

28. Sep. 1998

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1a DER STADT ILMENAU****'ALTE GLASHÜTTE - NORD'****TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>1</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	2
1.1.1	Kerngebiet (MK).....	2
1.1.2	Mischgebiet (MI).....	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
1.3	Höhe baulicher Anlagen.....	3
1.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen.....	3
1.5	Stellung der baulichen Anlagen .....	3
1.6	Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
1.6.1	Anpflanzen / Erhalten von Bäumen .....	3
1.6.2	Anpflanzen von Sträuchern .....	4
1.6.3	Pflanzfestsetzungen für einzelne Flächen.....	4
1.6.4	Pflanzungen an Fassaden.....	4
1.6.5	Bepflanzung von Stellplatzanlagen.....	5
1.6.6	Bepflanzung privater Grundstücksflächen.....	5
1.6.7	Allgemeine Bestimmungen .....	5
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>5</b>
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten .....	5
2.1.1	Dachform und Dachneigung.....	5
2.1.2	Dacheindeckung.....	6
2.1.3	Dachaufbauten .....	6
2.1.4	Anbauten .....	6
2.1.5	Fassaden- und Wandgestaltung.....	6
2.1.6	Farbgebung .....	6
2.1.7	Fensterformate .....	7
2.1.8	Werbeanlagen und Warenautomaten.....	7
2.2	Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen .....	7
2.2.1	Stellplätze für Kraftfahrzeuge .....	7
2.2.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter .....	8
2.2.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	8
2.2.4	Einfriedungen.....	8
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Hinweise zur Planverwirklichung.....</b>	<b>8</b>

# 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1.1 Kerngebiet (MK)

Im Kerngebiet darf die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe 4.900 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Von diesen 4.900 m<sup>2</sup> sind höchstens 2.500 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche für Lebensmittel zulässig.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche werden die nicht innenstadtrelevanten Sortimente auf eine zusammengefaßte Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Für die folgenden, nicht innenstadtrelevanten Sortimente sind Obergrenzen der jeweiligen Verkaufsfläche einzuhalten:

- Baumarkt 300 m<sup>2</sup> VK,
- Gartenartikel 300 m<sup>2</sup> VK,
- Teppiche 300 m<sup>2</sup> VK,
- Möbel 300 m<sup>2</sup> VK.

Im Kerngebiet (MK) sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet (MK) sind Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

### 1.1.2 Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Als Bezugspunkt für die Wandhöhen (WH) gilt im Mischgebiet (MI) die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht gemessen zur Mitte der baulichen Anlage, und im Kerngebiet (MK) die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des 'Geschäfts- und Dienstleistungszentrums am Mühltor'.

Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder bis zum oberen Abschluß der Wand (bei Flachdächern).

Fällt oder steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, sind die zulässigen Wandhöhen über dem Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern oder um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen.

### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Im Kerngebiet (MK) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Kerngebiet (MK) sind Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf eigens dafür festgesetzten Flächen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

Vor die Außenwand vortretende Gebäudeteile, wie Treppentürme, Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer, Terrassen und überdachte Passagen, dürfen die Baugrenze bis 2 m überschreiten, sofern sie mindestens 2 m von den Nachbargrenzen entfernt bleiben und ihre zusammengefaßte Länge höchstens die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge beträgt. Baugrenzen oder Baulinien, die Straßenbegrenzungslinien ersetzen, dürfen nicht überschritten werden.

Fluchttreppen sind ohne diese Beschränkungen zulässig, soweit Baugrenzen oder Baulinien, die Straßenbegrenzungslinien ersetzen, nicht überschritten werden.

### **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung (Teil A) als verbindliche Ausrichtung der Längsachse des Hauptbaukörpers eingetragen. Abweichungen der tatsächlichen von der festgesetzten Längsachse bis zu beiderseits 10° sind zulässig.

### **1.6 Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **1.6.1 Anpflanzen / Erhalten von Bäumen**

Die zu erhaltenden oder anzupflanzenden Bäume, die nicht in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegen, sind mit Baumscheiben zu versehen. Diese sind mit

mindestens 4 m<sup>2</sup> zu dimensionieren und mit befahrbaren, wasser- und luftdurchlässigen Elementen auszustatten. Für Baumpflanzungen gemäß Planzeichnung sind folgende Arten zulässig:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Von den eingezeichneten Baumstandorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

Die zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 18 - 20 cm,
- Hochstamm, 3 mal verpflanzt.

### 1.6.2 Anpflanzen von Sträuchern

Für Strauchpflanzungen sind folgende Arten zulässig:

- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Die zu pflanzenden Sträucher müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Größe 100 - 150 cm,
- 5 Triebe.

### 1.6.3 Pflanzfestsetzungen für einzelne Flächen

Auf den Flächen mit der Kennzeichnung **P1** sind je 100 m<sup>2</sup> 35 Sträucher zu pflanzen.

Auf den Flächen mit der Kennzeichnung **P2** sind bodendeckende Bepflanzungen mit Sträuchern anzulegen. Hierbei ist je 10 m<sup>2</sup> mindestens 1 Strauch zu pflanzen.

Die Flächen mit der Kennzeichnung **P3** sind als Untersaatflächen der zur Erhaltung bzw. Anpflanzung festgesetzten Bäume anzulegen. Die Flächen sind mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (Ansaat mit Beimischung von Kräutern) einzusäen.

### 1.6.4 Pflanzungen an Fassaden

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen haben, sind je angefangene 5 m mit mindestens fünf Kletterpflanzen zu bepflanzen.

### **1.6.5 Bepflanzung von Stellplatzanlagen**

Je vier ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gemäß der Artenliste in Abschnitt 1.6.1 innerhalb der Stellplatzanlage oder in Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) zu pflanzen. Die Gesamtzahl der erforderlichen Bäume je Baugrundstück beträgt ein Viertel der Zahl der ebenerdig hergestellten Stellplätze. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Bäume sind in jedem Fall zu pflanzen und auf die Gesamtzahl der erforderlichen Bäume anzurechnen.

### **1.6.6 Bepflanzung privater Grundstücksflächen**

Im Mischgebiet (MI) dürfen mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen nicht überbaut oder befestigt werden. Sie sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Flächen sind lockere Gehölzstrukturen in gruppenartiger Anordnung anzulegen.

### **1.6.7 Allgemeine Bestimmungen**

Die Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Die Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten**

#### **2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Mischgebiet (MI) sind Sattel- und Walmdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. Flachdächer können ausnahmsweise für untergeordnete Teile von Baukörpern zugelassen werden, soweit sie von öffentlichen oder der Allgemeinheit zugänglichen Flächen nicht eingesehen werden können.

Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

### **2.1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit auf Dauer nicht-glänzender Oberfläche zulässig (z.B. Tonziegel, Schiefer).

### **2.1.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breiten drei Viertel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

### **2.1.4 Anbauten**

Im Kerngebiet (MK) ist für das Vordach über dem Haupteingang und die Überdachung der Lkw-Andienung des Bauvorhabens 'Geschäfts- und Dienstleistungszentrum am Mühltor' eine Stahl-Glas-Konstruktion allgemein zulässig. Eine Stahl-Blech-Konstruktion kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### **2.1.5 Fassaden- und Wandgestaltung**

Im Kerngebiet (MK) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenabschnitte mit der Bezeichnung 'Klinker' in einer Klinker-Verblendung auszuführen.

Im Kerngebiet (MK) sind fensterlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 5 m durch Fassadenelemente, die in der Fassade hervortreten oder die vor der Fassade angeordnet sind, zu gliedern. Davon ausgenommen sind Fassadenabschnitte mit Klinker-Verblendung. (Die Pflanzpflicht nach Abschnitt 1.6.4 ist ergänzend zu beachten.)

Die Verwendung von keramischen Fliesen und Plattenverkleidungen, soweit diese nicht aus regionaltypischem Naturstein bestehen, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukten, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden, glasierten oder reflektierenden Materialien (auch Spiegelglas) ist nicht zulässig.

### **2.1.6 Farbgebung**

Für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig, sofern keine Klinker verwendet werden. Nicht abgetönte oder glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind nicht zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Materialien in den Farbrichtungen rot und rotbraun oder schwarz (Schiefer) zulässig.

### **2.1.7 Fensterformate**

Rechteckige 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 Öffnungsfläche muß gleich groß oder größer sein als ihre Breite.

Fensterflächen mit rechteckigem Format, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben, sind zulässig, wenn sie durch die Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate erreicht werden. In diesem Fall müssen die einzelnen Fenster durch Kämpfer, Sprossen oder andere Unterteilungen aus Baustoffen getrennt sein.

Runde Fenster sind zulässig, soweit ihre Fläche ein Zehntel der zusammengefaßten Fläche aller rechteckigen Fenster der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

### **2.1.8 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf den Bereich des Erdgeschosses, im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Bereich des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses zu beschränken.

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten. Durch Werbeanlagen darf die zulässige Wandhöhe (WH), bei Flachdächern die Höhe der Oberkante (OK) nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen über dem Haupteingang des 'Geschäfts- und Dienstleistungszentrums am Mühltor' im Kerngebiet (MK).

Im Mischgebiet (MI) sowie im Kerngebiet (MK) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht nicht zulässig.

Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Ausnahmen in bezug auf die Anbringung, die Größe und die technische Beschaffenheit der Werbeanlagen können zugelassen werden.

## **2.2 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen**

### **2.2.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, soweit sie befestigt werden, mit offenfugigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien

zur Oberflächenbefestigung zu versehen. Zuwegungen zu Stellplätzen und Fahrgassen sind mit engfugigem Pflaster zu versehen.

Im Kerngebiet (MK) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Zuwegungen, Zufahrten und Fahrgassen mit engfugigem Pflaster zur Oberflächenbefestigung zu versehen. Davon ausgenommen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Zufahrten und Anlieferungsbereiche für Lkw mit der Bezeichnung 'Asphalt', die einen Schwarzdeckenbelag erhalten.

### **2.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Im Vorgartenbereich sind freistehende Abfallbehälter und Müllboxen nicht zulässig. Abfallbehälter sind in Gebäude oder andere bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren.

### **2.2.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instandzuhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, wenn sie nicht für Zufahrten und Wege benötigt werden. Für betrieblich genutzte Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### **2.2.4 Einfriedungen**

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die Bestimmungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

## **3 Nachrichtliche Übernahmen**

Einige Gebäudeteile des Verwaltungsgebäudes des ehemaligen VEB 'Werk für Technisches Glas Ilmenau' (insbesondere die Fassade) stehen unter Denkmalschutz und sind in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde in den geplanten Neubau zu integrieren.

Der Mühlgraben wird als Gewässer 2. Ordnung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der geplante neue Verlauf ist als 'Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung' dargestellt.

## **4 Hinweise zur Planverwirklichung**

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen' (EAE '85/95') anzuwenden.

Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs' (EAR '91) ausgeführt werden.

Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung und der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind zu beachten.

---

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

9235FES4.DOC