

Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Ilmenau „Am Waldessaum“
Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG
Stand: 10.10.2005

<u>I</u>	<u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>Seite</u>
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.3	Maß der baulichen Nutzung	2
2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	2
3	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	3
4	Verkehrsflächen	3
5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
<u>II</u>	<u>Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen</u>	
6	Äußere Gestaltung von Gebäuden	3
6.1	Fassadengestaltung	3
6.2	Dachgestaltung	3
7	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	4
8	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten	4
<u>III</u>	<u>Hinweise auf sonstige Vorschriften</u>	4
	<u>Anhang / Pflanzliste</u>	5

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24.06.2004 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 10 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 10 BauNVO als **Sondergebiet, das der Erholung dient** mit der Zweckbestimmung **Wochenendhausgebiet** festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich privat genutzte Wochenendhäuser, die dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen, sowie deren untergeordnete Nebenanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB; § 10, 16-19 BauNVO)

Die **zulässige Grundfläche**, die durch die jeweiligen baulichen Anlagen überbaut werden darf, ist je Parzelle wie folgt beschränkt:

- Wochenendhäuser mit Terrassen und
max. 2 Nebenanlagen gemäß § 14(1)BauNVO max. 60 m²
- 2 Stellplätze bzw. 1 Carport/ 1 Stellplatz max. 25 m².

1.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB; § 20 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Im Wochenendhausgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Nebenanlagen gemäß § 14(1)BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m zulässig. Als untere Bezugsebene gilt die natürliche Geländeoberfläche, der Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut wird als oberer Bezugspunkt festgesetzt.

Die Größe von Nebenanlagen zur Hobbytierhaltung wird auf eine Grundfläche von maximal 3,00 m² beschränkt.

Je Wochenendhausgrundstück ist ein Stellplatz nachzuweisen. Maximal 2 Stellplätze oder die Kombination Stellplatz/ Carport sind zulässig. Sie sind innerhalb des im Planteil A festgesetzten Bereiches zu errichten.

Je Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Für die Verkehrsfläche gilt die Zweckbestimmung „sonstige öffentliche Straße“. Die Erschließung der Wochenendhausgrundstücke erfolgt ausschließlich über diese Verkehrsfläche.

5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Je 250 qm angefangene, nicht überbaute Grundstücksfläche (Hausgarten) sind mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Pflanzlisten anzupflanzen.

II Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 Thüringer Bauordnung

6 Äußere Gestaltung von Gebäuden

6.1 Fassadengestaltung

Eine Fassadenausbildung mit glänzenden Materialien und vollflächigen Kunststoffverkleidungen wird ausgeschlossen.

Die Fassaden der Nebenanlagen sind entsprechend der Nutzung dem Hauptgebäude angepasst, mit imprägniertem Holz, das eine feuerhemmende Ausbildung gewährleistet, bzw. mit Glas vorzusehen.

Die Verwendung von Metallen ist unzulässig!

6.2 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad zulässig.

Zur Eindeckung sind Naturziegel, Betondachsteine und Bitumendachpappe als Schindeldeckung in roten und schwarzen Farbtönen zulässig.

7 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen, Heckenpflanzungen oder in Hecken geführten Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Der Bau von Mauern bzw. die Aufstellung von Maschendrahtzäunen wird ausgeschlossen.

8 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch bzw. als Nutz- oder Obstgarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten sind nicht als Arbeits- oder Lagerflächen zu nutzen.

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrtswege auf den Wochenendhausparzellen sind unbefestigt, geschottert oder mit Fugenpflaster herzustellen.

III Hinweise auf sonstige Vorschriften

1. Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung DN 500 GG ist die DIN 19 630 zu beachten.

Ilmenau, den 10.10.2005

Anhang zu den Textlichen Festsetzungen / PFLANZLISTEN

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Liste A: Einzelbäume

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

Liste B: Sträucher

Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (giftig)
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche (giftig)
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Ribes aureum	Gold-Johannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blut-Johannisbeere

Liste C: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Lonicera- Arten	Waldgeißblatt (Kletterhilfe)
Aristolochia macrophylla	Pfeiffenwinde (Kletterhilfe)
Clematis- Arten	Waldrebe (Kletterhilfe)
Humulus lupulus	Wilder Hopfen (Kletterhilfe)
Polygonum aubertii	Knöterich (Kletterhilfe)
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein