

**Bebauungsplan Nr. 4a OP „An der B4 – West“ mit integriertem Grünordnungsplan
– 1. förmliche Änderung –**

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG

Stand: 18.09.2007

INHALTSÜBERSICHT

<u>I</u>	<u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</u>	Seite
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.3	Höhe der baulichen Anlagen	2
2	Bauweise	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
4	Flächen für Stellplätze und Garagen	3
5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	3
6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	3
7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
7.1	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
7.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	3
7.3	Straßenbegleitgrün	4
7.4	Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche	4
<u>II</u>	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
8	Fassadengestaltung	4
9	Dachgestaltung	5
10	Gestaltung von Werbeanlagen	5
11	Einfriedungen	5
12	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- sowie der Stellplatzflächen und Zufahrten	5
<u>III</u>	<u>Allgemeine Hinweise</u>	6
<u>IV</u>	<u>Pflanzlisten</u>	6

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 8 BauNVO als **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, sofern sie nicht nach den folgenden Festsetzungen ausgeschlossen sind,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerplätze, sofern sie die Größe eines LKW-Stellplatzes nicht überschreiten und nur der gelegentlichen betriebsbedingten Zwischenlagerung (maximal 2 Wochen) dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur integriert in das Betriebsgebäude mit einer maximalen Größe von 120 m²,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind:

- Betriebe und Einrichtungen mit innenstadtrelevantem Sortiment (Sortimentstruktur gemäß Angaben im RROP Mittelthüringen vom 06.08.1999, Kapitel 4) sowie mit Waren des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelmärkte).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe, gemessen als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird mit einer Höhe von maximal 6,00 m am bergseitig höchsten Gebäudepunkt festgesetzt. Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe gilt das Fertiggelände vor dem Hausgrund.

Am talseitig tiefsten Gebäudepunkt darf die Oberkante Erdgeschossfußboden über dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit dem jeweils tiefsten Punkt des natürlichen Geländes eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Ausnahmen von dieser Festsetzung nach § 31 (1) BauGB sind zulässig, sofern technische Bedingungen es erfordern. Voraussetzung dafür ist, dass das Kellergeschoss kein oberirdisches Geschoss im Sinne des § 2 (7) Thür BO ist.

2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine Verlängerung der Gebäude bis auf 80 m zulässig, sofern dies als technologische Voraussetzung zur Realisierung eines zulässigen Bauvorhabens erforderlich ist und die Grenzabstände eingehalten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Abstand von 20,00 Metern von der Bundesstraße B4 sind im Planteil gekennzeichnet und mit Gehölzen gemäß Festsetzung der Maßnahme ‚A2‘ zu bepflanzen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Planteil gekennzeichnete Fläche besteht aufgrund der vorhandenen, unterirdischen Gasleitung ein Leitungsrecht zugunsten der E.ON Thüringer Energie AG

7 Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Erhaltungsmaßnahme : E

Die bestehende Feldgehölzpflanzung im nordwestlichen Planbereich, angrenzend an die Bundesstraße 4, ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind die vorhandenen Gehölzpflanzungen im Bereich der Flurstücke 804, 806/2, 806/4 und 807/4 zu erhalten und zu schützen.

7.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern : A 1

Die festgesetzte Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu überpflanzen. Sie ist als mindestens fünfreihige Pflanzung auszuführen.

Mindestrichtwert je 100 m² :

- | | | |
|----------------------|----------------|------------------------|
| - 5 Stck. Hochstamm | 3 x verpflanzt | Stammumfang 12 – 14 cm |
| - 40 Stck. Heister | 2 x verpflanzt | Höhe 175 – 200 cm |
| - 55 Stck. Sträucher | 2 x verpflanzt | 60 – 100 cm |

Ortsrandeingrünung und Schutzpflanzung : A 2

Die westliche Ortsrandeingrünung ist als Schutzpflanzung (Windschutz, Schneeverwehungen, Vogelschutz) herzustellen.

Mindestrichtwert je 100 m²:

- 12 Stück Hochstamm	3 x verpflanzt	Stammumfang 12 – 14 cm
- 30 Stück Heister	2 x verpflanzt	Höhe 175 – 200 cm
- 58 Stück Sträucher	2 x verpflanzt	60 – 100 cm

7.3 Straßenbegleitgrün : A 3

Entlang der Straße ‚Ausspanne‘ sind großkronige Laubbäume der Pflanzliste im Abstand von 10 m zu pflanzen. Als Unterpflanzung sind Sträucher der Pflanzliste zu verwenden.

Qualitätsmerkmale für die Pflanzen:

- Bäume: Hochstamm	3 x verpflanzt	Stammumfang 18 – 20 cm
- Sträucher:	2 x verpflanzt	Höhe 40 – 100 cm

7.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugrundstücke sind je 2000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Großbäume 4 – 5 x verpflanzt bzw. 6 Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm, anzupflanzen.

Bei kleineren Grundstücksgrößen sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum 4 – 5 x verpflanzt bzw. 2 Bäume 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 – 25 cm, anzupflanzen.

10% der unbebauten Grundstücksfläche sind mit 2-3 reihigen Hecken vorzugsweise im Bereich Erschließungsstraße und Grundstücksgrenze zu bepflanzen.

Stellplatzflächen sind zu begrünen. Je 4 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 Baumstandort, je 4 LKW – Stellplätzen sind mind. 2 Baumstandorte vorzusehen. Für die Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm, zu verwenden. Die Unterpflanzung hat mit Sträuchern zu erfolgen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB und § 83 ThürBO

8 Fassadengestaltung

Eine Fassadengestaltung mit glänzenden oder glasierten Materialien, ausgenommen Glasfassaden, wird ausgeschlossen. Die Verwendung von Holz ist nur im untergeordneten Umfang zulässig, d.h. der Anteil der mit Holz verkleideten, sichtbaren Fassadenfläche darf nicht höher als 30 % sein.

Weiterhin ist die Verwendung von Neon- und Leuchtfarben sowie ein schwarzer und reinweißer Farbton zur Fassadengestaltung unzulässig.

Fassadenflächen mit einer Gesamtlänge größer 20 m sind in Form baulicher Vor- und Rücksprünge, die über den Traufbereich hinausragen, zu gliedern.

9 Dachgestaltung

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 20°, Pult- und Flachdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig.

Zur Eindeckung der Dächer sind spiegelnde und glänzende Dacheindeckungsmaterialien unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig, Neon- und Leuchtfarben werden ausgeschlossen.

10 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Je Stätte der Leistung sind maximal 3 Werbeanlagen zulässig, ausgenommen davon sind Firmenlogos sowie innerbetriebliche Wegweiser, wie Zufahrt, Anlieferung etc..

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Traufkante anzubringen und haben sich der Gesamtgestaltung der baulichen Anlage unterzuordnen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Neon- und Leuchtfarben sind unzulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude, jedoch auf Grundstücken der Leistung errichtet werden sollen, dürfen mit Ausnahme von Pylonen und Fahnen, nicht höher als 3 m sein, gemessen über dem tatsächlichen Gelände. Die Ansichtsfläche darf eine Größe von 4 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Pylone dürfen maximal eine Höhe von 5m und Fahnenmaste eine Höhe von 6,00 m aufweisen.

Zusätzlich zu den Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ist eine Sammelwerbeanlage an der westlichen Gebietszufahrt zulässig, die Höhe die Tafel wird auf 3,00 m begrenzt. Die Schildergröße je ansässige Firma wird auf maximal 1 m² beschränkt.

11 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf höhenmäßig anzupassen.

Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen sind als in Hecken geführte Maschendrahtzäune zulässig.

Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig, ausgenommen sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,00 über der Geländeoberfläche.

12 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- sowie der Stellplatzflächen und Zufahrten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit offenporigen Belägen herzustellen, um eine Versiegelung möglichst gering zu halten.

III Allgemeine Hinweise

Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Eine Minimierung und Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs ist abzusichern.

Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs. 1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO, ' Ordnungswidrigkeiten', hingewiesen.

Baumschutz

Bei Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau i.d.F. vom 17.10.2001.

Bepflanzung

Bei Baumpflanzung im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m ab Baummitte einzuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Sicherung der Grenzzeichen

Gemäß § 9 Thüringer Abmarkungsgesetz sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte verpflichtet, die Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 16 Thüringer Katastergesetz rechtfertigen.

Bodenfunde

Gemäß § 16 des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 14. April 2004 besteht beim Auftreten archäologischer Funde Meldepflicht. Der Umgang mit der Archäologica wird durch das ThürDSchG vom 14.04.2004 geregelt. Es gilt das Verursacherprinzip.

Baugrund

Aufgrund der Boden- und Baugrundbeschaffenheit sollte das niederschlagsabhängige Schichtwasser besondere Beachtung finden (Gefährdung der Standfestigkeit der Baugruben und hangseitige Bauwerksvernässung).

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der TLUG rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Werbeanlagen

Die künftigen Nutzer der Gewerbeflächen dürfen keine Werbeanlagen an der freien Strecke des Bundesstraße errichten, Der § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz ist entsprechend zu beachten.

Bauausführung

Die Schutzabstände zu Frei- und oberirdischen Leitungen sowie weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, insbesondere die BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZH 1/46, DIN VDE 0105-100 sowie die DIN VDE 0210 und VDE 0211 sind einzuhalten. Entwässerungsanlagen müssen einen ausreichenden Abstand von Leitungsmasten haben, um Freispülungen der Fundamente zu verhindern.

Hinsichtlich der Gasversorgung sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes G462, G 472 und G 458 einzuhalten.

IV Pflanzliste

Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Betula pendula	-	Weißbirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)

Acer camestris	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Straucharten (unter 10 m Höhe)

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crateagus monogyna	-	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Symphoricarpos albus	-	Schneebeere
Lonicera xylosteum	-	rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Spiraea (in Sorten)	-	Spierstrauch
Salix spec.	-	Weidenart

Ilmenau, den 18.09.2007