

**STADT ILMENAU**

---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 27  
'AN DER PRELLERPROMENADE'**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
BEGRÜNDUNG**

**FASSUNG ZUR GENEHMIGUNG**

18. Dezember 1995

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG ■ BÜRO ILMENAU / THÜRINGEN  
SCHWANITZSTRASSE 11 • 98693 ILMENAU • TELEFON 03677/670263 • TELEFAX 03677/671217





# BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER STADT ILMENAU 'AN DER PRELLERPROMENADE'

## TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhalt	Seite
<b>I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
1 Art der baulichen Nutzung .....	2
2 Maß der baulichen Nutzung .....	3
3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....	3
4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen .....	5
5 Stellung der baulichen Anlagen .....	6
6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	6
7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	6
8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	7
9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
<b>II Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>9</b>
1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen .....	9
2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen .....	12
3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	12
<b>III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien .....</b>	<b>13</b>
<b>Anhang Artenlisten .....</b>	<b>14</b>

## **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

#### **Reine Wohngebiete (WR1, WR2, WR3) gemäß § 3 BauNVO**

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

*Allgemein zulässig sind:*

- Wohngebäude.

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

*Nicht zulässig sind:*

- Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### **Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

*Allgemein zulässig sind:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

*Ausnahmsweise zulässig sind:*

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Nicht zulässig sind:*

- Handwerksbetriebe,
- Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

### Größe der Grundfläche (GR)

Die zulässige Größe der Grundfläche je Baufenster und Gebietsart ist in der Nutzungsschablone eingetragen.

### Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche, die sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl ergibt, darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie folgt überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):

	WR1	WR2	WR3	WA
festgesetzte GF bzw. GRZ	120 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	0,25
Überschreitung bis ...	180 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	0,5

Notwendige Zufahrten zu Hinterlieger-Grundstücken sind nicht auf das Maß der Überschreitung anzurechnen.

### Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

## 3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB)

Hinweis: Die Ermittlung der maßgebenden bzw. zulässigen Höhen ist in den Schnittzeichnungen auf der nächsten Seite dargestellt.

### Definition Wandhöhe

Die Wandhöhen  $WH_{H,T}$  sind in der Nutzungsschablone eingetragen. Die hangseitige Wandhöhe wird als  $WH_H$ , die talseitige als  $WH_T$  bezeichnet.

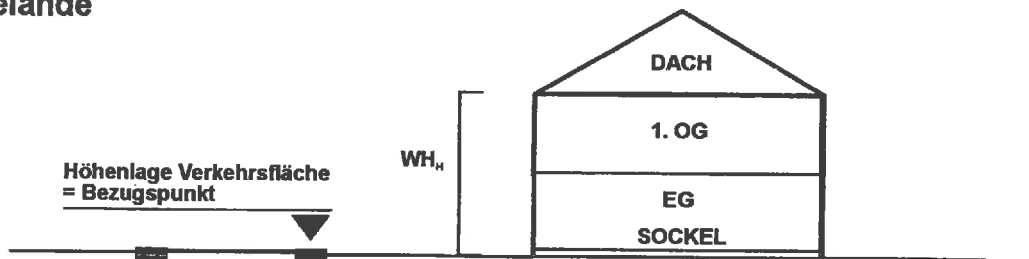
Als Wandhöhe  $WH_{H,T}$  gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand (siehe § 6 Abs. 4 ThürBO).

### Definition Sockelhöhe

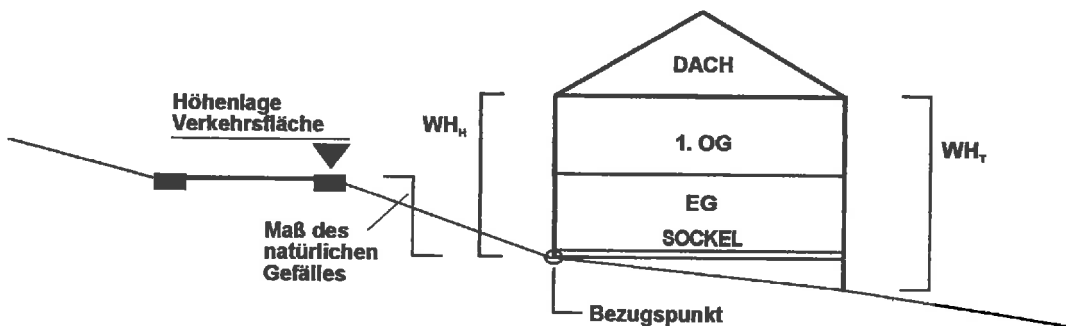
Die Sockelhöhe ist als Teilabschnitt der Wandhöhe nicht in der Nutzungsschablone eingetragen.

# Festsetzung der Wandhöhen

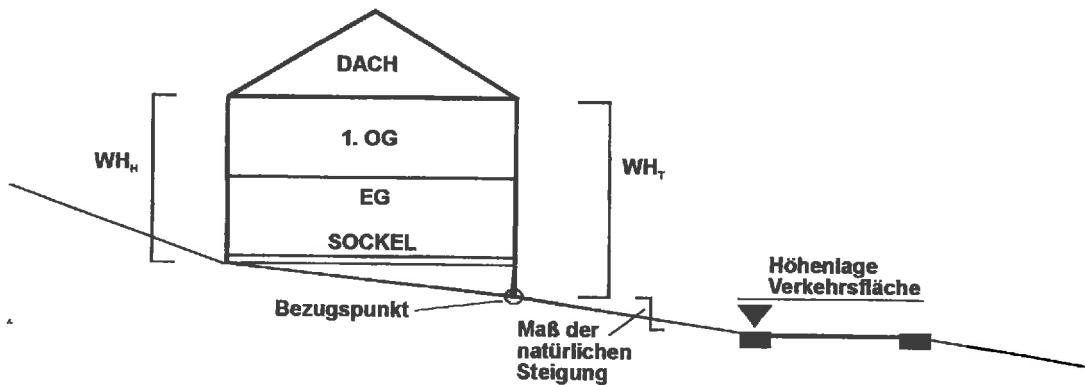
## Ebenes Gelände



## Fallendes Gelände



## Steigendes Gelände



Als Sockelhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

Die Sockelhöhe darf hangseitig bzw. in ebenem Gelände - als Teilabschnitt von  $WH_T$  - in den Baugebieten WR1, WR2 und WR3 0,3 m und in dem Baugebiet WA 0,6 m nicht überschreiten.

#### **Bezugspunkt, maßgebende Wandhöhen $WH_H$ , $WH_T$**

Als Höhenlage der Verkehrsfläche gilt die Höhe der Rohbaudecke an der Straßenbegrenzungslinie oder sonstigen Begrenzung der Verkehrsfläche, senkrecht gemessen in der Gebäudemitte.

In ebenem Gelände entspricht der Bezugspunkt der Höhenlage der Verkehrsfläche. Die hangseitige Wandhöhe  $WH_H$  wird senkrecht zur Wand über dem Bezugspunkt gemessen; sie gilt auch für die gegenüberliegende Wand. (Siehe Schnitt 'Ebenes Gelände'.)

Fällt das Gelände von der Begrenzung der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles zu verringern. Die hangseitige Wandhöhe  $WH_H$  wird senkrecht zur Wand über dem Bezugspunkt gemessen. Auf der gegenüberliegenden talseitigen Wand gilt die Höhe  $WH_T$ . (Siehe Schnitt 'Fallendes Gelände'.)

Steigt das Gelände von der Begrenzung der Verkehrsfläche zur Gebäudemitte, ist der Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung zu erhöhen. Die talseitige Wandhöhe  $WH_T$  wird senkrecht zur Wand über dem Bezugspunkt gemessen. Auf der gegenüberliegenden hangseitigen Wand gilt die Höhe  $WH_H$ . (Siehe Schnitt 'Steigendes Gelände'.)

#### **4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

##### **Bauweise**

Die Bauweise ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Baugrenzen dürfen durch Hauseingänge (Windfänge), Treppenanlagen oder Freitreppen, Balkone, Loggien, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2 m überschritten werden, wenn die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und von den Grundstücksgrenzen ein Abstand von 3 m eingehalten wird.

##### **Beschränkung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen**

Auf den mit einer senkrechten Schraffur gekennzeichneten Flächen sind

- Stellplätze und Garagen nicht zulässig,
- Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur insoweit zulässig, als ihr Rauminhalt höchstens 5 m<sup>3</sup> beträgt und ihre Höhe 1,8 m nicht überschreitet.

## **5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der längsten Seite(n) des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) eingetragen. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Von der Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, bei denen die Firstlänge des Daches höchstens die Hälfte der Länge des Hauptfirstes beträgt.

## **6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' dient der Verbindung der Waldstraße (West) mit der Theodor-Körner-Straße bzw. der Schillerstraße. Der Fußgängerbereich darf genutzt werden von: Fußgängern, Radfahrern, Anliegern, Rettungsfahrzeugen, öffentlichen Fahrzeugen.

(Hinweis: Die als 'Verkehrsgrün' festgesetzten Flächen sind Teil der Straßenverkehrsfläche; siehe auch die Pflanzfestsetzungen in Abschnitt 9).

## **7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz zu erfassen, zu sammeln und dem nächsten Vorfluter oder dem Regenwasserkanal des Trennsystems zuzuleiten.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Empfehlung: Das nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Wahlweise sind Sickerbecken, Sickermulden oder Zisternen kombiniert mit einer Sickereinrichtung oder andere geeignete Versickerungsmöglichkeiten zu verwenden.

Als nicht verschmutztes Oberflächenwasser gilt Regenwasser, das von Dachflächen, von Fuß- und Radwegen oder von wenig befahrenen Flächen für den Kfz-Verkehr (z.B. Notzuwegungen, Stellplätze und deren Zufahrten) abfließt.



Die Fläche mit der Kennzeichnung **M 1** ist zu einem Waldrand zu entwickeln. Dazu sind die baulichen Anlagen und Ablagerungen (Müll, Unrat) zu entfernen. Die vorhandenen Douglasien sowie einheimischen und standortgerechten Gehölze (z.B. Berg-Ahorn oder Esche) sind zu erhalten. Ziergehölze (z.B. Forsythie) und fremdländische Nadelgehölze (z.B. Schein-Zypresse) sind zu entfernen.

Die gesamte Fläche **M 1** ist ohne Beeinträchtigung der Baumwurzeln umzubereiten. Dabei sind Bereiche mit Jungaufwuchs und solche, welche eine walddtypische Gras- und Krautschicht aufweisen, vom Vollumbruch auszuschließen. Die umgeborene Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflege des nach einem gewissen Entwicklungszeitraum entstehenden Waldrandes ist durch eine 'plenterwaldartige' Durchforstung sicherzustellen.<sup>2</sup>

## **8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung vorgesehenen und mit 'GFL' gekennzeichneten Flächen dienen dem Anschluß der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung; sie sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belasten.

## **9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

### **Qualitätsmerkmale der zu pflanzenden Bäume**

Die Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsbestimmungen haben:

Laubbäume I. und II. Ordnung:

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

Nadelbaum

- Solitär.

---

Bei der Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser sind die hydrogeologischen Verhältnisse zu prüfen.

Wird ein getrenntes Leitungsnetz erstmalig hergestellt oder ergänzt, ist zu prüfen, ob eine Rückhalte- maßnahme erforderlich ist. Wenn ja, sind geeignete naturnahe, ingenieurblogische Bauweisen anzuwenden.

- <sup>2</sup> Zur Bewirtschaftung der Fläche sind die Ausführungen des Thüringer Waldgesetzes vom 6. August 1993 zu beachten.

### **Pflanzbestimmungen für öffentliche und private Verkehrsflächen**

Stellplatzflächen mit mehr als drei Pkw-Stellplätzen sind mit Bäumen zu überstellen. Dazu ist je vier Stellplätze mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Nadelbaum gemäß Artenliste 1 innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Im Bereich der Waldstraße (West) und des Weges auf dem Flurstück 3208/2 sind Baumpflanzungen vorzusehen. Dazu ist im Mittel je zwanzig laufende Meter Straßen- bzw. Weglänge mindestens ein Laubbaum I. Ordnung nach Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit mindestens 5 m<sup>2</sup> zu dimensionieren und mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen. Die Einfahrtsbereiche zu den privaten Grundstücksflächen und Garagen sind von Baumpflanzungen ausgenommen.<sup>3</sup>

Die Flächen mit der Kennzeichnung **P 4** sind, soweit eine bodendeckende Vegetation nicht vorhanden ist, mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen.

### **Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen**

Für neue Bauvorhaben in den Reinen Wohngebieten **WR1** und **WR3** mit den Flurstücksnummern 3976, 3978/1, 2199/1, 2199/2, 2194/8 und 2190/1 wird bestimmt:

Je 20 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren bzw. nicht befestigbaren zugehörigen Grundstücksfläche ist ein Strauch und je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren bzw. nicht befestigbaren zugehörigen Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung oder ein Nadelbaum gemäß der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind auf diese Bestimmung nicht anrechenbar.

### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Die gemäß Planeintrag zu erhaltenden Einzelbäume und die Bäume und Sträucher auf den Flächen mit der Kennzeichnung **P 2** sind dauerhaft zu pflegen.

Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Gehölze und ihres Wurzelbereiches führen, sind grundsätzlich unzulässig.<sup>4</sup>

### **Erhaltung und Planung weiterer Grünflächen**

Die Fläche mit der Kennzeichnung **P 1** ist als 'Obstwiese' zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Die Flächen mit der Kennzeichnung **P 3** sind als Wiese oder Weide zu erhalten und zu pflegen.

Zudem sind bestehende Garten- und sonstige Flächen als Grünlandflächen anzulegen.

<sup>3</sup> Die Baumstandorte sind bei der Straßenplanung näher zu bestimmen.

<sup>4</sup> Bei zulässigen baulichen Anlagen, die in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Gehölze eingreifen, sind die Ausführungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze (z.B. Berg-Ahorn oder Hasel) sind zu erhalten. Ziergehölze (z.B. Forsythie) und fremdländische Nadelgehölze (z.B. Schein-Zypresse) sind zu entfernen.

### **Dachbegrünung von Garagen**

Garagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit mindestens 8 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen.<sup>5</sup>

### **Allgemeine Bestimmungen**

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

Alle 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.

Zur Erfüllung der Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang aufgeführten Artenlisten zulässig. Für weitergehende Anpflanzungen über die Pflanzverpflichtungen hinaus wird die Verwendung von Pflanzen aus den Artenlisten empfohlen.

## **II Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

#### **Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Sattel- und Walmdächer sowie aus diesen Dachformen zusammengesetzte Dächer zulässig. (Hinweis: Krüppelwalmdächer gelten als zulässige Sonderform der Walmdächer.)

Für untergeordnete Gebäudeteile (Treppenhäuser, Foyers, Dachterrassen, o.ä.) können abweichende Dachformen gestattet werden.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes.

---

<sup>5</sup> Für die Durchführung einer Dachbegrünung werden keine Pflanzen explizit vorgeschrieben. Es wird empfohlen, geeignete Pflanzen aus dem Wildstaudensortiment (z.B. Sedum- und Thymian-Arten) zu verwenden.

### **Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung in die Nutzungsschablone festgesetzt, die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

### **Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Die Höchstbreite von Dachgauben und Dachaufbauten beträgt 1,6 m.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen folgende Abstände einhalten, die in der Horizontalen bzw. Vertikalen zu messen sind:

vom Ortgang mindestens 1,5 m,  
von der Traufe mindestens 0,75 m.

Aus dem First abgeschleppte Dachgauben sind nicht zulässig.

Wenn eine Dachfläche mit Dacheinschnitten versehen wird, dürfen auf dieser Dachfläche keine Dachgauben oder Dachaufbauten angeordnet werden.

### **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster mit einer Größe von mehr als 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind nur auf Dachflächen zulässig, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht eingesehen werden können.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von maximal 1 m<sup>2</sup> Glasfläche je Einzelfenster nicht überschreiten. Die Summe aller Dachflächenfenster darf eine Größe von 2 m<sup>2</sup> Glasfläche je Gebäude nicht überschreiten.

### **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Tonziegel oder Materialien, die Tonziegeln im Erscheinungsbild gleichkommen, sowie Naturschiefer zugelassen. Unzulässig sind insbesondere Blech, Bitumenschindeln und glänzende Materialien.

Eindeckungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen), sind nicht zulässig.

### **Traufausbildung und Regentrinnen**

Traufen dürfen von Dachgauben oder Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Regentrinnen sind als vorgehängte, offene Regentrinnen auszubilden und dürfen nicht verkleidet werden.

### **Technische Anbauten**

Parabolantennen an baulichen Anlagen werden auf einen maximalen Durchmesser von 60 cm begrenzt, sie müssen farblich an ihre Hintergrundfläche angeglichen werden.

Je Gebäude ist nicht mehr als eine Parabolantenne zulässig.

Solaranlagen sind, wenn sie im Dachbereich angeordnet werden, möglichst flächenbündig mit der Dachhaut anzubringen. Von Traufe, First und Ortgang ist ein Abstand von jeweils mindestens 0,75 m einzuhalten.

### **Fassaden- und Wandgestaltung**

Nicht zulässige Materialien sind:

keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, soweit diese nicht aus regionaltypischem Naturstein bestehen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte, eloxierte Metallpaneele, sonstige glänzende Baustoffe,

Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

### **Farbgebung**

Als Farben für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude und Garagen sind nur weiße oder aus weiß durch Abtönen gewonnene, blasse Farbtöne (Pastelltöne) zulässig, sofern keine Ziegelsteine verwendet werden. Naturfarbene Verkleidungen aus Holz und Schiefer sind auf eine deutlich untergeordnete Teilfläche der jeweiligen Wand zu beschränken.

Alle nicht abgetönten und alle glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind als Außenanstriche der Wandflächen unzulässig.

Die Dacheindeckung von Dachgauben, Dachaufbauten und Garagen ist in dem gleichen Farbton wie das Hauptdach auszuführen.

### **Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Zufahrten) sind, soweit sie befestigt werden, mit wassergebundenen Decken zu versehen.

Garagen sind hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung und der Farbgebung an den Hauptbaukörper anzupassen.

Garagen dürfen ausnahmsweise Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 ° haben, wenn die Dächer flächendeckend begrünt werden.

Aneinandergebaute Garagen auf einem Grundstück müssen die gleiche Dachneigung und Firsthöhe haben.

### **Fensterformate**

Fenster müssen an den Gebäudeseiten, die vom öffentlichen Verkehrsraum eingesehen werden können, quadratische oder stehende Formate haben. (Die Höhe der Öffnungsfläche muß gleich groß oder größer sein als ihre Breite.)

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

## **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Waldstraße und zugleich 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 auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf ein Viertel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

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

## **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen** (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## **3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung** (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Folgende Einfriedungen sind zulässig:

Mauern, Holz- oder Stahl-Rankzäune mit entsprechender Bepflanzung, Holzzäune, Hecken.

Mauern werden auf den vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) beschränkt. Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Materialwahl und Farbgebung die oben getroffenen Bestimmungen (Abschnitt II.1, 'Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen').

Einfriedungen dürfen im vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) eine Höhe von 0,8 m, im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die natürliche Geländeoberfläche Abweichungen verlangt.

Die Länge einer Wind- und Sichtschutzwand, die auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet wird, darf höchstens 5,0 m betragen.

Abfallbehälter sind in Gebäude, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Schränke oder separate Standplätze zu integrieren.

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz aus Mauern, Hecken oder Holzzäunen zu umgeben.

### III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

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

Zur Anlage von Stellplätzen und Garagen sollten die 'Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs' (EAR 91) herangezogen werden.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau sind zu beachten.

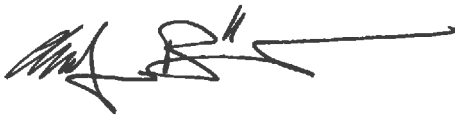
Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält die DIN 18915.

---

erarbeitet im Auftrag der Stadt Ilmenau durch:

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG



Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

9401FES4.DOC

## Anhang zu den Textlichen Festsetzungen

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

### Artenliste 1 (Einzelbäume)

Laubbäume I. Ordnung:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Blut-Buche (Fagus sylvatica variabilis atropunicea)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Laubbäume II. Ordnung:

- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Hänge-Birke (Betula pendula)

Nadelbäume:

- Europäische Lärche (Larix decidua)
- Fichte (Picea abies)
- Douglasie (Pseudotsuga menziesii)
- Eibe (Taxus baccata)

### Artenliste 2 (Sträucher)

- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Gewöhl. Schneeball (Viburnum opulus)
- Gew. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Wild-Rose (Rosa speciosa)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Buchsbaum (Buxus sempervirens)
- Kan. Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
- Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)

Bei der Pflanzung von Wild-Rosen sind regionaltypische Arten zu verwenden.