auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität ausgerichtet sind, oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w'}$) nicht überschreiten:

- **GEE:** $L_{w'}$ = 57,5 dB(A)/m² tags (6.00 bis 22.00 Uhr)
 $L_{w'}$ = 42,5 dB(A)/m² nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe im Sinne der obigen Zweckbestimmung:

- Betriebe und Einrichtungen, die private Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung anbieten, wie Ingenieurgesellschaften, Forschungsgesellschaften, Softwarehäuser, Entwicklungslabors, Betriebe der Mess- und Prüftechnik,
- Produktionsbetriebe nach der obigen Zweckbestimmung, soweit die Produktion entwicklungsorientiert erfolgt (z.B. Prototypenerstellung und Kleinserienfertigung),

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m² Geschossfläche je Grundstück umfassen.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen,
- Verkaufsräume für Warensortimente innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf nur einen Anteil von 20 % an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 200 m² ausmachen.

Unzulässig sind:

- Lagerplätze, Lagerhäuser
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. bis zu 20 v.H. gestattet. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für die verschiedenen Teilbereiche (vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplans als Höchstgrenze festgesetzt.

Für die Festsetzungen durch Planeinschrieb werden die verwendeten Begriffe für das Teilgebiet WA wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der Traufhöhen ist die untere Bezugshöhe die 'Höhenlage der Begrenzung der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche', senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das auf der Mitte der zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche orientierten Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Fällt bzw. steigt das Gelände von der Höhenlage der Verkehrsfläche zur Mitte der maßgebenden Gebäudeseite, ist die zulässige Traufhöhe, gemessen über dem Bezugspunkt, um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.
- Grenzt ein Grundstück an mehreren Seiten an eine Verkehrsfläche ist die in der Planzeichnung entsprechend markierte Verkehrsfläche maßgebend.
- Als 'Sockel' wird das Maß, gemessen von der Straßenoberkante bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) bestimmt.

- Die Sockelhöhe darf im Teilgebiet WA maximal 0,75 m betragen.

Für das Teilgebiet GEe wird die Traufhöhe als das Maß definiert, das zwischen Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 gemessen wird.

- Bezugspunkt 1: der höchste Punkt der Straßengradiente der zur Erschließung des Grundstücks dienenden und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Bezugspunkt 2: Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Für das Teilgebiet GEe gelten folgende Regelungen (vgl. Planeinschrieb):

- Für die Grundstücke im Teilgebiet GEe nördlich der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ab einer Grundstückstiefe von 25 m eine maximale Traufhöhe von 13,5 m über Bezugspunkt 1 zulässig.
- Für die Grundstücke im Teilgebiet GEe südlich der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ab einer Grundstückstiefe von 25 m eine maximale Traufhöhe von 9,5 m über Bezugspunkt 1 zulässig.
- Die genannten abweichenden Traufhöhen gelten jeweils nur für Gebäude auf dem Teil der Grundstücke, der sich jenseits der jeweils genannten Grundstückstiefe befindet.
- Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten darf die festgesetzte Traufhöhe im Teilgebiet GEe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.
- Im Teilgebiet GEe darf die Firsthöhe die zulässige Traufhöhe um maximal 5,0 m übersteigen.
- Die 'Firsthöhe' (FH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von Bezugspunkt 1 bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

1.2 BAUWEISE

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

Im Teilgebiet G_{Ee} ist ausnahmsweise eine Überschreitung der bei der offenen Bauweise geltenden Längenbegrenzung für Gebäude von 50,0 m möglich, wenn dies betrieblich erforderlich ist und die größere Länge durch eine deutliche Fassadengliederung durch plastische vertikale Elemente (z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) ausgeglichen wird.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Soweit in der Planzeichnung eingetragen, gilt die Stellung der baulichen Anlagen als verbindliche Ausrichtung der Längsachse. Abweichungen in geringfügigem Umfang können zugelassen werden.

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

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Im Teilgebiet WA sind Garagen und Stellplätze zusätzlich in den seitlichen Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung zulässig.

Vor Garagen ist im Gebiet WA - gemessen ab dem Garagentor - ein Abstand von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen und Stellplätze an der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden nördlichen Grundstücksseite der Grundstücke entlang des 'Grenzhammer'. Hier ist sowohl vor Garagen als auch vor Stellplätzen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Bei diesen Grundstücken entlang dem 'Grenzhammer' im Teilgebiet WA darf der Anteil der Frontbreite von Garagen und überdachten Stellplätze

an der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden nördlichen Grundstücksseite maximal 50 % betragen. Dieser Wert darf überschritten werden, um zwei Einstellmöglichkeiten, sei es als Garagen oder Stellplätze, zu errichten.

Im Teilgebiet GEe dürfen innerhalb der Vorzonen der Baukörper zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze keine Stellplätze angelegt werden

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO)' wird entsprechend dieser Funktion zur Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer bestimmt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'F+R' wird zum öffentlichen Fuß- und Radweg bestimmt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bezeichnung 'F+R/Anlieger' wird zum öffentlichen Fuß- und Radweg bestimmt, der für Anlieger befahrbar zu halten ist.

Innerhalb aller genannten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' bzw. 'Fuß- und Radweg/Anlieger' ist ein maximal 3,5 m breiter befestigter Weg anzulegen. Die darüber hinaus vorhandenen Flächen bzw. die nicht als Fuß- und Radweg beanspruchten Flächen sind in dem unter Punkt 1.9 'Anpflanzung einreihiger Strauchhecken entlang von Fußgänger- und Radwegen' als wegebegleitende Grünfläche dauerhaft zu begrünen.

Die Summe der Zufahrtsbreiten eines Grundstücks darf im Teilgebiet WA 3,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die, an die südliche Planstraße angrenzenden, nördlichen Grundstücksfronten der Grundstücke entlang der Straße 'Grenzhammer'. Hier wird die maximale Zufahrtsbreite auf 6,0 m beschränkt.

Einfahrten zu den Grundstücken sind auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Ordnungsbereiche 'A5' in dem zuvor genannten Maß zulässig.

Im Teilgebiet G_{Ee} sind Einfahrten zu den Grundstücken auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Ordnungsbereiche 'A2' bis zu folgender Höchstgrenze zulässig:

- je Grundstück eine Einfahrtsbreite von maximal 7,0 m. Erreicht die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksgrenze eine größere Länge als 100 m, so ist eine Einfahrtsbreite von insgesamt maximal 14,0 m zulässig.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Fortsetzung einer Vernetzungsstruktur und gleichzeitiger Gebietsrandeingußung - Ordnungsbereich 'M1':

Im Ordnungsbereich 'M1' ist eine Extensiv-Wiese - eventuell unter Verwendung von Saatgutmischungen (Landschaftsrassen mit Beimischung von Kräutern) - anzulegen bzw. zu entwickeln, welche nur einmal jährlich im Herbst unter Abtransport des Mähgutes zu mähen ist. Vorhandene Gehölze sind hierbei zu erhalten.

Alternativ ist auch extensive Schafstrift zur Pflege zulässig.

Zusätzlich ist in diesen Flächen je angefangene 300 m² ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist nicht gestattet.

Pflege der sehr gehölzstrukturierten Gartenfläche - Ordnungsbereich 'M2':

Die vorhandenen Gehölze im Ordnungsbereich 'M2' sind durch Pflegeschnitte innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten. Die Pflegeschnitte haben jeweils nur abschnittsweise zu erfolgen; das Schnittgut ist in der Fläche zu belassen.

Abgängige Laubbäume und Obstgehölze sind durch Anpflanzen von Laubbäumen und Obstgehölzen gemäß Artenliste zu ersetzen.

Vorhandene Krautbestände sind einmal jährlich im Herbst unter Abtransport des Mähgutes zu mähen, um als Unternutzung der Gehölze eine Extensiv-Wiese anzulegen bzw. zu entwickeln.

Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden ist in dieser Fläche unzulässig.

1.7 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die mit 'L1' gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht einschließlich dem Recht des Zugangs zur Unterhaltung der Leitungen zugunsten der Stadtwerke Ilmenau zu belasten.

1.8 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Bei Wohnungen in Gebäuden entlang der B 88 (Grenzhammer) ist durch geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass jeder Aufenthaltsraum, wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, soweit möglich, mindestens ein Fenster an der von der B 88 abgewandten Gebädefassade (Nordfassade) hat.

Die Außenbauteile von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können (z. B. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Kommunikations- und Büroräume), an den zur B 88 orientierten Gebäudeseiten (Südfassade) sowie an den seitlichen Fassaden (West- und Ostfassade) sind entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Kapitel 5 vom November 1989 auszuführen.

Für die Gebäude in den Teilbereichen der Gebiete GEE und WA, die direkt an den Grenzhammer anschließen (Bereich Süd: zwischen Grenzhammer und der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden der bestehenden Wohngrundstücke entlang des Grenzhammers sowie in deren Verlängerung nach Westen) werden folgende Lärmpegelbereiche¹ festgesetzt:

- Süd-, West- und Ostfassade: V
- Nordfassade: IV

Zusätzlich sind in diesen Bereichen in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen, wie z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer, mit zur Belüftung notwendigen Fenstern in der Süd, West- oder Ostfassade, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Bereich Nord: nördlich der zuvor genannten öffentlichen Verkehrsflächen) wird der Lärmpegelbereich III für alle Gebäudefassaden festgesetzt.

1.9 ANPFLANZEN 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)

Immissionschutzpflanzung - Ordnungsbereich 'A1':

Im Ordnungsbereich 'A1' sind je angefangene 100 m² mindestens ein Laubbaum sowie 20 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

¹ vgl. DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren' vom November 1989:

Die Lärmpegelbereiche werden gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 durch den 'maßgeblichen Außenlärmpegel' bestimmt. Dieser wiederum läßt sich, abhängig von den verschiedenen Schallquellen, aus den vor Ort gemessenen bzw. den berechneten Lärmbelastungen ermitteln. Jeder Lärmpegelbereich umfaßt eine gewisse Spanne des 'maßgeblichen Außenlärmpegels':

Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' in dB(A)
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen lassen sich - je nach Raumart, Raumgeometrie und Fensterflächenanteil - bei der Planung und Ausführung von Einzelvorhaben die konkreten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile direkt nach DIN 4109 Tabelle 8 bzw. Beiblatt 1 zu DIN 4109 ermitteln.

Anpflanzung von Strauchhecken entlang privater Grundstücksgrenzen - Ordnungsbereich 'A2':

Entlang von Grundstücksgrenzen der Ordnungsbereiche 'A2' sind je angefangene 100 m² 40 Sträucher zu pflanzen. Die Strauchgehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen. Zur Anpflanzung sind nur Sträucher gemäß Artenliste zulässig.

Die Ordnungsbereiche 'A2' dürfen durch Grundstückszufahrten in dem unter Punkt 1.5 genannten Maß unterbrochen werden.

Anpflanzung von Feuchtgebüsch - Ordnungsbereich 'A3':

Die vorhandene Mulde im Ordnungsbereich 'A3' ist je angefangene 100 m² mit 10 Feuchtgebüsch gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Entwicklung einer naturnahen Vernetzungsstruktur und gleichzeitiger Gebietsrandeingrünung entlang der Nordgrenze - Ordnungsbereich 'A4':

In den Ordnungsbereichen 'A4' sind je angefangene 100 m² mindestens 2 Laubbäume sowie 8 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen; Vorhandene Gehölze sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten.

Durch die öffentlichen Grünflächen der Ordnungsbereiche 'A4' dürfen je dahinterliegendem Grundstück eine Fußgängerzuwegung in einer maximalen Breite von jeweils 1,5 m durchgeführt werden.

Ansaat von Landschaftsrasen - Ordnungsbereich 'A5':

Die Ordnungsbereiche 'A5' sind mit Saatgutmischungen (Landschaftsrasen mit Beimischung von Kräutern) anzulegen.

Die Ordnungsbereiche 'A5' dürfen durch Grundstückszufahrten in dem unter Punkt 1.5 genannten Maß unterbrochen werden.

Erhaltung vorhandener überdurchschnittlich gehölzstrukturierter Siedlungsbereiche - Ordnungsbereich 'E1':

Die durch Festsetzung in der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und sonstigen Gehölze in den Ordnungsbereichen 'E1' sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer durch Schnittmaßnahmen zu pflegen. Im Umgriff dieser ist vorhandener unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

Zusätzlich ist in diesen Flächen eine Anpflanzung von Laubbäumen, Obstgehölzen und Sträuchern gemäß Artenliste zulässig.

Erhaltung des Gehölzbestandes entlang der Nordgrenze - Ordnungsbereich 'E2':

Im Ordnungsbereich 'E2' sind vorhandene Gehölze innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten.

Innere Durchgrünung des Gewerbegebietes und des Wohngebietes:

Je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens 5 Sträucher sowie je angefangene 200 m² ein Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Vorhandene Laubbäume und Sträucher können hierauf in den Wohngebieten angerechnet werden.

Dachbegrünung:

Im Teilgebiet GEe sind Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Ausgenommen davon sind Dachflächen bis zu einer Größe von 15 m².

Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es alternativ zulässig je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung gemäß Artenliste zu pflanzen.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen im Gewerbegebiet, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens fünf Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu bepflanzen.

Anpflanzen von Straßenbäumen:

In den Verkehrsflächen sind Straßenbäume nach Planzeichen-Festsetzung zu pflanzen und jeweils mit einer mindestens 4 m² großen Baumscheibe zu versehen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann maximal bis zu 5,0 m abgewichen werden. Zur Anpflanzung sind nur Straßenbäume gemäß Artenliste zulässig.

Anpflanzung einreihiger Strauchhecken entlang von Fuß- und Radwegen:

Auf den Teilflächen, die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' bzw. 'Fuß- und Radweg/Anlieger' festgesetzten Bereiche, die gemäß den Bestimmungen unter Punkt 1.5 nicht befestigt werden dürfen, sind einreihige Strauchhecken zu pflanzen. Es sind nur Sträucher gemäß Artenliste zulässig.

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Auf privaten Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß Artenliste im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mind. 4 m² großen Baumscheiben zu versehen, welche mit Bodendeckern gemäß Artenliste zu bepflanzen oder mit Saatgutmischungen anzulegen sind.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAU- ORDNUNG (ThürBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform

Im Teilgebiet WA sind nur geneigte Dächer zulässig. Nebenfirstrichtungen sind im Teilgebiet WA nur bis zu einer Länge von zwei Dritteln des Hauptfirstes zulässig.

Im Teilbereich GEe sowie für überdachte Stellplätze und Garagen im gesamten Geltungsbereich sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Treppenhäuser) können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

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

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe aufweisen.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

Für die Dacheindeckung im allgemeinen Wohngebiet sind nur Tonziegel, Schieferschindeln oder Materialien zulässig, die den genannten im Erscheinungsbild gleichkommen. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln sowie Eindeckungen aus Kunststoffen, eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien.

Ausgenommen von den genannten Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Für Anschlüsse oder ähnliches sowie in untergeordnetem Umfang sind auch Zink-, Kupfer- oder Stahlblech zulässig.

Ausnahmsweise sind für Gauben oder Gebäudevorsprünge Metalleindeckungen sowie für Wintergärten oder ähnliches Glas zulässig.

2.1.4 Drempel

Ein Kniestock (Drempel) ist im Teilgebiet WA innerhalb der zulässigen Traufhöhe bis zu einer Höhe von höchstens 0,75 m gestattet.

Zu messen ist von der Oberkante der Rohbaudecke des letzten, vollständig im Bereich des aufgehenden Mauerwerks liegenden Geschosses bis zur Oberkante der Fußfette der Dachkonstruktion.

2.1.5 Traufausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufe sowie am Ortgang 20 cm nicht unterschreiten, die zulässige Obergrenze liegt bei 80 cm. Größere Überstände sind als Eingangsüberdachungen möglich.

Der Dachüberstand ist zu messen von der Schnittlinie der Wandfläche mit der Oberfläche der Dachhaut, entlang der Dachfläche bis zur Außenkante der Dachkonstruktion.

2.1.6 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster in zu öffentlichen Straßenflächen orientierten Dachflächen dürfen eine Größe von maximal 1 m² Glasfläche pro Einzelfenster nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.7 Technische Anbauten

Parabolantennen werden im Teilbereich WA auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt. Sie müssen farblich an ihre Hintergrundsfläche angeglichen werden.

2.1.8 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, eloxierten Metallpaneelen, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind nicht eloxierte Metalle in untergeordnetem Umfang

Die Fassaden der Gebäude im Teilgebiet WA sind als Putz-, Klinker- oder Kalksandsteinfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von Holz und einheimischem Naturstein sowie von Metall in untergeordnetem Umfang möglich.

Von allen zuvor beschriebenen Einschränkungen ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Baukörper sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 30,0 m durch ein plastisches vertikales Element (z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) deutlich gegliedert werden.

2.1.9 Farbgebung

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich nur helle, auf der Grundlage von weiß abgetönte Farben zulässig. Die Verwendung von kräftigen Farben sowie von weiß und schwarz ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) und für Firmenlogos zulässig.

Davon ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.10 Fensterformate

Fenster der Wohngebäude müssen an den von öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeseiten 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 dort dann zulässig, wenn sie durch Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch Kämpfer, Sprossen oder andere Unterteilungen aus Baustoffen voneinander getrennt sein.

2.1.11 Werbeanlagen

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 dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten.

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

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nur im Teilgebiet GEE ausnahmsweise zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, unzulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 4 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Abgrabungen

Abgrabungen unter die Straßenoberfläche sind im Teilgebiet GEE nur an der Gebäuderückseite sowie an einer weiteren Seite, die nicht Straßenseite ist, zulässig. Ergänzend sind nicht von öffentlichen Flächen direkt einsehbare Treppenabgänge sowie abgedeckte Lichtschächte zulässig.

Abgrabungen unter die Straßenoberfläche sind im Teilgebiet WA nicht zulässig.

2.2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorzonen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen. (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorflächen gärtnerisch anzulegen.

2.2.3 Gestaltung der Stellplätze für Kfz

Stellplätze für Pkw, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sowie nur zeitweilig genutzte Zufahrten und Zuwegungen sind in Belagsarten auszuführen, die dem Charakter einer Grünfläche nahe kommen, wie z. B.: Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.²

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen oder ähnliche Flächen. Insgesamt ist die vorgenannte Versiegelung im Teilgebiet WA auf eine Maximalgröße von 30 m² pro Grundstück begrenzt.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke im Teilgebiet GEe sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Aus Gründen des Immissions-schutzes dürfen auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen in anderer Ausführung können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind massive Einfriedungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Für sonstige Einfriedungen ist eine Höhe von bis zu 1,50 m gestattet. Hecken dürfen 2,0 m Höhe haben.

²

Hinweis: Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen unter Punkt 1.9 auf Seite 10 ff. sind parallel zu beachten.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig, sofern sie nicht als Mauern ausgeführt werden. Mauern in diesem Bereich sind nur auf einer Länge von höchstens 3,0 m und mit einer Höhe von maximal 2,0 m - zur Abschirmung eines Sitzbereiches - zulässig.

Einfriedungen nach Satz 5 und 7 sind als Holzlattenzäune, als Maschendrahtzäune, als natürliche oder geschnittene Hecken auszuführen.

2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie vom öffentlichen Straßenraum oder von öffentlichen Fußwegen aus nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 07. Januar 1992 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden.
3. Laut Lagerstättengesetz in der Neufassung vom 04.04.1974 sind alle mechanisch betätigten Aufschlüsse der geologischen Landesbehörde rechtzeitig anzukündigen und die geologischen Ergebnisse zur Verfügung zu stellen.
4. Soweit Angaben zu Altlasten vorliegen, ist der Bauherr gemäß § 17 Abs. 1 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz -ThAbfAG- (ThGVBl. Nr.16 S. 273 vom 31. Juli 1991) verpflichtet, diese der Thüringer Landesanstalt für Umwelt mitzuteilen.

Die Informationspflicht gilt auch für den Fall, dass sich durch Erkundungs- und Untersuchungsarbeiten bzw. bei der Realisierung der Baumaßnahmen oder sonstiger Umstände ein Erkenntniszuwachs in dieser Angelegenheit ergibt (z.B. Antreffen schadstoffkontaminierter Medien, Bekanntwerden historischer Hintergründe usw.).

5. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs.1 ThürBO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
6. Die 'Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG 96)' können speziell zu Fragen der städtebaulichen Gestaltung herangezogen werden.
7. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91)' ausgeführt werden.
8. Die im Bebauungsplan als Mindestsichtfeld (Anfahrsicht) eingetragenen Flächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen hier nach EAE 85/95 bzw. RAS-K-1 eine Höhe von

0,80 m ab Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

9. In bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI-Richtlinie 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 und die DIN-Norm 4109 'Schallschutz im Hochbau' in der Ausgabe von 1989 verwiesen.
10. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
11. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
12. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt generell die 'Baumschutzsatzung' vom 18. Dezember 1997 der Stadt Ilmenau.
13. Bei Erd- und Bauarbeiten im Querungs- und Näherungsbereich zur vorhandenen Hochdruckgasleitung sind die gültigen DVGW- Arbeitsblätter (G 462/II und G 466/I) einzuhalten.
14. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch

 IMMISSIONSSCHUTZ · STÄDTEBAU · UMWELTPLANUNG

Ilmenau, im März 2001

9655TXF5 Gen März 01/wo

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Laubbäume

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm, (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Ulmus glabra</i>	-	Berg-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winter-Linde
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Betula pendula</i>	-	Gemeine Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

Obstgehölze

Hochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten:

Gehrs Rambour
Hauxapfel
Jacob Fischer
Joseph Musch
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Sonnenwirtsapfel
Welschisner
Wiltshire

Birnensorten:

Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Wilde Eierbirne
Wildling vom Einsiedel

Pflaumen:

Große grüne Reneklode
Kandeler Zuckerzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Straßenbäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Roter Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Feuchtgebüsche

Solitärsträucher, mit Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball
<i>Salix viminalis</i>	-	Flechtweide

Bodendecker

Bodendecker, Mindestmaß 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Ribes alpinum</i>	-	Alpen-Johannisbeere
<i>Genista sagittalis</i>	-	Flügel-Ginster

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	-	Gemeiner Hopfen
Lonicera-Arten	-	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe