

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 50 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Vogelherd Südost“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

Stand: 10.02.2011

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

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §1 (5) u. 8 BauNVO

Das Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4-7 BauNVO als

GE = Gewerbegebiet

festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Anlagen unterschiedlicher Art, die nicht erheblich belästigen.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe,
2. Einzelhandelsflächen in Verbindung mit einem ansässigen Produktions- oder Gewerbebetrieb bis zu einer Grundfläche von maximal je 100 m²,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Lagerhäuser sowie Lagerplätze in der Größe eines LKW-Stellplatzes zur zeitlich begrenzten und betriebsbedingten Zwischenlagerung.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. öffentliche Betriebe,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von ansässigen Gewerbebetrieben, die in Grundfläche und Baumasse der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind und eine Brutto - Grundfläche von maximal 200 m² nicht überschreiten,
4. Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

1. 2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 18 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

In den Nutzungsbereichen ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen per Eintrag in die Nutzungsschablone zulässig. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Wandhöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Grundstücksmitte. Für den Nutzungsbereich GE 1 gilt die Höhe der Oberkante der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, für den Nutzungsbereich GE 3 gilt die Höhe der Oberkante der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche.

Die festgesetzte Maximalhöhe kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten werden.

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

Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Einzelgebäude werden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung errichtet und dürfen eine Länge von maximal 100 Meter nicht überschreiten.

3. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

Je angefangene 100 m Länge der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze ist 1 Zufahrt mit einer Einfahrtsbreite von maximal 7m zulässig.

Ausnahmsweise können 1 Zufahrt mit einer Breite von 9m oder 2 Zufahrten mit je 4m Breite zugelassen werden, wenn dafür eine begründete nutzungsspezifische oder technische Notwendigkeit besteht.

Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die eingetragenen Flächen beidseits der im Planteil eingetragenen unterirdischen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Leitung belastet. Das Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der vorhandenen Leitung. Diese Flächen sind von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Soweit Leitungsrechte innerhalb überbaubarer Flächen verlaufen, gehen diese Rechte einer Bebauung auf der Fläche des Leitungsrechtes vor, falls eine Bebauung die Leitung wesentlich beeinträchtigen oder gefährden würde.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Pflanzfläche A1 – Gehölzstreifen als Pufferzone

Böschung- und Straßenrandbereiche zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie zum Bahndamm sind mit Bäumen und Sträuchern dicht zu überstellen. Je 100 m² sind dabei ein Baum und 25 Sträucher zu pflanzen. Freizuhaltende Schutzflächen mit Leitungsrechten sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen und von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Bei der Pflanzung dürfen nur standortgerechte Gehölzarten gemäß der Artenliste verwendet werden. Vorhandene Gehölze sind durch Pflegemaßnahmen langfristig im Bestand zu erhalten.

Die Flächen dürfen für die nach Pkt. 3 festgesetzten Zufahrtsbreiten unterbrochen werden.

Pflanzfläche A2 - Gebietsstruktur

Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den benachbarten Gewerbegrundstücken eine jeweils 2 m breite Gehölzpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Sträuchern herzustellen.

Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier PKW- Stellplätze mindestens 1 Laubbaum so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Je vier LKW – Stellplätzen sind mind. 2 Baumstandorte vorzusehen.

Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Innere Durchgrünung - Begrünung der Grundstücksfläche

Innerhalb der Baugrundstücke sind je 2000 m² Grundstücksfläche mindestens 3 Großbäume, bei kleineren Grundstücksgrößen sind je 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum anzupflanzen.

Die Arten und Mindestqualitäten der Gehölze sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise zu wählen. Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Bäume und deren Lebensraum sind vor Beeinträchtigungen durch Unterlassung oder geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen. Als zu schützender Lebensraum gilt der jeweilige Kronentraufbereich zuzüglich 5m.

7. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Auf dem Flurstück 1943 befindet sich innerhalb des Plangebietes das eingetragene Kulturdenkmal „Wandbild im ehemaligen Speisesaal“.
Änderungen an dem Kulturdenkmal bzw. in der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen der Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

Im Plangebiet befindet sich ein amtlicher Festpunkt der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Der Festpunkt ist gemäß § 5 des Thüringer Landesvermessungsgesetzes (ThürL-VermG) vom 30. Januar 1997 besonders zu schützen. Die genaue Lage des Festpunktes ist dem Teil A des Bebauungsplanentwurfes –Planteil- zu entnehmen.

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

8. Äußere Gestaltung von Gebäuden § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

8.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung zulässig.

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

8.2 Fassadengestaltung

Bei der Verwendung von Metallpaneelen sind diese farblich zu beschichten. Dabei sind überwiegend helle und mittlere Farbtöne zulässig.

Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasfassaden unzulässig.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

Die Fassaden sind je einmal pro 20 angefangene Meter Länge durch ein plastisches vertikales Element (z.B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) zu untergliedern, sofern keine Fenster- Tür- und Toröffnungen vorliegen.

9. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Werbeanlagen am Gebäude der Leistung sind im Nutzungsbereich GE 1 auf 1 Werbeanlage je ansässige Firma beschränkt. In den Nutzungsbereichen GE 2 und GE 3 wird die Anzahl auf maximal 2 je Firma beschränkt. Die Größe einer Werbeanlagen ist auf eine Fläche von jeweils 4 m² zu begrenzen. Sie sind am Gebäude bis unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses anzubringen. Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens ein Drittel der Länge der jeweiligen Fassade betragen. Ausgenommen davon sind innerbetriebliche Wegweiser, wie Zufahrt, Anlieferung etc.

Außerdem ist im Nutzungsbereich GE 1 eine freistehende Werbetafel (Hinweistafel) zulässig. Das Werbeschild je ansässiger Firma auf der Hinweistafel darf maximal 1 m² groß sein. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch diese Hinweistafel nicht beeinträchtigt werden.

In den Nutzungsbereichen GE 2 und GE 3 ist je Grundstück eine freistehende Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen gemessen über dem tatsächlichen Gelände nicht höher als 3 m sein (außer alternativ Pylone, die eine Höhe von 5m haben dürfen). Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig, ihre Ansichtsfläche darf 4 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

Ausnahmsweise ist im Nutzungsbereich GE 1 eine Gebäudebezeichnung oder ein Logo in Form einer Beschriftung zulässig. Diese darf max. 4,00 m breit sein und die Traufkante des Daches nicht überschreiten.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

10. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Befestigte Flächen für Stellplätze sind mit Ausnahme der durch LKW oder sonstiger stark befahrener Flächen mit offenfugigen Belägen, wie Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster mit 3 cm Fugenabstand, Schotterrasen oder wassergebundener Decke, auszuführen. Stark befahrene Stellplatzflächen können auch in Betonpflaster hergestellt werden.

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier PKW- Stellplätze mindestens 1 Laubbaum so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Je vier LKW – Stellplätzen sind mind. 2 Baumstandorte vorzusehen.

Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf. Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise zu wählen.

Für die Gestaltung von Böschungen auf der Grundstücksfläche gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Böschungen sind so anzulegen, dass sie jeweils eine Böschungshöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Bei einer größeren Höhendifferenz der Grundstücksfläche sind die einzelnen Böschungen durch Bermen zu staffeln. Die Bermenbreite ist so zu wählen, dass die geradlinige Verbindung zwischen Böschungskopf und – fuß einen Winkel von max. 30° nicht überschreitet.
2. Bei einer Böschungshöhe, bezogen auf die waagerechte Ebene, von 0,00 – 3,00 m ist ein Böschungsverhältnis von mindestens 1 : 1,5, bei einer Böschungshöhe von 3,00 – 6,00 m von 1 : 2 einzuhalten.
3. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einem Böschungsverhältnis von 1 : 2 mindestens 1,00 m, bei einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 mindestens 3,00 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.
4. Alle Böschungen sind so zu befestigen und zu begrünen, dass Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden.

11. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Abfallbehälter und Müllboxen sind in Gebäude einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder zu umgrünen.

III Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie zur Planverwirklichung

1 Bodenschutz

Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen

2 Regelung zum Oberflächenwasserabfluss / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser sind, soweit möglich, mit wasserrechtlicher Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Untergrund versickert werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g bis I 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 und deren Lagerung ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig. Grabungen und Bohrungen, die auf die Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind vor Beginn der Arbeiten bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3 Ingenieurgeologie

Im Plangebiet stehen laut GK25digTH Blatt 5331 unter Sand- und Schluffsteinen des Unteren Buntsandsteins auslaugungsfähige Gesteine des Zechsteins an. Nach derzeitigem Kenntnisstand der TLUG sind in den Zechsteinfolgen die eingeschalteten Sulfatgesteine noch enthalten, laut dem Thüringer Subrosionskataster wird das Planungsgebiet der Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet. Im Planungsgebiet selbst sind keine Subrosionsobjekte bekannt. Bei setzungsempfindlichen Bauten sollte aber vor Beginn von Baumaßnahmen der geologischen Situation und den Bauwerksanforderungen angepasste Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN 1054 durchgeführt werden.

Vor Beginn von Baumaßnahmen muss sichergestellt werden, dass sich unter der Baufläche keine einsturzgefährdeten Hohlräume oder setzungsgefährdete, alte verfüllte Erdfälle befinden. In diesem Fall sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Die Möglichkeit eines erhöhten Baugrundrisikos sollte mit einem geeigneten Baugrundgutachten ausgeschlossen werden.

Das punktuelle, unkontrollierte Versickern von Oberflächenwasser kann Subrosionsvorgänge im Untergrund beschleunigen und sollte aus diesem Grund unterlassen werden. Wasser- und Abwasserrohre sollten so beschaffen sein, dass sie kleinere Verformungen aufgrund von Setzungen und kleinere Erdenbrüche schadlos überstehen.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz i.d.F. vom 02.03.1974 sowie das Boden- Bundesschutzgesetz (BbodSchG) vom 17.03.1998.

4 Kataster

Gemäß § 9 Thüringer Abmarkungsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken angebrachte Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen.

5 Amtlicher Festpunkt

Im Plangebiet befindet sich ein amtlicher Festpunkt der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Der Festpunkt ist gemäß § 5 des Thüringer Landesvermessungsgesetzes (ThürL-VermG) vom 30. Januar 1997 besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um den betreffenden Festpunkt dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLVermGeo zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

6 Schutzabstände zu Leitungslagen

Elektro

Schutzabstände sowie weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, insbesondere auf die BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZH 1/46 sowie die DIN VDE 0105-100 sind bei der Bauausführung zu beachten. Das Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen.

Freigelegte Anlagenbestände sind vor Wiederverfüllung zur Freigabe durch die Mitarbeiter der entsprechenden Versorgungsträger abzunehmen.

Gas

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist die GW 125 zu beachten. Erdarbeiten im Querungs- und Näherungsbereich zu den Gasleitungsbeständen dürfen nur unter Beachtung der DVGW- Arbeitsblätter erfolgen.

Freigelegte Anlagenbestände sind vor Wiederverfüllung zur Freigabe durch die Mitarbeiter der entsprechenden Versorgungsträger abzunehmen.

Wasser

Vorhandene Leitungen sind durch einen Schutzstreifen zu sichern, um eine einwandfreie Wartung zu gewährleisten und äußere Einwirkungen ausschließen zu können, die den Bestand der Rohrleitung gefährden könnten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden. Der Schutzstreifen ist von den Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen. Die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigungen der zuständigen Wasserbehörde sind entsprechend zu beachten.

7 Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden.

8 Örtliche Bauvorschriften

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

IV. Anhang - Pflanzliste und Pflanzqualitäten

Pflanzliste und Mindestqualitäten

Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Betula pendula	-	Birke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Alnus i.S.	-	Erle

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Pulverholz
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum (giftig)
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Bodendeckende Sträucher

Rosa i.S.	-	Rosen
Potentilla i.A.	-	Fingerstrauch
Hedera helix	-	Efeu
Euonymus fortunei	-	Pfaffenhütchen
Stephanandra incisa	-	Kranzspiere
Spiraea i.A.	-	Spierstrauch
Lonicera i.A.	-	Heckenkirsche
Symphoricarpos i.A.	-	Schneebeere
Ribes i.A. / i.S.	-	Johannisbeere

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

- Hochstamm - Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, viermal verpflanzt, Kronenansatz für Bäume im Straßenraum 2,50 - 3,00 m
- Sträucher mindestens zweimal verpflanzt
- in der Region gezogenes Pflanzgut verwenden

Ilmenau, im Februar 2011