



BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "MITTELFELD"

1. förmliche Änderung

- SATZUNG -

Stand: 09.03.1998

STADT ILMENAU

Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Ilmenau "Mittelfeld"
- 1. Änderung -

SATZUNG

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: April 1997

Inhaltsverzeichnis

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 Nebenanlagen
- 4 Maßnahmen und Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5 Immissionsschutz

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 der für das Land Thüringen gültigen Bauordnung

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

III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.93

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Nutzungsbereiche gegliedert und stellt sich wie folgt dar:

Nutzungszone 1: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nutzungszone 2: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nutzungszone 1

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten.

Nutzungszone 2

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des B-Planes gibt es Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Planzeichnung:

Nutzungsbereich 1 (GE): GRZ 0,8; GFZ 1,6

Nutzungsbereich 2 (MI): GRZ 0,4; GFZ 1,1
GRZ 0,4; GFZ 0,8 (mit 1. Änderung geschaffene überbaubare Grundstücksfläche)

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt - je nach Nutzungsbereich verschieden - maximal II bis IV Geschosse.

Die Außenwandhöhe (Traufhöhe), gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit dem Gelände bis zum Schnittpunkt mit der Dachfläche, ist im Nutzungsbereich 1 mit 8,00 m festgesetzt.

2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Das bedeutet, daß die Länge der Gebäude 50,00 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.

Garagen sind vorzugsweise in den Gebäuden zu integrieren. Werden 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 maximale Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

Der Abstand der Garagen von öffentlichen Verkehrsflächen soll 5,00 m betragen. Überschreitungen dieses Maßes sind nur vertretbar, wenn im gegenseitigen Einvernehmen der Anbau der Nachbargarage gesichert ist.

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

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.

Die im Planteil dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind folgender Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün:

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind mit einem Pflanzgebot beidseitig Bäume aus heimischen, mittelkronigen Laubgehölzen zu pflanzen.

Grundstücksrandbepflanzung:

Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 5,00 m anzulegen und in lockerer Gliederung mit groß- und kleinkronigen Bäumen sowie Sträuchern anzupflanzen.

Die ökologische Ausgleichsfläche im Nordosten des Plangebietes ist als Grün- und Wasserfläche im Bestand zu erhalten und stellt somit einen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und zu ergänzen.

Die Stellplätze sind vorzugsweise in Ökopflaster auszubilden. Stellplatzflächen mit mehr als 4 Stellplätzen werden mit Bäumen überstellt.

5 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Grenzwerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu beachten.

Für das Gewerbegebiet gelten folgende Werte:

Tag: (6.00 - 22.00 Uhr) = 65 dB

Nacht: (22.00 - 6.00 Uhr) = 50 dB

Für das Mischgebiet gelten folgende Werte:

Tag: (6.00-22.00 Uhr) = 60 dB

Nacht: (6.00-22.00) = 45 dB

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 83 der für das Land Thüringen gültigen Bauordnung

1 Dächer (§ 83 Abs. 1 BauO)

Im Plangebiet sind - je nach Nutzungszone - verschiedene Dachformen zulässig:

Nutzungszone 1 (GE): Sheddach, Pultdach, Satteldach

Nutzungszone 2 (MI): Walmdach, Satteldach

Die Dachneigung ist in den Nutzungszonen wie folgt festgesetzt:

Nutzungszone 1 (GE): 5 ° - 45 °

Nutzungszone 2 (MI): 25 ° - 45 ° bzw. 38 ° - 48 °

Für untergeordnete Bauteile ist eine Dachneigung ab 15° möglich.

2 Farbgebung (§ 83 Abs. 1 BauO)

Die Dachdeckung ist in einem roten Farbton auszuführen.

Zur Farbgebung sind helle, warme Erdtöne sowie gebrochene weiße, jedoch keine reinweißen Farbtöne zu verwenden.

3 Materialeinsatz (§ 83 Abs. 1 BauO)

Fassadenverkleidungen aus Kunststoffprodukten sind unzulässig.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen.

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

- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- Durch Werbeanlagen darf die zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.
- 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.

5 Einfriedungen (§ 83 Abs. 4 BauO)

Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführten Maschendrahtzäunen bzw. als Strauchpflanzungen zulässig.

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

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist bevorzugt in Öko-Pflaster auszubilden.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt 4, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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. 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.