

**STADT ILMENAU****BEBAUUNGSPLAN NR. 45 'EHRENBERG NORD'**

mit integriertem Grünordnungsplan

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

<b>1</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>2</b>
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	4
1.3	VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN .....	4
1.4	FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	4
1.5	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
1.6	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	6
1.7	UMSETZUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN .....	8
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)</b> .....	<b>8</b>
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....	8
2.2	GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER, DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN.....	10
<b>3</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>ANHANG: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN</b> .....	<b>13</b>

# 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO.**

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

Allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne der obigen Zweckbestimmung:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; sie müssen dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sein; die Wohnnutzung darf maximal 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>1</sup> je Grundstück umfassen;<sup>2</sup>
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> 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 100 m<sup>2</sup> ausmachen.

---

<sup>1</sup> Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. 06. 2001 (BGBl. I 2001 S. 1149).

<sup>2</sup> siehe auch ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung unter Punkt 2.1.6, S. 10

- Weitere technologieorientierte Betriebe und Einrichtungen mit angegliederter Produktion, soweit die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

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 sowie § 9 Abs. 2 BauGB)

Zulässige Grundfläche

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc. per Eintrag in die jeweilige Nutzungsschablone in der Planzeichnung geregelt. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

- Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte des Grundstücks.
- Die 'Traufhöhe' (TH) wird definiert als das, senkrecht auf der Mitte der zur Tal-seite 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.
- Das vorgegebene Maß kann ausnahmsweise durch betrieblich dringlich erforderliche Bauteile überschritten werden, sofern die Überschreitung hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen optisch nur untergeordnete Bedeutung hat.
- Fällt oder steigt das Gelände von der Höhenlage der Verkehrsfläche zur maßgeblichen Gebäudemitte, ist die zulässige Traufhöhe, gemessen über dem Bezugspunkt, um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern oder um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.
- Die 'Firsthöhe' (FH) wird bestimmt als das senkrecht auf der Wand der Giebel-seite gemessene Maß von der, für die Traufhöhe maßgeblichen unteren Bezugshöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion (First) als oberer Bezugspunkt. Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.
- Die Firsthöhe darf die tatsächliche Traufhöhe um maximal 3,0 m übersteigen.
- Bei der Bestimmung der zur Talseite orientierten Gebäudeseite ist bei Eckgrundstücken sowie im Zweifelsfall die Gebäudeseite maßgebend, die den tieferen unteren Bezugspunkt aufweist.

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH= Oberkante Fertigfußboden) darf die Straßenoberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche um nicht mehr als 1 m unterschreiten.

## 1.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Garagen sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze dürfen zusätzlich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der rückwärtigen Grenze angelegt werden, soweit keine anderen Festsetzungen entgegen stehen.

## 1.3 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG SOWIE DER ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrten von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu den Grundstücken sind auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der Ordnungsbereiche 'P2' bis zu folgender Höchstgrenze zulässig:

Generell wird ihre Breite wie folgt begrenzt: je angefangene 100 m Länge der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze

- eine Zufahrt mit einer Einfahrtsbreite von maximal 7,0 m oder
- zwei Zufahrten mit einer Einfahrtsbreite von jeweils maximal 4,0 m.

## 1.4 FÜHRUNG VON VERSORUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## 1.5 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

### M 1 – Offenland

Die Fläche ist als Extensiv-Grünland zu entwickeln, indem -soweit noch nicht vorhanden- Wiesenflächen angelegt werden. Das gilt nicht für den aus früheren Ausgleichsmaßnahmen vorhandenen Waldbereich.

Der Waldbereich ist grundsätzlich zu erhalten. Die an den Rändern gelegenen Waldanteile dürfen -soweit Konflikte aus dem Abstand Gebäude - Waldrand ent-

stehen- bis zu einer Tiefe von 35 m, gemessen vom nächstgelegenen Rand überbaubarer Flächen, ‚auf den Stock‘ gesetzt werden.

Die Wiesenflächen dürfen jeweils erst in der zweiten Jahreshälfte gemäht werden.<sup>3</sup>

### **M 2 – Offenland mit Wassermulden**

Die Fläche ist vorwiegend als Extensiv-Grünland zu erhalten bzw. entwickeln.

Die an den Rändern gelegenen Waldanteile dürfen -soweit Konflikte aus dem Abstand Gebäude - Waldrand entstehen- bis zu einer Tiefe von 35 m, gemessen vom nächstgelegenen Rand überbaubarer Flächen, ‚auf den Stock‘ gesetzt werden.

In den Offenlandflächen können Mulden<sup>4</sup> zur Ableitung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Regenwassers angelegt werden. Sie sind naturnah auszugestalten. Die Anordnung der Mulden hat dem natürlichen Gefälle folgend in kaskadierter Form zu erfolgen. Die Muldensohlen sind mit einer Gräser-Stauden-Artenmischung für feuchte Standorte einzusäen bzw. initial zu bepflanzen und soweit als möglich einer freien Sukzession zu überlassen. Wird eine Sohlräumung erforderlich, so ist diese nur im Herbst oder vor der Frühjahrslaiszeit vorzunehmen.<sup>5</sup>

Eine weitere Bepflanzung der Muldensohlen soll auf Einzelstandorte begrenzt bleiben. Dazu sind die in der Artenliste mit ‚M‘ gekennzeichneten Gehölze zu verwenden.

Die Mulden sind in locker-gruppiger Form mit Gehölzen unter Erhaltung des bisherigen Offenlandcharakters zu umpflanzen. Die verbleibenden offenen Flächen können als Extensivgrünland entsprechend der zu M 1 beschriebenen Bewirtschaftungsmethode weiter genutzt werden.

### **M 3, M 4 - Randbegrünung mit Regenwasserführung**

Zur Erzielung eines Sichtschutzes sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Flächen mindestens 5 Laubbäume und 20 Sträucher zu pflanzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste ‚Laubbäume und Sträucher‘ im Anhang zu verwenden.

Vorhandene Gehölze in M 4 können erhalten bleiben und auf die Pflanzpflicht angerechnet werden.

Soweit wasserwirtschaftlich erforderlich, können Geländevertiefungen zur Ableitung bzw. Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenabflusses angelegt werden.<sup>6</sup>

Die Muldensohlen sind mit einer Gräser-Stauden-Artenmischung für feuchte Standorte einzusäen bzw. initial zu bepflanzen und soweit als möglich einer freien Sukzes-

---

<sup>3</sup> Hinweis: Die Pflege soll angelehnt sein an die Bewirtschaftungsform Programmteil C4 (Kulturlandschaftserhalt, Naturschutz und Landschaftspflege) des KULAP-Programms (Programm zur Förderung von umweltgerechter Landwirtschaft, Erhaltung der Kulturlandschaft, Naturschutz und Landschaftspflege in Thüringen).

<sup>4</sup> Zur Erhaltung der Baugrundeigenschaften muss ein Eindringen des Wassers in den Untergrund durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

<sup>5</sup> Eine Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde sollte jeweils vorab erfolgen.

<sup>6</sup> siehe Fußnote 4

sion zu überlassen. Wird eine Sohlräumung erforderlich, so ist diese nur im Herbst oder vor der Frühjahrslaichzeit vorzunehmen.<sup>7</sup>

In den Flächen ist der Sichtschutz jeweils konzentriert am Ostrand anzulegen. In der Fläche M 4 ist über dem Leitungsverlauf die Anlage eines Fußweges zulässig.

#### **M 5 - Gehölz**

Das vorhandene Gehölz ist zu erhalten und einer freien Entwicklung zu überlassen. Einträge von Unrat und Müll sind zu entfernen.

Die Durchquerung entlang der vorhandenen Gasleitung zur Leitungsunterhaltung ist zulässig. Resultierende Eingriffe und Beeinträchtigungen sind auf das technisch unvermeidbare Maß zu beschränken.

## **1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

### **1.6.1 Anlage von privaten Pflanzflächen**

#### **P1 – Sichtschutz am Gebietsrand**

Mit der Maßgabe der Schaffung eines dichten Sichtschutzes sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche mindestens 8 Laubbäume und 25 Sträucher zu pflanzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste ‚Laubbäume und Sträucher‘ im Anhang zu verwenden.

#### **P2 - Vorflächen**

Diese Zonen entlang der Straßen sind mit Landschaftsrassen anzulegen und lückig mit Sträuchern zu bepflanzen, d. h. je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind mindestens 10 Sträucher erforderlich. Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste ‚Solitärsträucher‘ im Anhang zu verwenden.

#### **P3 - Randbepflanzung**

Mit der Maßgabe der Schaffung eines Übergangs vom Baugebiet zu offenen Wiesenflächen bzw. zum Waldrand sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche mindestens 5 Laubbäume und 15 Sträucher zu pflanzen.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzenliste ‚Laubbäume und Sträucher‘ im Anhang zu verwenden.

---

<sup>7</sup> siehe Fußnote 5

### 1.6.2 Anpflanzen von Straßenbäumen in den Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen gemäß Planzeichen-Festsetzung zu begrünen. Dazu sind bevorzugt die Arten der zugehörigen Artenliste im Anhang zu verwenden.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben pro Baum zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Das Pflanzbeet ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

### 1.6.3 Sonstige Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

#### Grundsätzliches

In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Dazu sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder 6 Sträucher zu pflanzen, jeweils unter Anwendung der Artenliste im Anhang.

Insbesondere entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke sind Sträucher zur inneren Durchgrünung zu pflanzen. Dazu sind pro 10 m Grundstücksgrenze mindestens 8 Sträucher aus der Artenliste im Anhang zu pflanzen.

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß Artenliste zur Eingrünung der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

#### Fassadenbegrünung

Fassadenflächen im Plangebiet, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

#### Extensive Dachbegrünung

Dachflächen der Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 20° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

Alternativ ist es zulässig, je angefangene 200 m<sup>2</sup> Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung zu pflanzen.

#### Qualitätsmerkmale für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

Bäume: Stammumfang 18-20 cm, Ansatz der Krone 2,5-3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 mal verpflanzt mit Ballen.

Sträucher: Größe 60-100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen.

## 1.7 UMSETZUNG VON LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN

(§ 9 Abs.1a BauGB)

### Zuordnung von Maßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Typen M 1, M 2, M 3, M 4 und M 5 werden zu Zwecken des landespflegerischen Ausgleichs den privaten und öffentlichen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet, auf denen gemäß der Festsetzungen der Eingriff stattfinden darf.

Der von der Stadt bzw. den Eigentümern der privaten Grundstücke zu tragende Anteil an den Kompensationskosten bemisst sich nach dem jeweiligen Anteil an der Gesamtversiegelung. Es ergeben sich folgende anteilige Zuordnungen:

- Städtische Erschließungsanlagen: 17,8%
- Private Bau- bzw. Grundstücksflächen: 82,2%

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)

### 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

#### 2.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer und Flachdächer zulässig

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.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

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

Ausgenommen von den genannten Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.



### 2.1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Für Fassadenverkleidungen sind nur matte Oberflächen zulässig. Eine Verwendung von Titanzink und anderen nicht eloxierten Metallen mit matter, heller Oberfläche ist nur in untergeordnetem Umfang gestattet.

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 15,0 m durch ein plastisches vertikales Element (z. B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) deutlich gegliedert werden.

### 2.1.4 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 flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile wie Türen, Fenster und architektonische Gliederungselemente und für Firmenlogos zulässig.

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

### 2.1.5 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, maximal jedoch 5,0 m nicht überschreiten. Die Obergrenze der Fläche aller Werbetafeln beträgt 2,5 m<sup>2</sup>.

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 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist je eine gemeinschaftliche Hinweistafeln pro Gebietszufahrt zulässig. Pro Betrieb, der im Gebiet niedergelassen ist, darf dort eine Werbetafel in einer Größe von maximal 0,5 m<sup>2</sup> angebracht werden.

### 2.1.6 Erscheinungsbild der Wohnnutzung

Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung (siehe 1.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, S. 2) darf nur gestalterisch integriert in allgemein zulässige bauliche Anlagen, nicht jedoch als selbständig erkennbare Nutzung realisiert werden.

Nicht gestattet sind z. B. Ausführungen wie ein freistehendes Einfamilienhaus oder als deutlich von der Gestaltung der allgemein zulässigen Anlagen abweichender Gebäudeteil oder Anbau.

## 2.2 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER, DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 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 sind, zulässig. Ergänzend sind Treppenabgänge sowie abgedeckte Lichtschächte, die nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind, zulässig.

### 2.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

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

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

Stellplätze für Kfz, Zufahrten, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen, von denen kein wesentlicher Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Splittdecken) zu gestalten.

### 2.2.3 Einfriedungen und Abgrenzungen

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken und transparente Zäune (Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune), letztere bis 2 m Höhe, zulässig.

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

### 2.2.4 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

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

### 3 HINWEISE

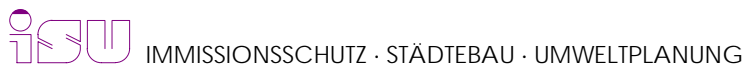
1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes -ThDSchG- unterliegen 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. Soweit Angaben zu Altlasten vorliegen, ist der Bauherr gemäß § 17 Abs. 1 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz -ThAbfAG- 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.).

4. Laut Lagerstättengesetz in der Neufassung vom 04. April 1974 sind alle mechanisch betätigten Aufschlüsse der geologischen Landesbehörde rechtzeitig anzukündigen und die geologischen Ergebnisse zur Verfügung zu stellen.
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 Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind zu beachten.
7. Stellplätze und Garagen sind unter Anwendung der Thüringer Garagenverordnung auszuführen.
8. Grundlegende Informationen zur Verkehrserschließung und zum Entwurf von Straßenräumen enthalten die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE '85/'95)'.  
9. Die 'Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG 96)' können speziell zu Fragen der städtebaulichen Gestaltung herangezogen werden.
10. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.
11. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die 'Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen'.
12. Bei Erd- und Bauarbeiten im Querungs- und Näherungsbereich zur vorhandenen Hochdruckgasleitung sind die gültigen DVGW- Arbeitsblätter (G 462/I, G 462/II und G 466/I) einzuhalten.

13. Die Regelungen der 'Richtlinie zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Thüringen' der Thüringer Landesanstalt für Umwelt sind zu beachten.
14. Landespflegerische Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau durch



Ilmenau, im März 2004

 +0215 tf5b-Endf/be

## 4 ANHANG: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

### Straßenbäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 18 cm, soweit nichts anderes bestimmt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

### Laubbäume und Sträucher

#### Laubbäume:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 14 cm soweit nichts anderes bestimmt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Gemeine Esche (M) <sup>8</sup>	-	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle (M)	-	Alnus glutinosa
Bruchweide (M)	-	Salix fragilis
Silberweide (M)	-	Salix alba
Zitterpappel (Espe) (W)	-	Populus tremula

#### Sträucher:

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60-100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, soweit nichts anderes bestimmt:

Corylus avellana (W)	-	Hasel
Prunus spinosa (W)	-	Schlehe
Salix caprea (M) (W)	-	Sal-Weide
Viburnum opulus (M) (W)	-	Gemeiner Schneeball

<sup>8</sup> Besondere Eignung für Rückhaltemulden

<i>Crataegus spec.</i> (W)	-	Weißdorn
<i>Rhamnus frangula</i> (M) (W)	-	Faulbaum
<i>Prunus padus</i> (M) (W)	-	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i> (W)	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i> (M) (W)	-	Schwarzer Holunder

**Kletterpflanzen:**

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Hedera helix</i>	-	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	-	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	-	Wilder Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Wald-Geißblatt

**Solitärsträucher:**

Solitärsträucher, mit Ballen, Höhe mind. 100 cm, soweit nichts anderes bestimmt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Salix caprea</i> (M)	-	Sal-Weide
<i>Viburnum opulus</i> (M)	-	Gemeiner Schneeball
<i>Crataegus spec.</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus padus</i> (M)	-	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i> (M)	-	Schwarzer Holunder
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernell-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	-	Kartoffel-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Trauben-Holunder