BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT ILMENAU 'FRIESENSTRASSE'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1	DI A NIIN	GSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
,		ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
		BAUWEISE	
		STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	
		FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	
		VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	0
	1.5	SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	6
	1.6	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	7
	1.7	DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	7
	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	8
	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
2	ÖRTLICH	IE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)	11
	2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	11
	2.2	GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE	14
	2.3	EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	14
	2.4	SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
3	HINWEIS	E AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	16
4		G ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: PFLANZENLISTE UND	18

16. Dez. 1999

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAU-GESETZBUCH (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:

SO 1 und SO 2 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Universitätsnahe Nutzungen'.

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Betrieben nicht wesentlich störender Art, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben und dabei auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität in deren Fachdisziplinen ausgerichtet sind oder die zur Erfüllung der wissenschaftlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen.

Die nachfolgend genannten Nutzungsarten sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern der von der jeweiligen Betriebsfläche abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal $L_{WA''}=60$ dB(A)/m² beträgt. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) sind keine bzw. keine wesentlichen Schallemissionen zulässig.

Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m² Geschoßfläche je Grundstück umfassen.

- 2. Öffentliche Betriebe sowie Lagerplätze als deutlich untergeordneter Teil der Betriebsfläche; die Lagerfläche darf eine Größe von 300 m² nicht überschreiten.
- 3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen.
- 4. Verkaufsräume für Warensortimente zur Abgabe an Zwischenhändler und Endverbraucher innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf höchstens einem Anteil von 20 % an der Gesamtgeschoßfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 200 m² ausmachen.

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die nachfolgend genannten Nutzungsarten sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern der von der jeweiligen Betriebsfläche abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal $L_{WA''} = 65 \text{ dB}(A)/\text{m}^2$ sowie nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) maximal $L_{WA''} = 57,5 \text{ dB}(A)/\text{m}^2$ beträgt.

Allgemein zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach den allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Fläche und Baumasse keinen überwiegenden Teil ausmachen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m² je Grundstück umfassen.
- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 3. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m².

Unzulässig sind:

- 1. Tankstellen.
- 2. Anlagen für sportliche Zwecke,
- 3. Vergnügungsstätten.

GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die nachfolgend genannten Nutzungsarten sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern der von der jeweiligen Betriebsfläche abgestrahlte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags (6.00 bis 22.00 Uhr) maximal $L_{WA''}=60$ dB(A)/m² beträgt. Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) sind keine bzw. keine wesentlichen Schallemissionen zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- 1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m² je Grundstück umfassen.
- 2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m².
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- 1. Tankstellen,
- 2. Anlagen für sportliche Zwecke,
- 3. Vergnügungsstätten.

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch mit unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen in untergeordnetem Umfang,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Gartenbaubetriebe
- 2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m².
- 3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen.

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 Teilgebiet MI ist die Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. auf 20 v. H. begrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Festsetzungen durch Planeinschrieb werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der First- und Traufhöhen ist die untere Bezugshöhe jeweils die 'Höhenlage der Begrenzung der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche', senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das auf der Gebäudemitte gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- Die 'Firsthöhe' (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2 BAUWEISE

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

Innerhalb der mit 'a' bezeichneten abweichenden Bauweise in den Teilgebieten SO1, SO2, GE1 und GE2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Länge der Gebäude in der Bauweise 'a' wird auf 80 m begrenzt.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN¹

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt von der Friesenstraße zu an diese angrenzenden Grundstücken ist lediglich aus südlicher Richtung für Rechtsabbieger zulässig. Ebenso ist von diesen Grundstücken das Einmünden in die Friesenstraße nur nach Norden für Rechtsabbieger zulässig.

Val. auch die Bestimmungen zur Unterbrechung von Pflanzstreifen durch Einfahrten S. 9

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a Abs. 1 BNatSchG)

Verpflanzung des geschützten Röhrichtes:

Aus dem Pflanzenbestand des Ordnungsbereiches 'M1' sind Vegetationsstücke als Ballen mit einer Oberbodenmächtigkeit von ca. 40 cm flächig abzuheben. Die Vegetationsstücke sind unverzüglich, ohne Zwischenlagerung, zu Verpflanzorten am Südufer des Altarms 'An der See' der Talsperre Heyda zu transportieren und dort einzupflanzen. Eine Austrocknung des Bodens der zu transportierenden Vegetationsstücke ist zu vermeiden. Die gesamte Verpflanzmaßnahme darf nur mit Handarbeit vollzogen werden. Der Einsatz von Maschinen - außer zum Transport der Vegetationsstücke - ist 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 'GF 1' gekennzeichnete Fläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 1245, 1246, 1247 der Flur 15 der Gemarkung Ilmenau belastet.

Die mit 'GF 2' gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Raiffeisen Handels GmbH zu belasten.

Die mit `L 1' gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Ilmenau GmbH einschließlich des Zugangs zur Unterhaltung der Leitungen belastet.

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)

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

Für die einzelnen festgesetzten Gebietsarten sind entsprechend der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 die nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

Gebietsart	Lärmpegelbereich gemäß DIN 41092
SO1	VI
MI	VI
SO2	V
GE1	V
GE2	IV
GEe1-3	IV

Bei Wohnungen in Gebäuden entlang der B 4/B 88 (Friesenstraße) bzw. der B 87 (Unterpörlitzer Straße/Bücheloher Straße) ist durch geeignete Grundrißorientierung sicherzustellen, daß alle Schlaf- und Kinderzimmer, soweit möglich, mindestens ein Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudefassade haben.

Sofern dies nicht möglich ist, sind im Plangebiet in den in der Nacht genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnungen, wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer, mit zur Belüftung notwendigen Fenstern in der West-, Nordoder Südfassade entlang der Friesenstraße bzw. in der West-, Nordoder

Hinweis: Gemäß Punkt 5.5.1 der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 darf der für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche maßgebliche Außenlärmpegel für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) bzw. bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) gemindert werden. Daraus kann für bestimmte Fassaden ein um 1-2 Stufen geringerer Lärmpegelbereich resultieren. Vgl. dazu die Ausführungen in der Begründung auf Seite 16 ff.

Ostfassade entlang der Unterpörlitzer Straße/Bücheloher Straße alternativ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a, b BauGB)

Entwicklung von Baumhecken:

In den Ordnungsbereichen 'A1' sind je angefangene 50 m² 1 Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Strauchpflanzungen entlang von privaten Grundstücksgrenzen:

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

Die Flächen 'A2' dürfen für Zufahrten zu den Grundstücken bis zu folgenden Höchstgrenzen unterbrochen werden, sofern diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen getroffen werden: je angefangene 100 m Länge der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze, eine Einfahrtsbreite von maximal 7 m.

Verkehrsgrün:

Die Untersaatflächen in den Ordnungsbereichen 'A3' der anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume sind mit Bodendeckern gemäß Artenliste zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (Ansaat mit Beimischung von Kräutern) einzusäen.

Erhaltung von Einzelbäumen:

Die durch Planzeichen zu erhaltenden Bäume sind durch Pflege dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzen von Straßenbäumen in der Planstraße:

Entlang der Planstraße sind innerhalb der Verkehrsfläche im Mittel je laufende 15 Meter Straßenlänge 1 Straßenbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mind. 2 m² großen Baumscheiben zu versehen.

Anpflanzen von Laubbäumen:

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann maximal bis zu 3 m abgewichen werden.

Innere Durchgrünung:

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche in den Sonder- und Gewerbegebieten sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

Extensive Dachbegrünung:

In den Sonder- und Gewerbegebieten sind Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 10° Neigung mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

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

Begrünung von Stellplatzanlagen:

Auf privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum so zu pflanzen, daß eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben zu versehen.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 5 Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu bepflanzen. Es ist hierbei zulässig, Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Eine entsprechende Regelung gilt für die Mauern innerhalb der seitlichen Abstandsflächen in den Teilgebieten SO 1 und GE 1.

Erhaltung von Baumhecken:

In den Ordnungsbereichen 'E1' sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Anpflanzen von Laubbäumen gemäß Artenliste zu ersetzen.

46

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAU-ORDNUNG (ThürBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEAN-LAGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform

In den Teilbereichen SO 1, MI, GEe 1 sowie GEe 3 sind nur Satteldächer zulässig. Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer Länge von zwei Dritteln des Hauptfirstes zulässig.

In den Teilbereichen SO 2, GE 1, GE 2 und GEe 2 sowie für 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 Nutzungsschablone (vgl. 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 rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

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

2.1.4 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.

2.1.5 Dachflächenfenster

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

2.1.6 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden oder glasierten Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, sowie nicht eloxierte Metalle in untergeordnetem Umfang

Baukörper sind so zu gestalten, daß die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 20 m durch ein plastisches vertikales Element (z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) deutlich gegliedert werden.

2.1.7 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.

2.1.8 Fensterformate

Fenster 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 zulässig, wenn sie durch Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch Kämpfer, Sprossen oder anderen Unterteilungen aus Baustoffen voneinander getrennt sein.

2.1.9 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 nicht 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 nur an der Gebäuderückseite sowie an Seiten, die nicht Straßenseiten ist, zulässig. Ergänzend sind nicht von öffentlichen Flächen direkt einsehbare Treppenabgänge sowie abgedeckte Lichtschächte 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.)

Innerhalb der Vorzonen der Baukörper zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze dürfen keine Stellplätze angelegt werden

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, Zuwegungen und Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen

Stellplätze für Pkw sowie Lager- und Betriebsflächen, 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.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen auch Mauern bis zu 3,0 m Höhe errichtet werden.

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

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 07.01.1992 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldstraße 11. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden.
- 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 zur stellen.
- 4. Soweit Angaben zu Altlasten vorliegen, ist der Bauherr gemäß § 17 Abs. 1 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz -ThAbfAG- (ThGVBI. 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 Erkundungsund 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 BauO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
- 6. Für die Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) anzuwenden.
- 7. Die 'Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG 96)' können speziell zu Fragen der städtebaulichen Gestaltung herangezogen werden.
- 8. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91)' ausgeführt werden.

- Textliche Festsetzungen
 - 9. 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.
 - 10. 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.
 - 11. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
 - 12. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
 - 13. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
 - 14. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt generell die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau vom 18. Dezember 1997.
 - 15. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



1900 immissionsschutz · städtebau · umweltplanung

Ilmenau, im April 1999

□ 9657txf4/wo

35

4 ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Straßenbäume:

Hochstämme für Straßenbepflanzung (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer pseudoplatanus -

Berg-Ahorn

Acer platanoides

Spitzahorn

Laubbäume:

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

Populus tremula

Zitterpappel

Betula pendula

Gemeine Birke

Carpinus betulus

Hainbuche

Acer pseudoplatanus -

Berg-Ahorn

Acer campestre

Feld-Ahorn

Sorbus aucuparia

Eberesche

Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Crataegus monogyna -

Eingriffeliger Weißdorn

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Rosa canina

Hundsrose

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Sambucus racemosa -

Roter Holunder

Euonymus europaeus -

Pfaffenhütchen

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Bodendecker:

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

Ribes alpinum

-

Alpen-Johannisbeere

Genista sagittalis

Flügel-Ginster

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:

Hedera helix

Efol

Humulus Iupulus

Gemeiner Hopfen

Lonicera-Arten

Geißblatt

Parthenocissus tric. -

Wilder Wein

Clematis vitalba

Waldrebe

stadtı litritin landı និងម៉ឺងដែលព្យា Spie Ballungsplan Nr. 35 'An der Friesenstraße'

99403 Weimar

Postfach 22 49 9940

1.2 BAUWEISE

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

Innerhalb der mit 'a' bezeichneten abweichenden Bauweise in den Teilgebieten SO1, SO2, GE1 und GE2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die Länge der Gebäude in der Bauweise 'a' wird auf 80 m begrenzt.

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 1.3

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN 1.4

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

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN **BESONDERER** VERKEHRSFLÄCHEN 1.5 ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DEN ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCNEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt von der Friesenstraße zu an diese angrenzenden Grundstücken ist lediglich aus südlicher Richtung für Rechtsabbiegerzulässig. Ebenso ist von diesen Grundstücken das Einmünden die Eriesenstraße nur nach Norden für Rechtsabbeger zulässig.



gestrichen aufgrund der Nebenbestimmungen zur Genehmigung der Satzung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt

Vgl. auch die Bestimmungen zur Unterbrechung von Pflanzstrelfen durch Einfahrten S. 9

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Abgrabungen

2.2.3

Abgrabungen unter die Straßenoberfläche sind nur an der Gebäuderückseite sowie an Seiten, die nicht Straßenseiten ist, zulässig. Ergänzend sind nicht von öffentlichen Flächen direkt einsehbare Treppenabgänge sowie abgedeckte Lichtschächte 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.)

Innerhalb der Vorzonen der Baukörper zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallel verlaufenden Baugrenze dürfen keine Stellplätze angelegt werden

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

Ergänzung entsprechend Nebenbestimmungen zur Genehmigung der Satzung durch das Thüringer Landesverwalltungsamt auf Seite 15

Gestaltung der Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie Lager- und Betriebsflächen

Stellplätze für Pkw sowie Lager- und Betriebsflächen, 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.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen auch Mauern bis zu 3,0 m Höhe errichtet werden.

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

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.



Ergänzung entsprechend Nebenbestimmungen zur Genehmigung der Satzung durch das Thüringer Landesverwalltungsamt:

Folgende Flächen sind dicht mit Sträuchern gemäß Artenliste zu begrünen und dauerhaft zu pflegen, sofern diese Flächen nicht gemäß anderer Festsetzungen entweder baulich oder anderweitig genutzt werden:

- Im Tellgebiet MI entlang der Straßenbegrenzungslinie der Friesenstraße ein Strelfen in einer Tiefe von 4,0 m auf der privaten Grundstücksfläche,
- Im Teilgebiet GEe2 entlang der westlichen Begrenzung zum Teilgebiet MI ein Streifen in einer Tiefe von 5,0 m auf der privaten Grundstücksfläche.

In folgender Fläche Ist die vorhandene Begrünung durch Gehölze zu erhalten, sofern diese Flächen nicht gemäß anderer Festsetzungen entweder baulich oder anderweitig genutzt werden:

 im Teilgeblet GEe1 entlang der Straßenbegrenzungsilnie der Weimarer Straße in einem Streifen von 4,0 m Tiefe auf der privaten Grundstücksfläche der Flurstücke 3272, 3274, 3654 sowie entlang der östlichen Begrenzung des Flurstücks 3654.

Abgängige Bepflanzungen sind auf dieser Fläche durch entsprechende Neupflanzungen gemäß Artenliste zu ersetzen.

