
Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Ilmenau „Leiterbachsiedlung“

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG

Stand: 12.04.2007

<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
1.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	2
2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	2
3	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	2
4	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
<u>II</u>	<u>Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen</u>	
5	Äußere Gestaltung von Gebäuden	3
5.1	Fassadengestaltung	3
5.2	Dachgestaltung	3
6	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	3
7	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten	4
<u>III</u>	<u>Hinweise</u>	4

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

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, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr.1 und 2 BauGB; § 10, 16-19 BauNVO)

Je Wochenendhausgrundstück darf maximal eine **Grundfläche (GF) von insgesamt 85 m²** mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Dabei sind die Summen der einzelnen Brutto-Nutzflächen für alle Ebenen wie folgt differenziert zulässig:

- | | |
|---|--------------------------|
| - Wochenendhaus, einschließlich Terrasse und Nebennutzflächen | max. 70 m ² |
| - Stellplatz oder Carport | max. 15 m ² . |

Bei Integration der Stellplatzfläche in das Untergeschoss des Wochenendhauses ist es **ausnahmsweise** zulässig, die Terrassennutzung ohne Überdachung (Dachterrasse) so zu erweitern, dass die Größe der Brutto-Nutzfläche für das Wochenendhaus maximal 85 m² beträgt.

Bei Nichtausschöpfung der zulässigen Nutzfläche für die Haupt- und Nebennutzung des Wochenendhauses ist **ausnahmsweise** die Erhöhung der Nutzfläche für die Stellplätze auf 25 m² erlaubt.

Außerdem ist je Grundstück eine Nebenanlage mit einer maximalen Größe von 15 m³ allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO durch Zufahrten und Zuwegungen ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,2 zulässig. Bei Grundstücksgrößen bis 500 m² ist **ausnahmsweise** eine Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,25 zulässig.

Die Traufhöhe der Wochenendhäuser ist bergseitig auf eine Höhe von 3,50 m beschränkt. Die zulässige Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der bergseitig höchsten Gebäudekante ermittelt. Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe gilt das Fertiggelände vor dem Hausgrund.

2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Wochenendhausgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Je Wochenendhausgrundstück ist ein Pkw- Stellplatz nachzuweisen
Garagen oder Carports haben einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

Je Grundstück ist eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Ausnahmsweise ist die Verbreiterung der Zufahrt zum Grundstück bis zu 4,50 m zulässig, sofern dies durch Lage und Breite der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich wird.

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

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche O 15 : „Beibehaltung der gegenwärtigen Grünlandnutzung“

Für diese Fläche gilt folgende Festsetzung: Die Wiesenfläche ist als Extensiv-Grünland zu entwickeln, eine Mahd wird nicht durchgeführt. Bewirtschaftung erfolgt durch Weidbetrieb.

Maßnahme M 1 :

Die nicht überbaute, private Grundstücksfläche der Wochenendhausgrundstücke ist grünordnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je 250 m² angefangene, nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 5 Sträucher anzupflanzen.

II Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 Thüringer Bauordnung

5 Äußere Gestaltung von Gebäuden

5.1 Fassadengestaltung

Eine Fassadenausbildung mit glänzenden Materialien und Kunststoffverkleidungen wird ausgeschlossen.

Die Fassaden der Nebenanlagen sind entsprechend der Nutzung dem Hauptgebäude angepasst, mit imprägniertem Holz, das eine feuerhemmende Ausbildung gewährleistet, oder mit Glas vorzusehen. Die Verwendung von Metallen ist unzulässig!

5.2 Dachgestaltung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 bis 25 Grad zulässig. Zur Eindeckung sind Naturziegel, Betondachsteine und Bitumendachpappe als Schindeldeckung in roten, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

6 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 1,50 m zulässig. Der Bau von Mauern als Einfriedung wird ausgeschlossen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig und dürfen nicht höher als 0,30 m über die Oberkante oberes Erdreich ragen.

7 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.

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

III Hinweise

1. Einwirkungen auf das Grundwasser

Muss eine Versickerung mittels Sickerschacht erfolgen, ist für diese Gewässerbenutzung eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, hat der Unternehmer vor ihrem Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist der unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ist bei den Bauarbeiten eine Wasserhaltung notwendig, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Absatz 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

3. Pflanzliste

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 platyphyllos	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	Pfeifenwinde (Kletterhilfe)
Clematis- Arten	Waldrebe (Kletterhilfe)
Humulus lupulus	Wilder Hopfen (Kletterhilfe)
Polygonum aubertii	Knöterich (Kletterhilfe)
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein

Ilmenau, den 12.04.2007