

Stadt Ilmenau

B-Plan Nr. 4 OP "An der B 4"

Teil B: Textliche Festsetzungen zur Satzung

Stand: Oktober 1994

Inhaltsübersicht:

- I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2. Bauweise
 - 3. Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB) sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 1.1. Dachform
 - 1.2. Fassaden und Fassadenöffnungen
 - 1.3. Materialeinsatz
 - 1.4. Farbgebung
 - 2. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
- III Hinweise

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBI. I S. 2253) zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBI. I S. 889, 1122) und durch Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB, Maßnahmen-GB) vom 28.04.93

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in zwei unterschiedliche Nutzungszonen gegliedert und stellt sich wie folgt dar:

Nutzungszone I:

Gewerbegebiet auf der Grundlage des § 8 Bau-NVO

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Autohäuser
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- kleine Handelseinrichtungen, die ausschließlich der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen
- Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nimmt

Innerhalb der Nutzungszone I ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art - ausgenommen Autohäuser - aufgrund der speziellen Zweckbestimmung dieser Zone unzulässig.

Nutzungszone II:

Sondergebiet Handel auf der Grundlage des § 11 BauNVO

- die Nutzungszone II dient der Versorgung der Bevölkerung mit Waren, zulässig sind:
- ein Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3950 qm und einer nicht überdachten Freifläche von 200 qm
- ein Möbel-Mitnahmemarkt mit einer Verkaufsfläche von 3300 qm (incl. 10 % Randsortimente)
- ein Teppich- und Tapetenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 qm
- ein Bürosysteme-Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 700 qm
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Aufgrund der konkreten Zweckbestimmung der Nutzungszone II werden weitere Nutzungen ausgeschlossen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Nutzungszonen und deren Bereiche im Planteil A - Planzeichnung dargestellt.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Das bedeutet, daß die Länge der Gebäude 50 m nicht überschreiten darf (§ 2 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmsweise ist eine besondere Bauweise zulässig, sofern diese die technologische Voraussetzung zur Realisierung eines zulässigen Bauvorhabens darstellt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind vorzugsweise in den Gebäuden zu integrieren. Werden Pkw-Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Daher darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß so groß sein, daß beim Halt der Fahrzeuge vor der Garage der öffentliche Verkehr nicht behindert wird (z. B. Pkw-Garage 5 m).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 20 und 25 BauNVO)

4.1. Schutz des Bodens

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme auf den Grundstücken in seiner gesamten Dicke abzutragen und bis zur Wiederverwendung zu sichern und fachgerecht zu lagern (DIN 18915/3 - darf nicht befahren werden. Die Mietenhöhe darf nicht mehr als 2 m betragen. Zum Schutz des Bodens gegen Verunkrautung, Austrocknung und Erosion sind die Mieten, bei Lagerzeit über acht Wochen, mit geeigneten Gräsern und Kräutern anzusäen.

4.2. Bestandssicherung

Die bestehende Feldgehölzpflanzung entlang der Bundesstraße 4 ist zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Die zwei bestehenden Feldgehölzpflanzungen im Bereich der Flurstücke 801 und nördlich 803 sind zu erhalten und zu schützen.

Die vorhandene Baumreihe (Betula, 2 St. Acer, 1 St. Aesculus) entlang der Verbindungsstraße nach Oberpörlitz sind zu erhalten und zu schützen.

Die vorhandenen Feldsteinschüttungen sind in ihrer Lage und Dimension nicht zu verändern. Die vorhandenen Geländekanten bzw. Böschungen sind zu erhalten und in ihrer Lage und Dimension nicht weiter auszufüllen (Keine Überschüttung und Einfüllung der Gehölze, gewachsener Böschungsfuß- und -oberkante beibehalten).

Die Böschungsbepflanzung darf nicht beeinträchtigt werden.

Die östliche, südliche Ortsrandeingrünung und Begrünung des Überlaufbeckens ist als Schutzpflanzung (Windschutz, Vogelschutz, Schneeabwehr) und als Heckenpflanzung in der freien Landschaft durchzuführen - mindestens 5-reihige Pflanzung (Mindestrichtwert je 100 qm).

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

Die Bepflanzung ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

4.6. Pflanzgebot ohne Standortbindung

Innerhalb der Baugrundstücke sind mindestens

3 Großbäume 4 - 5 x verpflanzt bzw. 6 Bäume 3 x verpflanzt. Stammumfang 20 - 25 cm, je 2000 qm Grundstücksfläche

1 Großbaum 4 - 5 x verpflanzt bzw. 2 Bäume 3 x verpflanzt. Stammumfang 20 - 25 cm, je 500 qm Grundstücksfläche.

10 % der unbebauten Grundstücksfläche mit 2 - 3reihigen Hecken nach freier Standortwahl (im Bereich Erschließungsstraße und künftige Grundstücksgrenzen)

anzupflanzen. Ab 5 m fensterloser Außenfassadenlänge der Gebäude sind Kletterpflanzen vorzusehen. Der Pflanzabstand der Kletterpflanzen untereinander muß 1,50 m bis 2,00 m betragen. Je Pflanzstandort mindestens eine Kletterpflanze. Die Bepflanzung hat entsprechend der Liste der standortgerechten Gehölze zu erfolgen.

Stellplatzflächen innerhalb der Grundstücke sind mit schattenspendenden Bäumen zu begrünen, voll zu umgrünen und bei gegenüberliegenden Parkständen räumlich zu gliedern. Nach jedem 4. Pkw-Stellplatz ist ein Baumstandort vorzusehen. Nach jedem 4. Lkw-Stellplatz ist eine Grünfläche mit mindestens 2 Bäumen vorzusehen. Die Unterpflanzung hat mit Sträuchern zu erfolgen. Bei den Bäumen sind Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 bis 14 cm, zu verwenden.

4.7. Böschungen

Entstehende Böschungen sind in der Neigung 1 : 2 bis 1 : 1,5 zulässig. Diese sind entsprechend den Festsetzungen zur Begründung zu begrünen.

Bäume - Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, in 10 cm Abstand

Heister - 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm

Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

4.8. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind tief-
wurzelnde Bäume zu meiden bzw. in einem Abstand von mindestens
1,50 m gerechnet ab Baummitte zu pflanzen.
(Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Ent-
sorgungsanlagen). Sichtbare Versorgungsbauwerke sind deckend ab-
zupflanzen (Heister 2 x verpflanzt 175 - 200 cm, Sträucher 2 x
verpflanzt 60 - 100 cm).

Vor Beginn der Baum- und Pflanzarbeiten sind Schachtgenehmigungen
der Versorgungsträger einzuholen.

Liste standortgerechter Gehölze
Auswahl aus der Artenzusammensetzung

1. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)

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

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

- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus torminalis - Eisbeere
- Populus tremula - Zitterpappel
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Salix caprea - Salweide

3. Straucharten (unter 10 m Höhe)

- Corylus avellana - Haselnuß
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Crateagus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
- Crateagus oxyacantha - zweigriffeliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Symphoricarpos albus - Schneebeere
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa canina - Hundsrose
- Spiraea in Sorten - Spierstrauch
- Salix aurita - Ohrweide

Negativliste

Folgende Baumarten sind nicht zulässig

Salix alba, tristis	- Trauerweide
Pinaca pungens, glauca	- Blaufichte
Thuja in Arten	- Lebensbaum
Juniperus in Arten	- Wacholder
Chamaecyparis in Arten	- Scheinzypresse

Kletterpflanzen

Clematis in Arten	- Waldrebe
Hedera in Arten	- Efeu
Lonicera in Arten	- Geißblatt
Parthenocissus in Arten	- Wilder Wein

4.9. Grünflächenzahl

Die Grünflächenzahl im Planteil A gibt an, wieviel qm Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch zu gestalten sind. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Fassaden- und Dachbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.

4.10. Realisierung und Pflege

Die Festsetzungen der Grünordnung werden nach Fertigstellung der hochbaulichen und ing.-technischen Baumaßnahmen bis spätestens 2 Jahre, ggf. im Rahmen eines Pflanzgebotes nach § 178 BauGB, verwirklicht. Sämtliche Pflanzungen werden vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzungen (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

4.11. Erhaltungsgebot

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.90

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 Abs. (1) 1

1.1. Dachform

In beiden Nutzungszonen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzten Dächer zulässig.

1.2. Fassaden/Fassadenöffnungen

- Fassadenflächen mit einer Gesamtlänge von über 20 m sind in Form baulicher Vor- bzw. Rücksprünge, die über den Traufbereich hinausragen, zu gliedern.
- Fenster müssen auf den Seiten, die von Verkehrsflächen oder öffentlich begehbaren Flächen eingesehen werden können, quadratische oder stehende Formate haben, d. h., die Höhe der Öffnungsflächen ist so groß, oder größer als die Breite.
- Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden.

1.3. Materialeinsatz

- Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien zu verwenden.
- Die Fassaden sind als Putz, Klinker oder als Plattenverkleidungen aus Kunststoff auszubilden. Die Verwendung von Naturstein sowie von ortstypischen Naturschiefer- und Holzbekleidungen ist möglich, jedoch nur in flächenbezogenen untergeordnetem Umfang.
- Nicht zulässig sind keramische Fliesen, Asbestzementprodukte, Metallpaneelen sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

4. Farbgebung

Die Dacheindeckung ist in ziegelroten Farbtönen auszuführen. Für Flachdächer ist eine Farbgebung in grau bzw. dunkelgrau zulässig.

Baumscheiben innerhalb befestigter Flächen müssen mindestens 4 qm groß sein. Vor dem Befahren sind sie zu schützen (z. B. Baumschutzbügel) und mit geeigneten Materialien (z. B. Rindenmulch) abzudecken.

2.5. Beleuchtung

Beleuchtungskörper müssen 3 - 4 m Höhe erreichen.

3. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 83 Abs. (1) 1 Bau-O)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- Zusätzlich zu Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind zwei gemeinschaftliche Hinweistafeln zulässig. Eine Tafel am westlichen Eingang des Plangebietes von der B 4 aus und eine Tafel am nördlichen Eingang des Plangebietes von der Ortsverbindungsstraße B 4 - Oberpörlitz aus.
- Weiterhin sind innerhalb des Sondergebietes innerbetriebliche Regelungseinrichtungen zulässig.
- Großflächige Produktwerbungen sind nur bis zu einer Größe von max. 2 qm zugelassen. Die Anzahl von gleichzeitig im Blickfeld liegenden Werbeanlagen wird auf max. 3 beschränkt.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder wie Stützen, Mauer- vorlagen, Gesimse, Fallrohre und Sockelbauten nicht verdecken oder überschneiden.
- Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

- Zäune, Tore und Türen sowie Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

III Hinweise

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die "Baumschutzsatzung" vom 07. März 1991 der Stadt Ilmenau, soweit dieser nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen schon geschützt wird.

Bei Baumpflanzungen

- im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m ab Baummitte einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen durchzuführen.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (AEA 85) anzuwenden.

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