

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 43 „ Meyersgrund “

Teil B – Text
Satzung

15.09.2004

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
e-mail dr-walther-walther@t-online.de
homepage www.dr-ww-erfurt.de

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Die Sondergebiete, die der Erholung dienen, haben die Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet oder Campingplatzgebiet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 10 Abs. 2 BauNVO
1.2.	Im Wochenendhausgebiet 1 sind maximal 67 Wochenendhäuser mit maximal 60 m ² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse zulässig, davon 64 Gebäude im Bestand und 3 durch Neubau. Von den zulässigen 67 Wochenendhäusern sind ausnahmsweise maximal 12 als Ferienhäuser mit maximal 60 m ² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 10 Abs. 3 BauNVO
1.3.	Im Wochenendhausgebiet 2 sind maximal 24 Wochenendhäuser mit maximal 60 m ² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse zulässig, davon 21 Gebäude im Bestand und 3 durch Neubau. Von den zulässigen 24 Wochenendhäusern sind ausnahmsweise maximal 9 als Ferienhäuser mit maximal 60 m ² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 10 Abs. 3 BauNVO
1.4.	Im Campingplatzgebiet 1 ist die Aufstellung von Zelten und Wohnwagen zur vorübergehenden oder Dauernutzung zulässig. Die Fläche der Standplätze für Zelte oder Wohnwagen muss jeweils minimal 100 m ² betragen. Es sind im Bestand zulässig 1 Ferienhaus, 1 Wasch-	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 10 Abs. 5 BauNVO

gebäude, 1 Toilettengebäude mit maximal je 60 m² Grundfläche, sowie 1 Mehrzweckgebäude mit maximal 120 m² Grundfläche. Weiterhin sind als Neubau zulässig 2 Toilettengebäude und 1 Unterstell-/Trockenraum mit maximal je 60 m² Grundfläche. Unzulässig ist die Aufstellung von Mobilheimen. Dabei werden Mobilheime als große Wohnmobile definiert, deren Abmessungen die nach Straßenverkehrszulassungsordnung zugelassenen Grenzen überschreiten und die nur aufgrund einer Sondererlaubnis im Straßenverkehr bewegt werden dürfen.

- 1.5. Im Campingplatzgebiet 2 sind maximal 25 Ferienhäuser mit maximal 60 m² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse im Bestand sowie Standplätze für Zelte und Wohnwagen mit jeweils minimal 100 m² Grundfläche zulässig. Weiterhin zulässig sind ein Empfangsgebäude im Bestand und ein der Versorgung der Campingplatzbewohner dienender Laden als Neubau mit maximal je 60 m² Grundfläche. Von den zulässigen 25 Ferienhäusern sind maximal 4 als Wochenendhäuser mit maximal 60 m² Grundfläche einschließlich überdachter Terrasse zulässig. Die Umnutzung vorhandener Ferienhäuser in Gebäude mit weiteren der Versorgung der Campingplatzbewohner dienenden Einrichtungen ist ausnahmsweise zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 10 Abs. 5 BauNVO
- 1.6. In den Campingplatzgebieten sind ausnahmsweise im Bestand oder durch Umnutzung des Bestandes je ein Wohnhaus mit maximal 120 m² Grundfläche für den Campingplatzbetreiber und den Platzwart zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 10 Abs. 5 BauNVO
- 2. Flächen für das Parken § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB**
- 2.1. In den Wochenendhausgebieten ist das Parken nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf dem eigenen Grundstück zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
- 2.2. Garagen und Carports sind unzulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
- 3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 3.1. Im Bereich der Maßnahmefläche M 1 sind insgesamt 858m² Fläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in folgenden Pflanzdichten und –qualitäten zu begrünen:
ein Strauch je 1,5m² (2x verpflanzt, 1,0 – 1,5m Höhe)
ein Baum je 50 m² (3x verpflanzt, StU 14 – 16 cm).
- 3.2. Im Bereich der Maßnahmeflächen M 2 sind vorhandene Böschungen zu erhalten.
- 3.3. Im Bereich der Maßnahmeflächen M 3 ist die Oberfläche so auszuführen, dass Niederschlagswasser zurückgehalten und versickert werden kann.
- 3.4. Die Befestigung von Verkehrs- oder Stellflächen ist nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Die Ausführung als Beton- oder Asphalt-/Bitumenflächen ist unzulässig.
- 3.5. Im Bereich der Entwicklungsfläche 1 ist ein standortgerechter Ufersaum am Bachlauf herzustellen.

- 3.6. Im Bereich der Entwicklungsfläche 2 ist der Bachlauf einschl. Mündung in die Ilm freizulegen und zu renaturieren.
- 3.7. Im Bereich der Entwicklungsfläche 3 ist eine standortgerechte Feuchtwiese anzulegen.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.1. Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist zugunsten der Erschließung der Flurstücke 1303/1, 1328/1, 1329, 1330/1 bis 1330/8 der Flur 8, Gemarkung Manebach, festgesetzt.
- 4.2. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist in einer Breite von 3,0 m sicher zu stellen.
- 4.3. Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 ist zugunsten der Erschließung des westlichen Gebäudes auf dem Flurstück 1329 der Flur 8, Gemarkung Manebach, festgesetzt.
- 4.4. Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 ist zugunsten der Erschließung des Gebäudes, welches sich auf Flurstück 1329 und 1330/5 der Flur 8, Gemarkung Manebach befindet, festgesetzt.
- 4.5. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2 und GFL 3 sind in einer Breite von jeweils 1,5m sicher zu stellen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 5.1. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen oder Sichtschutzhecken sind ausschließlich standortgerechte Laubbäume und Gehölze zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 5.2. Bei natürlichem Abgang der vorhandenen Fichten sind diese durch standortgerechte Laubbäume, vorzugsweise durch Bergahorn, Rotbuchen, ergänzt durch Weiden und Ebereschen, oder durch Weißtannen zu ersetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

- 6.1. Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen 1 bis 3 gemäß Ziffer 3.1. bis 3.3. sowie die Maßnahmen gemäß Ziffer 3.4. festgesetzt.
- 6.2. Zuordnungsfestsetzung
Die Maßnahmen gemäß Ziffer 3.1. auf der Maßnahmefläche M 1 dienen dem Ausgleich für den Eingriff Errichtung der vollbiologischen Containerkläranlage, Errichtung von Stellplätzen sowie für den Eingriff Errichtung zulässiger neuer Gebäude.
Als Ausgleich für den Eingriff Kläranlage sind 253,99m², für den Eingriff Stellplätze 163,82m² sowie für den Eingriff Gebäude mit maximal 60 m² Grundfläche je 44,10m² Bepflanzungen auf der Maßnahmefläche M 1 anzulegen.
Die Maßnahmen gemäß Ziffer 3.2. und 3.3. auf den Maßnahmeflächen M 2 und M 3 sowie die Maßnahmen gemäß Ziffer 3.4. für alle übrigen Verkehrsflächen dienen der Minimierung des Eingriffs.

- 6.3. Die Maßnahmen gemäß Ziffer 3.5. bis 3.7. auf den Entwicklungsflächen EF 1 bis EF 3 können dem Öko-Konto der Stadt Ilmenau zugeordnet werden.
Bei den Maßnahmen auf den Entwicklungsflächen EF 2 und EF 3 sind die Erfordernisse aus dem Wasserrecht (Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet) einzuhalten.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

1.1. Dachgestaltung

- 1.1.1. Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 40 Grad zulässig.
- 1.1.2. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur Dachziegel, Natur-schiefer und beschichtete Metallschindeln zulässig.
- 1.1.3. Dachziegel sind nur in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen, zulässig. Die Metallschindeln sind nur in schiefergrau sowie roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.

1.2. Fassadengestaltung

- 1.2.1. Eine Fassadenausbildung mit glänzenden Materialien und Imitaten von natürlichen Baustoffen wird ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Anlagen zur alternativen Energiegewinnung zulässig.

2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 2.1. Werbeanlagen sind nur am Empfangsgebäude zulässig.

3. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

- 3.1. In den Wochenendhausgebieten sind Einfriedungen nur in der Form einer Hecke aus Laubgehölzen mit maximal 0,6m Höhe zulässig.

III. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.

2. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanzen, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, so ist das Staatliche Umweltamt gemäß §§ 12 und 17 ThAbfAG unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der mögliche Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) bei der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Ggf. ist eine Eignungsfeststellung durchzuführen. Die entsprechenden Sicherheitsbestimmungen sind einzuhalten.

Der mögliche Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g, h, i, k und l des WHG, DIN-Vorschriften u.a. zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

4. Bauen an oder Veränderungen von Gewässern

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen und Gebäuden an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern (10m-Bereich Gewässer I.Ordnung – Ilm, 5m-Bereich Gewässer II.Ordnung – Meyersgrundbach) bedürfen nach § 79 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung (Verlegung, Verrohrung) eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf gemäß § 31 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Zuständig ist die Obere Wasserbehörde (Ilm) und die Untere Wasserbehörde (Meyersgrundbach).

5. Abstand zum Waldrand

Unter der Voraussetzung, dass ein Ersatzneubau oder ein Neubau für ein Wochenendhaus, Ferienhaus bzw. für ein Gebäude mit Verkaufs- oder Dienstleistungs-/Versorgungseinrichtungen für den Campingplatz mit Aufenthaltsräumen für Personal oder Nutzer im Abstandsbereich zum Waldrand (35m ab Waldrand) planungsrechtlich zulässig ist, ist mit dem Bauantrag der statische Nachweis der Verstärkung des Dachstuhles bzw. Gebäudes als Schutz vor umfallenden Waldbäumen zu erbringen.

6. Landschaftsschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Planungsgebietes befindetet sich im Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald.

7. Pflanzenliste

Es wird empfohlen, im Planungsgebiet bei Neuanpflanzung oder Ersatz nachfolgende Baumarten zu pflanzen:

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Sand-Birke (Betula pendula)

Buche (Fagus sylvatica)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Erle (Alnus glutinosa)

Esche (Fraxinus excelsior)

Weißtanne (Abies alba)

Pappel (Populus alba)

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Weide (Salix alba und weitere)