

*Thi...f...*  
**Bebauungsplan Nr. 9 OP „AM HABICHTSFANG NORD“**

**Teil B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG**

**Stand : 30.10.1998**

---

**INHALTSÜBERSICHT**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Größe der Baugrundstücke
4. Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.1. Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 4.2. Flächen für Nebenanlagen
5. Verkehrsflächen
6. Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
8. Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 8.1. Grünordnerische Maßnahmen
  - 8.2. Allgemeine Schutzmaßnahmen
  - 8-3 Pflanzlisten und Ausführung der Pflanzmaßnahmen
9. Teilungsgenehmigungssatzung

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Fassaden
2. Dächer, Dachneigung
3. Farbgebung
4. Gestaltung von Werbeanlagen
5. Einfriedungen
6. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

**III. Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien**

## I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in der Fassung vom 8. Dezember 1986 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO )

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „**Allgemeines Wohngebiet**“ gemäß §4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- 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 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 Beherbergungsgewerbes
- 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 Zielsetzung des Wohngebietes.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der zeichnerischen Darstellung durch Planzeichen festgesetzt und dort zu entnehmen. In Abänderung des Vorentwurfes ergab sich im Planungsprozeß aus erschließungstechnischen Gründen die Notwendigkeit der Festsetzung des Planbereiches B1.

Die bauliche Nutzbarkeit für die Planbereiche A1, A2 und B1 wird durch die:

- Zahl der Vollgeschosse ( I und II Vollgeschosse )
- Grundflächenzahl ( GRZ= 0,3 )
- Geschoßflächenzahl ( GFZ= 0,3 bzw. 0,5 ) im Plan festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, sowie deren Zufahrten zu berücksichtigen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 darf gemäß §19(4) Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche der oben genannten Anlagen nicht überschritten werden.

### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe festgesetzt. In den Gebieten A1 und A2 ist die maximale Traufhöhe auf 4,00m und im Gebiet B1 auf 4,50, bergseitig gemessen von der Geländeoberkante, begrenzt. Desweiteren ist im Gebiet B1 die Traufhöhe talseitig auf 6,00 m festgesetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind in eingeschossiger Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 3,00 m (bergseitig) zulässig.

### 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. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Grundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen mindestens 450 m<sup>2</sup> Fläche haben. Grundstücke für Doppelhäuser müssen mindestens 450 m<sup>2</sup> für jede Haushälfte haben.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

#### 4.1. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Zufahrtsbereich zulässig. Sie dürfen nur hinter, neben oder maximal 1,00 m vor der Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden. Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

Je Grundstück ist maximal eine Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Bei Grundstücken mit einer Länge von mehr als 25 m an einer öffentlichen Straße ist eine weitere Ein- und Ausfahrt zulässig.

Für Wohneinheiten sind mindestens zwei Stellplätze oder Garage/ Carport oder eine Kombination nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen ist je ein Stellplatz/ Carport nachzuweisen. Der übrige Stellplatznachweis richtet sich nach der Anlage zur für das Land Thüringen gültigen Bauordnung.

#### 4.2. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00m (bergseitig) zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen sind durch folgende bauliche Anlagen eingeschränkt möglich:

- in den Baugebieten A1, A2 und B1 durch bauliche Anlagen aus Holz bis 15 m<sup>3</sup> Rauminhalt
- im Baugebiet A2 durch befestigte Terrassen bzw. Wintergärten mit einer Tiefe von max. 3,00m und einer Breite von max. 5,00m.

### 5. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB )

Im Bebauungsplan sind die unterschiedlichen Verkehrsflächen nach ihrer jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als fußläufige Bereiche ( unbefestigt )

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen zwischen den Bauflächen ( FG ) und dienen der fußläufigen Erreichbarkeit der Grundstücke sowie insbesondere der Aufnahme von Versorgungsleitungen.

Die Verkehrsfläche an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ( FD ) ist ein Feldweg und wird hauptsächlich als Wirtschaftsweg für die angrenzenden Streuobst- und Ackerflächen genutzt.

### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB )

Die Versorgungsleitungen für das Plangebiet werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen ebenfalls der Verlegung von Leitungen. So ist geplant, die Trinkwasserleitung ( 100 AZ ), die von den Hochbehältern aus das Plangebiet quert, in den fußläufigen Bereich unterhalb des Spielplatzes zu verlegen und über die Grünfläche Ö1 abzuführen.

Die im östlichen Bereich des Plangebietes unterhalb der Hochbehälter ausgewiesene Versorgungsfläche dient zur Errichtung einer Trafostation.

Die Aufstellung von Sammelcontainern für das Gebiet ist auf der ausgewiesenen Fläche im nördlichen Plangebiet an der Erschließungsstraße geplant.

Das Oberflächenwasser des Plangebietes wird dem Regenrückhaltebecken im Bebauungsplangebiet Nr. 3 OP zugeführt.

### 7. 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 vorzusehen, soweit diese zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

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

1. Anzuliegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe maximal 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,00 m ist eine Böschungshöhe bis 1,5 m zulässig.
2. Die maximale Böschungneigung, 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
3. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muß bei einer Böschungneigung bis 27 Grad mindestens 1,0m, bei Böschungneigungen > 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.

## 8. Maßnahmen und Planungen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ( § 9 (1) Nr 20 und Nr. 25 a, b BauGB )

### 8.1. Grünordnerische Maßnahmen

#### Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Im westlichen Teil des Plangebietes sind die „Restflächen“ zwischen den Baugrundstücken und den angrenzenden Ackerflächen als Streuobstwiese ( Ö 1 ) festgesetzt. Diese hat einen hohen ökologischen Stellenwert für das Plangebiet und stellt eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Sie fungiert vor allem als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als regionaltypisches Landschaftselement.

Zur Anlage und Pflege der Streuobstwiese gelten folgende Festsetzungen :

Die Wiese wird mit Obstbäumen als Hochstamm bepflanzt. Die Pflanzabstände sollen 10- 15 m betragen ( Sorten siehe Pflanzliste ). Bei der Planung der Pflanzfläche und der Sortenauswahl ist ein Verhältnis von Kernobst zu Steinobst von 80 : 20 einzuhalten.

Die Auswahl der Arten bzw. Sorten erfolgt unter den Gesichtspunkten:

- Starkwüchsigkeit
- hohe Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge
- pyramidenförmiger Kronenaufbau
- keine hängenden Fruchttäste
- geringe Schnittbedürftigkeit

Das Grünland unter den Bäumen wird als Landschaftsrasen angelegt, mit wiesenähnlicher Beimischung. Der erste Schnitt erfolgt im Juli, ein eventueller zweiter Schnitt im August/ September. Das anfallende Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die notwendigen Schnittmaßnahmen in den Obstbäumen erfolgen bei den Jungbäumen etwa alle zwei Jahre als Erziehungsschnitt, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen. Im Ertragsstadium beschränkt sich der Schnitt auf das Auslichten und Entfernen zu dicht stehender Astpartien. Das anfallende Schnittgut wird zum Teil auf Haufen gesetzt und mit Brombeeren abgepflanzt.

Eine flächenhafte Düngung soll in der Streuobstwiese nicht erfolgen. Sie wird nicht umfriedet. Aus diesem Grund ist ein Verbißschutz, in Form von Verbißschutzspiralen, an den Hochstämmen anzubringen.

Westlich und südlich der Wasserhochbehälter wird die öffentliche Grünfläche als Wiese ( Ö 2 ) festgesetzt. Auf dieser Fläche ist, eingebunden von Hecken- und Strauchpflanzungen, ein Spielplatz für das Wohngebiet geplant.

Zur Anlage und Pflege der Wiesenfläche ( Kräuterwiese ) gelten folgende Festsetzungen :

Das Anlegen der Wiese erfolgt in zwei Schritten :

Das Saatbeet ist ohne Vorratsdünger anzulegen. Als erstes werden die Kräuter mit 4 g/m<sup>2</sup> ausgesät und etwas tiefer eingearbeitet. Darüber werden die Gräser aufgebracht ( 5 g/m<sup>2</sup> ) und flach eingearbeitet ( Gräser: Poa, Agrostis, Festuca ).

Gemäht werden die Flächen zweimal im Jahr - der erste Schnitt erfolgt nach der Blüte ab Juli. Wichtig ist, daß der Samen ausfallen kann. Das Schnittgut muß abgefahren werden. Zur Bereicherung der Wiesenfläche werden 12 Bäume der Liste A gepflanzt. Dabei ist die aufgelistete Roteiche (*Quercus rubra*) nur an ein oder zwei markanten Stellen aus landschaftsgestalterischen Gründen als Blickfang zu pflanzen.

#### Maßnahmen auf privaten Flächen

Zur Gestaltung, Befestigung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der geplanten Wohnbauflächen wird festgesetzt :

- Befestigung von Stellplätzen und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien. Durch diese Maßnahme wird eine nicht notwendig erscheinende Versiegelung verhindert.
- Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung beugt der übermäßigen Erwärmung der Parkflächen und der abgestellten Fahrzeuge vor und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Die übrigen Grundstücksflächen ( Hausgärten ) sind landschaftsgärtnerisch bzw. als Nutz- oder Obstgarten anzulegen. Weiterhin sind auf den Grundstücken standortgerechte, einheimische Laubbäume sowie Sträucher ( gemäß Pflanzliste ) zu pflanzen.
- Je 250 qm angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Das Anpflanzen von Obstbäumen wird für die Erfüllung dieser Festsetzung nicht angerechnet.

Die privaten Pflanzgebotsflächen mit der Zweckbestimmung ' Windschutz ' werden als Pflanzung mit Hochstämmen und ergänzender Unterpflanzung mit Heckengehölzen und Sträuchern gemäß Pflanzliste ausgeführt.

#### Pflanzung und Pflege

Die verbindlichen großflächigen Anpflanzungen sind mit der straßenseitigen Erschließung bzw. innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme durch die Pflanzfirma ( lt. Ausschreibung ) herzustellen und während des Baugeschehens auf den Eigenheimgrundstücken zu sichern ( mittels Hochbord, Bauzaun u.ä. ) - siehe Maßnahmenplan .

Nach der Abnahme der Pflanzungen, ist mit der ausführenden Firma die Entwicklungspflege für 2 Jahre vertraglich zu sichern.

#### 8-2 Allgemeine Schutzmaßnahmen

##### Schutz des Feldgehölzes

In jeder Phase der Bauausführung ist das wertvolle Gehölz sowie die daran angrenzenden Ruderalflächen ( als Lebensraum der Gehölzbewohner ) vor schädigenden Einflüssen zu bewahren sowie durch entsprechende Schutzmaßnahmen ( Bauzaun ) Vorsorge gegenüber Beeinträchtigungen zu treffen. Dabei gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie ' Richtlinien für die Anlage von Straßen - RAS -, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen', 1986 ).

Konkret wird für das Plangebiet festgesetzt:

- Mit Beginn der Baumaßnahmen wird im Abstand von 10 m ab Böschungskante ( Grenze des Gehölzstreifens ) der Bauzaun durch die erschließende Baufirma gestellt. Besondere Vorkehrungen sind vorab mit der UNB bzw. dem Sport- und Betriebsamt , Abt. Stadtgrün , der Stadt Ilmenau abzuklären.

## Schutz des Mutterbodens

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.

Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.

### 8-3 Pflanzliste und Ausführung der Pflanzmaßnahmen

Für die festgesetzten Pflanzflächen 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
Quercus rubra	Roteiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

#### Liste B : Obstbäume ( starkwüchsig, gering krankheitsanfällig )

Äpfel :	'Großer Rheinischer Bohnapfel '
	'Gelber Edelapfel ( Zitronenapfel )'
	'Kaiser Wilhelm'
	'Rheinischer Winterrambour'
	'Jakob Fischer ' ( Schöner vom Oberland )
	'Roter Boskoop'
'Goldparmäne'	
Birnen :	'Schweitzer Wasserbirne '
	'Gute Luise'
	'Alexander Lucas'
	'Gellert's Butterbirne'
Kirschen :	'Büttners Rote Knorpel'
	'Schneiders späte Knorpel'
	'Große Prinzessin'
	'Hedelfinger'
andere Obstarten :	'Hauszwetsche'
	'Nancy Mirabelle'
	'The Czar'
	'Große grüne Reneklode'

Desweiteren können in der freien Landschaft folgende Sorten gepflanzt werden, die zum Charakter einer Streuobstwiese passen:

- Sorbus domestica ( Speierling )
- Sorbus aucuparia var. edulis ( eßbare Eberesche )
- Mespilus germanica ( Mispeln )
- Malus sylvestris ssp. sylvestris ( Holzäpfel- Wildfutter )

#### Liste C : Sträucher

Eunomus europaeus	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 fragilis	Faulbaum ( giftig )
Rhamnus catharticus	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	Waldgeißblatt ( Kletterhilfe )
Aristolochia macrophylla	Pfeiffenwinde ( Kletterhilfe )
Clematis- Arten	Waldrebe ( Kletterhilfe )
Humulus lupulus	Wilder Hopfen ( Kletterhilfe )
Polygonum aubertii	Knöterich ( Kletterhilfe )
Parthenocissus - Arten	Wilder Wein

Die anzupflanzenden Gehölze müssen folgende Qualität aufweisen :

#### Bäume:

- Stammumfang 18 - 20 cm
- Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb
- 3x mit Ballen verpflanzt

#### Obstbäume :

- Pflanzabstände 10 - 15 m ( pro ha 40 - 100 Bäume )
- Mischung Kernobst - Steinobst vergrößert die ökologische Vielfalt
- Stammumfang 12 - 14 cm
- Veredlung auf Sämlingsunterlagen

#### Sträucher :

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

#### Kletterpflanzen :

- Mindestgröße 60 - 100 cm
- Topfballen



Die Ausführung der Pflanzungen ist sorgfältig und ordnungsgemäß durchzuführen. Ein Austrocknen der Wurzeln muß vermieden werden. Soweit Pflanzungen im Herbst erfolgen, soll nur bei frostfreiem Wetter und offenem Boden gepflanzt werden. Grundsätzlich ist die Pflanzung während, jedoch spätestens nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen ( siehe Pkt. 6.1. des Grünordnungsplanes ).

Mit dem Abschluß der Bepflanzung ist mit der Nachpflege zu beginnen.

Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

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.

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.

### 9. Teilungsgenehmigungssatzung

Gemäß § 19 BauGB wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 OP „ Am Habichtsfang Nord“ durch Satzung bestimmt, daß die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung wird gewährleistet, daß Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie Forderungen der Bauordnung bei einer minimalen Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> zu realisieren bleiben und nachträgliche Änderungen der Erschließungsplanung weitreichend verhindert werden können.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 Thüringer Bauordnung**

### 1. Fassaden

Als Fassadenverkleidung werden Kunststoff, Zementfaserplatten sowie andere Plattenverkleidungen ( soweit diese nicht aus regionaltypischem Naturstein bestehen ), keramische Fliesen und Metalle ausgeschlossen.

Als Wandmaterialien sind Putze, Sichtmauerwerk und Holzfachwerk zulässig. Naturstein und dem Naturstein nachgebildeter Kunststein sind als Sockelverkleidung zulässig.

Fassadenflächen länger als 12m sind mit Vor- und Rücksprüngen zu gliedern.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist die Fassadengestaltung in Farbe und Material einheitlich auszuführen bzw. aufeinander abgestimmt vorzunehmen.

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

## 2. Dächer , Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Dachneigung zwischen 28 und 45 Grad aufweisen.

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

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebendächer dürfen auch in geringer Dachneigung ( mindestens 22 grad) , 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.

Zwerggiebel 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

Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind weiße und aus Weiß durch Abtönen gewonnene blasse Farbtöne ( Pastellfarben ) 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 zugelassen werden.

## 4. Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Unzulässig sind :

- Werbeanlagen auf Dächern
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- mehr als drei Werbeanlagen gleichzeitig im Blickfeld

Werbeanlagen müssen direkt am Gebäude befestigt sein; Zäune , Tore ,Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.

## 5. Einfriedungen

Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune bzw. als Strauchpflanzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Pflanzliste C, zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen ( Zäune, Sockel + Zäune, Hecken ) darf 1,50m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht erlaubt. Ausgenommen von dieser Höhenbegrenzung sind rückwärtige Windschutzbepflanzungen.

### 6. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Die Zufahrtswege sind ebenfalls mit offenporigem Material zu befestigen.

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

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt 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, Humboldtstr. 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. 03.1991 der Stadt Ilmenau.
3. Bei Verdacht , daß Bodenaushub mit Schadstoffen belastet ist, besteht für den Abfallbesitzer Deklarationspflicht. Das Amt für Abfallwirtschaft des IIm -Kreises ist zu informieren. In Abstimmung mit dem Entsorger erfolgt dort eine Änderung des Verwertungs -/ Entwertungsnachweises.
4. Bezüglich den Bestimmungen , die nach § 83 Abs. 1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO , ' Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.

Ilmenau , dem 13.03.1998

