

Bebauungsplan Nr. 4 „Hüttenholz“ – 2. förmliche Änderung**Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF****Stand: 15.03.2006****INHALTSÜBERSICHT**

I <u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</u>	Seite
1 Art und Maß der baulichen Nutzung	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	2
1.3 Höhe der baulichen Anlagen	2
2 Bauweise	3
3 Größe der Baugrundstücke	3
4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	3
4.1 Überbaubare Grundstücksflächen	3
4.2 Stellung der baulichen Anlagen	3
5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	3
5.1 Flächen für Nebenanlagen	3
5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen	3
6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen	4
8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	4
10 Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	5
10.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
10.3 Begrünung nicht überbauter Grundstücksfläche	5
II <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	
11 Fassaden	5
11.1 Fassadengestaltung und -materialien	5
11.2 Farbgebung	5
12 Dächer	5
12.1 Dachform , Dachneigung	5
12.2 Dacheindeckung und -farben	6
13 Gestaltung von Werbeanlagen	6
14 Einfriedungen	6
15 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- sowie der Stellplatzflächen und Zufahrten	6
III <u>Allgemeine Hinweise</u>	7
IV <u>Anhang / Pflanzlisten</u>	8

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in

Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

Hinweis: Soweit durch die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hüttenholz“ keine anderweitigen Festlegungen getroffen werden, gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes weiterhin!

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 -19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie deren Zufahrten mit einzubeziehen.
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen sind nicht zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB; § 18 BauNVO)

Talseitige Höhe:

Die max. zulässige Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EG) über dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit dem jeweils tiefsten Punkt des natürlichen Geländes beträgt 1,40m. Ausnahmen von dieser Festsetzung gemäß § 31 BauGB sind zulässig, wenn technische Bedingungen es erfordern oder die Anwendung der Festsetzung bergseitig zu einer EG-Lage unter der natürlichen Geländeoberkante führt. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme ist der Nachweis, dass das Kellergeschoss kein oberirdisches Geschoss im Sinne des § 2 (7) ThürBO ist.

Hangseitige Höhe:

Die Traufhöhe, gemessen als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird mit einer Höhe von maximal 4,00 m am bergseitig höchsten Gebäudekante festgesetzt. Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe gilt das Fertiggelände vor dem Hausgrund.

2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs.2 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Die Mindestgrundstücksgröße wird auf eine Fläche von 500 m² festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten um bis zu 1,50 m sind zulässig, sofern die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und mindestens 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Geräte- oder ein Gewächshaus zulässig, sofern diese Anlage eine Größe von 15 m³ nicht überschreitet und einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einhält.

4.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung (Teil A) als verbindliche Ausrichtung eingetragen.

Von der Festsetzung ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen bzw. von Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.

5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 und 14 BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m (bergseitig) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig.

Die Ausnahme zur Stellung von Nebenanlagen regelt der Punkt 4.1 der Textlichen Festsetzungen.

Antennenanlagen sind nur für die Nutzung eines Privathaushaltes und mit einer maximalen Höhe von 3 Meter zulässig.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie im Zufahrtsbereich und bis maximal zur rückwärtigen Gebäudeflucht gelegen sind.

Je Wohneinheit sind 2 Stellflächen auf dem Grundstück nachzuweisen, für Einliegerwohnungen ist zusätzlich je ein Stellplatz zu errichten.

Je Grundstück ist maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die maximal zulässige Breite der Ein- und Ausfahrten an der Grundstücksgrenze beträgt 3,00 m.

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

Für die Verkehrsfläche gilt die Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche'.

7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen und Aufschüttungen auf den zukünftigen privaten Grundstücksflächen vorzusehen, 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 < 3,00 m ist eine Böschungshöhe bis 1,50 m zulässig.
2. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einer Böschungsneigung bis 27 Grad mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen > 27 Grad mindestens 3,00 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.
3. Die Länge der Schräge der Böschung darf 10,00 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muss mindestens 3,00 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.
4. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, dass Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden.

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

Die Flächenausweisung ist gemäß Planeintrag in Planteil A festgesetzt.

Auf dieser Fläche mit der Bezeichnung **A2** wird als Maßnahme die Funktion einer „**Wildwiese**“ bestimmt : Die Fläche ist sich selbst zu überlassen. Der Bereich ist mit Bäumen der Liste A und Sträuchern der Liste C zu bepflanzen. Es sind max. 5 Straucharten zu verwenden, wobei jede Art max. 20% des Bestandes betragen darf. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 Meter. Freibleibende Bodenflächen sind als artenreiche Kräuter- / Wildwiese anzulegen, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Der Bereich darf keiner anderen Nutzung zugeführt werden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und zu schützen.

10 Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**10.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

Die festgesetzte Fläche wird mit Bäumen der Liste A in einem Pflanzabstand 15 m, überpflanz.

Die Unterpflanzung erfolgt zweireihig mit Gehölzen der Liste C.
Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsmerkmale aufweisen:

- Bäume : - Stammumfang 16 - 18 cm
 - Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb
 - 3 x mit Ballen verpflanzt
Sträucher : - Mindestgröße 60 - 100 cm
 - 2x mit Ballen verpflanzt

10.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gemäß Planeintrag im Planteil A festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu schützen. Ausnahmsweise besteht im Rahmen der Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht (Sichtdreieck) die Erlaubnis, einzelne Gehölze umzusetzen bzw. zu entfernen.

10.3 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je 250 qm angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche (Hausgarten) sind mindestens ein standortgerechter Laubbaum und 5 Sträucher gemäß Pflanzlisten anzupflanzen. Obstbäume werden für die Erfüllung dieser Festsetzung angerechnet.

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

11 Fassaden

11.1 Fassadengestaltung und -materialien

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, künstlichen Materialnachbildungen sowie allen Arten von glänzenden und glasierten Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die dem Erscheinungsbild des Naturschiefers vergleichbare Imitate sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

11.2 Farbgebung

Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind nur 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.

12 Dächer

12.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 28 bis 45 Grad zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile und Nebendächer mit einer Teildachfläche bis max. 25 % dürfen auch in geringer Dachneigung ab 25 Grad, Nebenanlagen und Garagen auch mit Flachdächern errichtet werden.

12.2 Dacheindeckung und -farben

Zur Eindeckung der Satteldächer sind Kunst- und Naturziegel in roten und braunen Farbtönen sowie Naturschiefer zulässig. Die Pult- und Flachdächer der Nebenanlagen bzw. untergeordneten Gebäu-

deteilen können auch mit beschichteten Verblechungen eingedeckt oder als Gründächer ausgebildet werden.

Spiegelnde und glänzende Oberflächen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

13 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur eine je Grundstück zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Die Größe einer Werbefläche darf 0,75 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
Werbeanlagen müssen direkt am Gebäude befestigt sein.
Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen frei zu halten.

14 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich öffentlicher Straßen sind nur als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune werden als Einfriedungen zur Erschließungsstraße ausgeschlossen.

Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune sowie durch Holzzäune zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen (Zäune, Sockel + Zäune, Hecken) darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig, ausgenommen sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,00 über der Geländeoberfläche.

15 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- sowie der Stellplatzflächen und Zufahrten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) sind landschaftsgärtnerisch bzw. als Nutz- oder Obstgarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrtswege sind in ökologisch sinnvollen Bauweisen herzustellen, um eine Versiegelung möglichst gering zu halten.

Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einer Böschungsneigung bis 27 Grad mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen > 27 Grad mindestens 3,00 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht errichtete Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig. Es ist zu gewährleisten, dass die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem jeweiligen Grundstück erfolgt.

III Allgemeine Hinweise

Abwasserentsorgung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist am Ort des Entstehens mittels privater Regolensysteme o.ä. zu versickern, der Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Ein Versickerungsnachweis mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Bodenschutz

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.

Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen

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

Ilmenau, den 15.03.2006

Anhang zu den textlichen Festsetzungen/ PFLANZLISTEN

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzliste A - Bäume (Übernahme aus dem genehmigten Bebauungsplan)

Acer campestre
Acer platanoides

Feldahorn
Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Pflanzliste B - Obstbäume (Übernahme aus dem genehmigten Bebauungsplan)

Lokale Sortenauswahl	Apfel
	Birne
	Kirsche
	Hauszwetsche

Pflanzliste C - Sträucher (Übernahme aus dem genehmigten Bebauungsplan)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus fragilis	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	Weidenart
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder