

16. Feb. 1996

56

B-Plan Nr. 8 OP, "Am Habichtsfang Süd"

Stadt Ilmenau

Stadt I l m e n a u

Bebauungsplan Nr. 8 OP, "Am Habichtsfang Süd"

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand: 15.08.95

Inhaltsübersicht:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Flächen für Nebenanlagen
- 4 Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- 5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- 6 Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nur beschränkt verwendet werden dürfen
- 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Fassaden
- 2 Dächer
- 3 Farbgebung
- 4 Gestaltung von Werbeanlagen
- 5 Einfriedungen
- 6 Gestaltung der Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

III. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 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

Das Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet die Zulässigkeit für nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dahingehend eingeschränkt, daß die gewerblich genutzten Räumlichkeiten im Wohnhaus liegen müssen und maximal 120 % der Wohnfläche betragen dürfen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerkes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluß bzw. die Einschränkung von allgemein in Wohngebieten zulässigen Nutzungen erfolgt zur Sicherung sowohl der funktionellen als auch der städtebaulich angestrebten Zielsetzungen des Wohngebietes und seines grundlegenden Planungszieles zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der zeichnerischen Darstellung durch Planzeichen festgesetzt und dort zu entnehmen.

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungszonen ist die Traufhöhe bergseitig, gemessen von der Geländeoberkante, in der Planzeichnung festgeschrieben.

Garagen und Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 3 m (bergseitig) zulässig.

Werden Nebenanlagen und Garagen direkt an der Grundstücksgrenze oder innerhalb des Grenzabstandes errichtet, so darf ihre Gesamthöhe 3 m nicht überschreiten.

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgarage zusammenzufassen. Dabei darf die Länge der einzelnen Garagen 6,50 m und die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

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 (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

3. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen nur neben oder hinter der Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Für Garagen, Stellplätze und für die Anlieferung ist je Grundstück maximal eine Ein-/Ausfahrt zulässig. Bei Grundstücken mit einer Länge von mehr als 25 m an einer öffentlichen Straße ist eine weitere Ein-/Ausfahrt zulässig.

Für Wohneinheiten sind mindestens 2 Stellplätze oder Garage/Carport oder eine Kombination nachzuweisen.

Für Einliegerwohnungen ist je 1 Stellplatz/Carport nachzuweisen. Der übrige Stellplatznachweis richtet sich nach der Anlage zur für das Land Thüringen gültigen Bau-Ordnung (Mittelwerte).

- 4. Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 4 Nr. 12 - 14 BauGB)

Die im Zentrum des Plangebietes ausgewiesene Fläche dient zur Errichtung einer Trafostation sowie als Containerstellplatz für die Abfallentsorgung im dualen System.

Das Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des B-Plangebietes Nr. 3 OP, "Unterhalb der Insel", dient auch der Aufnahme der Oberflächenwasser aus dem B-Plangebiet Nr. 8 OP.

- 5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit diese zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

Für die Gestaltung von Böschungen auf dem Grundstück gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Anzulegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe maximal 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,0 m ist eine Böschungshöhe bis 1,5 m zulässig.
2. Die maximale Böschungsneigung, bezogen auf die waagerechte Ebene, beträgt in der Bodenart sandiger, schwach toniger Schluff bei einer Böschungshöhe von

0,0 - 3,0 m	39 Grad,
3,0 - 6,0 m	32 Grad,
6,0 - 9,0 m	29 Grad.
3. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muß bei einer Böschungsneigung bis 27 Grad mindestens 1,0 m, bei Böschungsneigungen > 27 Grad mindestens 3,0 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig.
4. Die Länge der Schräge der Böschung darf 10,0 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muß mindestens 3,0 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.
5. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, daß Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden.

6. Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a, b BauGB)

6.1 Grünordnerische Maßnahmen

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der befestigten Flächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Gehölze der Listen A, B, C und D zu verwenden.

Liste A: Bäume

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

Liste B: Obstbäume

Obstbäume, lokale Arten	Apfel
	Birne
	Kirsche
	Hauszwetsche

Liste C: Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffe
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
* Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus fragilis	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
* Rosa canina	Heckenrose
* Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste D: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Lonicera-Arten	Waldreißblatt
Aristolochia macrophylla	Pfeiffenwinde
Clematis-Arten	Waldrebe
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Wisteria sineusis	Blauregen

Die anzupflanzenden Gehölze müssen folgende Qualität aufweisen:

Bäume:

- Stammumfang 20 - 25 cm
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb
- 4 x mit Ballen verpflanzt

Sträucher:

- Mindestgröße 60 - 100 cm
- 2 x verpflanzt ohne Ballen

Kletterpflanzen:

- Mindestgröße 150 - 200 cm
- Topfballen

Der Abstand zwischen den Bäumen soll mindestens 10 m betragen. Je 250 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Das Anpflanzen von Obstbäumen wird für die Erfüllung dieser Festsetzung nicht angerechnet.

In öffentlichen Grünflächen ist das Anpflanzen von Obstbäumen nicht zulässig. Die öffentlichen bzw. privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmung an der westlichen Grenze des Plangebietes werden als Pflanzung mit Hochstämmen und ergänzender Unterpflanzung mit Heckengehölzen und Sträuchern ausgeführt.

Stellplatzflächen mit mehr als 4 Pkw-Stellplätzen werden mit Bäumen überstellt. Dazu ist pro 4 Pkw-Stellplätze mindestens 1 einheimischer Laubbaum nach Pflanzliste A zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind durch randliche Anpflanzungen von Sträuchern einzugrünen.

Fassadenflächen, die auf eine Länge von 10 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen haben, sind mit einer Vertikalbegrünung zu versehen. Dazu sind pro angefangene 5 m zwei Kletterpflanzen zu setzen.

62

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung im Plangebiet ist eine Befestigung von Pkw-Stellplätzen nur in Öko-Pflaster zulässig.

6.2. Pflanzgebot und Pflege

Die vorgesehenen Anpflanzungen sind anhand von Freiflächengestaltungsplänen bei der Baueingabe nachzuweisen.

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme zu vollziehen und nachzuweisen. Die Realisierung der festgesetzten Pflanzungen kann ggf. über ein Pflanzgebot nach § 178 BauGB durchgesetzt werden.

6.3. Erhaltungsgebot

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

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen.

Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur Sicherung eines verträglichen Geräuschpegels im Plangebiet werden die für allgemeine Wohngebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 herangezogen und wie folgt festgesetzt:

tagsüber	55 dB (A)	(6 - 22 Uhr)
nachtsüber	45 dB (A)	(22 - 6 Uhr)

Die Einhaltung dieser Werte auch entlang der Verbindungsstraße Ilmenau - Oberpörlitz ist durch ein entsprechendes Gutachten zum B-Plan gesichert.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 der Thüringer Bauordnung

1. Fassaden (§ 83 Abs. 1 BauO)

Als Fassadenverkleidung werden Kunststoff, Zementfaserplatten, keramische Fliesen und Metalle ausgeschlossen.

Als Wandmaterialien sind nur Putz, Sichtbeton, Sichtmauerwerk und Holzfachwerk zulässig. Massivholzbauten sind nicht zulässig. Naturstein und Naturstein nachgebildeter Kunststein sind als Sockelverkleidung zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung in Farbe und Material einheitlich auszuführen.

Bei Reihenhäusern ist die Fassadengestaltung im Material einheitlich, in der Farbgebung aufeinander abgestimmt vorzunehmen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können beim Bau von Öko- bzw. Niedrigenergiehäusern auf der Grundlage des § 31 (1) zugelassen werden.

2. Dächer (§ 83 Abs. 1 BauO)

Alle Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten.

Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Dachneigung zwischen 28 und 45 grd, Gebäude in Hausgruppen dürfen eine Dachneigung zwischen 28 und 38 grd haben.

Die Dacheindeckung ist mit Kunst- oder Naturziegel in roten oder braunen Farbtönen oder in Naturschiefer herzustellen.

In jeder Hausgruppe darf nur eine Dachneigung und eine Dachfarbe zur Anwendung kommen.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebendächer dürfen auch in geringer Dachneigung (mindestens 22 grd), Nebenanlagen und Garagen auch mit Flachdächern errichtet werden.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. die Einzelgauben müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zueinander haben.

Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können beim Bau von Öko- bzw. Niedrigenergiehäusern auf der Grundlage des § 31 (1) zugelassen werden.

3. Farbgebung (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind blasser Farbtöne (Pastellfarben), die aus Weiß durch Abtönen gewonnen wurden, bzw. eine Farbgestaltung in Reinweiß zulässig.
- Ein Außenanstrich der Wandflächen mit glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, ist nicht zulässig.
- Ausnahmen von diesen Festsetzungen können beim Bau von Öko- bzw. Niedrigenergiehäusern auf der Grundlage des § 31 (1) zugelassen werden.

4. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 83 Abs. 1 BauO)

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Um eine störende Häufung zu vermeiden, dürfen nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig im Blickfeld liegen.
- Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen müssen direkt am Gebäude befestigt sein.
- Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen frei zu halten.

5. Einfriedungen (§ 83 Abs. 4 BauO)

Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführten Maschendrahtzäunen bzw. als Strauchpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Teil A - Planzeichnung - sowie der Pflanzliste C zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune, Sockel + Zäune, Hecken) darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht erlaubt.

6. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 83 Abs. 4 BauO)

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nur in Öko-Pflaster zulässig.

Die Zufahrtswege werden mit offenporigem Material (Pflaster) befestigt.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt 6, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Private, bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, daß sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können.

III. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

1. Gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.92 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11.

2. 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.

3. Bei Verdacht, daß Bodenaushub mit Schadstoffen belastet ist, besteht für den Abfallbesitzer Deklarationspflicht. Das Amt für Abfallwirtschaft des Ilm-Kreises, Landratsamt Außenstelle, ist zu informieren. In Abstimmung mit dem Entsorger erfolgt dort eine Änderung des Verwertungs-/Entwertungsnachweises.

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

5. Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdeter Bereich bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist die örtliche Ordnungsbehörde, die zulässige Polizei oder der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

6. Bei Errichtung und Betrieb von Gewerbe gelten des weiteren die Normen und Beurteilungskriterien der VDI 2058 Blatt 1 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft" (v. Sept. 1985).
7. Bei Integration von kulturellen und sonstigen Vergnügungseinrichtungen sind die Normen der VDI 3726 "Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen" (v. Jan. 1991) einzuhalten.
8. Anlagen zur Be- und Entlüftung von Gewerbeeinrichtungen (z. B. Gaststätten) sind entsprechend dem Stand der Technik und den jeweils gültigen Vorschriften so auszuführen, daß es zu keinen Geruchs-, Schadstoff-, und/oder Lärmbelastungen der Anwohner kommt.
9. Heizungsanlagen sind entsprechend der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen - 1. BImSchV (v. 15.07.1988; BGBl. I S. 1059) zu installieren und zu betreiben. Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind zu überprüfen und ggf. zu integrieren.
10. Während der Bauphase ist sicherzustellen, daß die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Art der baulichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.