

21. März 1995
 Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel"

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: September 1994

Inhaltsübersicht:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Flächen für Nebenanlagen
- 4 Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 6 Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nur beschränkt verwendet werden dürfen
- 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Fassaden/Fassadenöffnungen
- 2 Dächer
- 3 Materialeinsatz
- 4 Farbgebung
- 5 Gestaltung von Werbeanlagen
- 6 Einfriedungen
- 7 Gestaltung der Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

III. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBI. I S. 889, 1122) und durch Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-GB) vom 28.04.93

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als "Mischgebiet" gemäß § 6 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe nach o. g. Festsetzung
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

n i c h t zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

Der Ausschluß bzw. die Einschränkung von allgemein in Mischgebieten zulässigen Nutzungen erfolgt zur Sicherung sowohl der funktionellen als auch der städtebaulich angestrebten Zielsetzungen des Mischgebietes am Ortseingang und damit in direktem Übergang zur freien Landschaft.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Planbereich A1 - A3 GRZ 0,3, GFZ 0,6

Planbereich B1 - B2 GRZ 0,6, GFZ 1,2

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal II für beide Planbereiche. Die max. Traufhöhe wird im Planbereich A1 - A3 mit 4,5, im Planbereich B1 - B2 mit 6,0 - bergseitig gemessen von der Geländeoberkante - festgelegt.

Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 3 m (bergseitig) zulässig.

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

3. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nur neben oder hinter der Bauflicht des Hauptgebäudes errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Für Garagen, Stellplätze und für die Anlieferung ist je Grundstück maximal eine Ein-/Ausfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit einer Länge von mehr als 25 m an einer öffentlichen Straße ist eine weitere Ein-/Ausfahrt zulässig.

Für Wohneinheiten sind mindestens 2 Stellplätze oder Garage/Carport oder eine Kombination nachzuweisen.

Für Einliegewohnungen ist je 1 Stellplatz/Carport nachzuweisen. Der übrige Stellplatznachweis richtet sich nach der Anlage zur für das Land Thüringen gültigen Bau-Ordnung (Mittelwerte).

4. Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 4 Nr. 12 - 14 BauGB)

Die im Zentrum des Plangebietes ausgewiesene Fläche dient zur Errichtung einer Trafostation sowie als Containerstellplatz für die Abfallentsorgung im dualen System.

Das Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebietes dient der Aufnahme der Oberflächenwasser aus den B-Plangebietten 3 OP sowie 8/9 OP.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

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

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

1. Anzulegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe maximal 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,0 m ist eine Böschungshöhe bis 1,5 m zulässig.
2. Die maximale Böschungsneigung, bezogen auf die waagerechte Ebene, beträgt in der Bodenart sandiger, schwach toniger Schluff bei einer Böschungshöhe von

0,0 - 3,0 m	39 Grad,
3,0 - 6,0 m	32 Grad,
6,0 - 9,0 m	29 Grad.
3. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muß bei einer Böschungsneigung bis 27 Grad mindestens 1,0 m, bei Böschungsneigungen > 27 Grad mindestens 3,0 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.
4. Die Länge der Schräge der Böschung darf 10,0 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muß mindestens 3,0 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.
5. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, daß Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden.

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

6. Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)

6.1 Grünordnerische Maßnahmen

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

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze der Listen A, B, C und D zu verwenden.

Liste A: Bäume

Acer campestre		Feldahorn	
Acer platanoides		Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus		Bergahorn	
Aesculus hippocastanum		Roßkastanie	
Betula pendula		Weiß-Birke	
Carpinus betulus		Hainbuche	
Fraxinus excelsior		Esche	
Prunus avium		Vogelkirsche	
Populus tremula		Zitterpappel	
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Quercus rubra	Roteiche

Liste B: Obstbäume

Obstbäume, lokale Arten	Apfel
	Birne
	Kirsche
	Hauszwetsche

Liste C: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus fragilis	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum spulus	Gemeiner Schneeball

Liste D: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Lonicera-Arten	Waldreißblatt
Aristolochia macrophylla	Pfeiffenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Wisteria sineusis	Blauregen

Die anzupflanzenden Gehölze müssen folgende Qualität aufweisen:

Bäume:

- Stammumfang 20 - 25 cm
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb
- 4 x mit Ballen verpflanzt

Sträucher:

- Mindestgröße 60 - 100 cm
- 2 x verpflanzt ohne Ballen

Kletterpflanzen:

- Mindestgröße 150 - 200 cm
- Topfballen

Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Je 250 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Das Anpflanzen von Obstbäumen wird für die Erfüllung dieser Festsetzung nicht angerechnet.

In öffentlichen Grünflächen ist das Anpflanzen von Obstbäumen nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmung (Ö1) an der westlichen Grenze des Plangebietes wird als Pflanzung mit Hochstämmen und ergänzender Unterpflanzung mit Heckengehölzen und Sträuchern ausgeführt.

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

Fassadenflächen, die auf eine Länge von 10 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen haben, sind mit einer Vertikalbegrünung zu versehen. Dazu sind pro angefangene 5 m zwei Kletterpflanzen zu setzen.

B-Plan Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", - Satzung - Stadt Ilmenau

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Plangebiet ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in Öko-Pflaster zulässig.

6.2. Pflanzgebot und Pflege

Die vorgesehenen Anpflanzungen sind anhand von Freiflächenge-
staltungsplänen bei der Baueingabe nachzuweisen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres
nach Bauabnahme zu vollziehen und nachzuweisen. Die Realisie-
rung der festgesetzten Pflanzungen kann ggf. über ein Pflanz-
gebot nach § 178 BauGB durchgesetzt werden.

6.3. Erhaltungsgebot

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungs-
gemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu
schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzungen (über
10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflan-
zung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

**7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe
nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung
von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zuge-
lassen.

Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig,
wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefel-
oxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schad-
stoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten
Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von
Heizöl EL sind.

**8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Zur Sicherung eines verträglichen Geräuschpegels im Plange-
biet werden die für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN
18005 Teil 1 herangezogen und wie folgt festgesetzt:

tagsüber	60 dB (A)
nachtsüber	45 dB (A)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 der Thüringer Bauordnung1. Fassaden/Fassadenöffnungen (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Fassadenflächen mit einer Gesamtlänge von über 20 m sind in Form baulicher Vor- bzw. Rücksprünge, die über den Traufbereich hinausragen, zu gliedern.
- Fenster müssen auf den Seiten, die von Verkehrsflächen oder öffentlich begehbaren Flächen eingesehen werden können, quadratische oder stehende Formate haben, d. h., die Höhe der Öffnungsflächen ist so groß oder größer als die 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.

2. Dächer (§ 83 Abs. 1 BauO)

Im nördlichen Teil des Plangebietes (Baufelder A1 - A3) sind alle Dächer als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer zu errichten. Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Dachneigung von 28 - 38 Grad haben. Bei Doppelhäusern bzw. Gebäuden in Hausgruppen darf nur eine Dachneigung zur Anwendung kommen.

Im südlichen Teil des Plangebietes (Baufelder B1 - B2) sind Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28 und 38 Grad sowie Flachdächer mit vorgeblendeter Mansarde zulässig.

Dachgaupen sind als Einzelgaupen zulässig. Ihre Breite darf 1,60 m nicht überschreiten. Einzelgaupen müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zueinander haben. Zwerchgiebel (Traufgiebel) dürfen eine Breite von 4 m nicht überschreiten.

Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen mit einer geringeren Dachneigung als oben angegeben oder mit Flachdach errichtet werden.

3. Materialeinsatz (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.
- Die Fassaden sind als Putz- oder Kalksandsteinfassaden auszubilden. Die Verwendung von Naturstein, Klinker sowie von ortstypischen Naturschiefer- und Holzbekleidungen ist möglich, jedoch nur in flächenbezogenem untergeordnetem Umfang.

- Nicht zulässig sind keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte, Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

4. Farbgebung (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Die Dachdeckung wird in ziegelroten oder braunen Farbtönen ausgeführt.
- Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind blasser Farbtöne (Pastellfarben) zulässig, die aus Weiß durch Abtönen gewonnen wurden. Eine Farbgestaltung in Reinweiß ist nur im nördlichen Teil des Plangebietes zulässig.
- Ein Außenanstrich der Wandflächen mit glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, ist nicht zulässig.

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

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Im Teil mit überwiegend gewerblicher Nutzung (südliches Plangebiet) dürfen die Werbeanlagen die Größe von 2 qm und im Teil mit überwiegend Wohnbebauung (nördliches Plangebiet) die Größe von 1 qm nicht überschreiten.
- Um eine störende Häufung zu vermeiden, dürfen nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig im Blickfeld liegen.
- Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- In den Planbereichen A1 - A3 müssen Werbeanlagen direkt am Gebäude befestigt sein. Im Planbereich B1 - B2 sind selbständige Werbeanlagen zulässig, die eine Höhe von 2,90 m, gemessen von OK Gelände, nicht überschreiten dürfen.
- Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.

6. Einfriedungen (§ 83 Abs. 4 BauO)

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

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

7. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 83 Abs. 4 BauO)

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nur in Öko-Pflaster zulässig.

Die Zufahrtswege werden mit offenporigem Material (Pflaster) befestigt.

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

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

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

III. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.92 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11.
2. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

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

3. Bei Verdacht, daß Bodenaushub mit Schadstoffen belastet ist, besteht für den Abfallbesitzer Deklarationspflicht. Das Amt für Abfallwirtschaft des Ilm-Kreises, Landratsamt Außenstelle, ist zu informieren. In Abstimmung mit dem Entsorger erfolgt dort eine Änderung des Verwertungs-/Entwertungsnachweises.
4. Während der gesamten Bauphase ist die Zufahrt südlich des Baugebietes zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen freizuhalten. Der Bauablauf ist zu gestalten, daß diese Flächen nicht befahren bzw. die dort befindlichen Kulturen nicht geschädigt werden.
5. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs. 1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 Thür. BauO, "Ordnungswidrigkeiten", hingewiesen.