

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Bestandteile des Bebauungsplans:

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

Inhaltsübersicht

A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Bauweise	3
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	3
5.	Flächen für Nebenanlagen	4
6.	Garagen und Stellplätze	4
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
1.	Dächer	4
2.	Fassaden	4
3.	Einfriedungen	5
4.	Versiegelung von Flächen	5
C	Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen	5
D	Hinweise	7

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Teil B – Textliche Festsetzungen

Entwurf

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
A	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	
1.	Art der baulichen Nutzung Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 (6) BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO einzubeziehen. Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Zahl der Vollgeschosse: II Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen. Als zweites Vollgeschoss ist dabei immer das Dachgeschoss auszubilden. Ein weiterer Dachausbau ist unzulässig. Traufhöhe: 7,50 m im WA 1 6,50 m im WA 2 4,80 m im WA 3 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn in Gebäudemitte. Die Traufhöhe (TH) wird festgelegt als das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO
3.	Bauweise Es wird eine offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 (1) BauNVO). Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).	§ 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4.	Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern die Summe ihrer Breiten nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt, mindestens 2,0 m von der Nachbargrenze entfernt bleibt und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

5. Flächen für Nebenanlagen**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Altanlagen handelt. Dies gilt nicht für Ausnahmen nach § 14 (2) BauNVO und für Stellplätze und Garagen.

6. Garagen und Stellplätze**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 22 (4) BauNVO**

Garagen und Stellplätze können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden (§ 22 (4) BauNVO). Garagen sind außerhalb des Baufensters von der Baulinie bis in Höhe der zulässigen Bebauungstiefe (Baugrenze) statthaft. Stellplätze sind außerdem zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baulinie zulässig.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß Baugesetzbuch (BauGB)****§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 ThürBO****1. Dächer**

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Gründächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebautem Nebengebäude als Terrassendach auszubilden. Aneinandergebaute Nebengebäude (Garagen) sollen dabei die gleiche Dachform haben.

Für Dachüberstände gelten:

giebelseitig: max. 1/10 der Gebäudebreite
traufseitig: max. 1/10 der Gebäudetiefe

Als Dachdeckung dürfen nur rote Dachziegel / Dachsteine in verschiedenen Nuancen und in Grautönen sowie Schiefer verwendet werden. Aneinander gebaute Haupt- und Nebengebäude, wenn sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten.

Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig, sofern sie baulich und farblich in die Dachflächen integriert sind.

Dachaufbauten in Form stehender Gauben sind im Gegensatz zu Dacheinschnitten, zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen, wobei die Einzellänge 2,50 m nicht überschreiten darf.

2. Fassaden

Verschieferungen (vorzugsweise Naturschiefer) und Holzverkleidungen sind zulässig. Bei der Farbgestaltung sind reine grelle Farbtöne sowie Weiß ohne Farbbeimischungen zu vermeiden. Eine Fassaden- ausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien, mit Ausnahme von Glasfassaden, ist unzulässig.

3. Einfriedungen

Grundsätzlich sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraße nicht blickdichte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Die Verwendung von Maschendraht für die seitliche und rückwärtige Begrenzung wird nur gestattet, wenn im Zusammenhang mit dem Zaunbau eine Heckenpflanzung erfolgt. Massive Sockel sind nur an den Grundstücksecken und im Bereich der Zugänge / Zufahrten zum Grundstück gestattet.

4. Versiegelung von Flächen

Flächen für Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

C FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

1. Erhalt der Eichen-Baumreihe im Norden

Die Eichenbaumreihe entlang der Straße zum Sportplatz ist zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff dieser Baumreihe ist unversiegelter Boden zu erhalten (mind. 2 m Radius je Baum).

2. Entwicklung einer Gehölzeinbindung entlang privater Grundstücksgrenzen im Osten auf dem Flurstück 1249

An der östlichen Grenze des Plangebiets ist auf dem Flurstück 1249 als Gebietsrandeingrünung eine Gehölzanpflanzung entsprechend der Pflanzliste 1 durchzuführen. Dieser Gehölzeinbindung sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze ungedüngte Säume als Ansaaten mit Beimischungen von Kräutern vorzulegen. Nach der Ansaat sind die Säume zur Aushagerung des Standortes einmal jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzuführen. Bei Starkregenereignissen dient der Schutzstreifen zur Sammlung und Versickerung des Oberflächenwassers.

3. Innere Durchgrünung des Wohngebietes

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher gem. Pflanzlisten zu pflanzen. Vorhandene, zu erhaltende Laubbäume (incl. Obstbäume) und Sträucher können hierauf angerechnet werden.

4. Dachbegrünung

Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Garagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es ausnahmsweise zulässig, je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung gem. Pflanzliste zu pflanzen.

5. Erhalt und Pflege von Obstbäumen und sonstigen naturnahen Gehölzen

Vorhandene Obstbäume und sonstige Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Im Umgriff dieser zur Erhaltung festgesetzten Gehölze ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

Im Rahmen von Bauvorhaben unvermeidbare Beseitigungen von Gehölzen und abgängige Obstbäume sind durch Anpflanzen von Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern gem. Pflanzlisten im Verhältnis 1:2 auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu ersetzen.

6. Öffentliche Grünfläche im Norden

Die öffentliche Grünfläche im Norden dient ausschließlich zu Erholungszwecken der Allgemeinheit. Hier ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzlisten

1. Gehölzeinbindung an der Plangebietsgrenze: Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180 cm Höhe nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen); Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Ulmus minor	-	Feldulme
Ulmus glabra	-	Bergulme
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Betula pendula	-	Gemeine Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus idaeus	-	Himbeere
Salix caprea	-	Salweide
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Populus tremula	-	Zitterpappel

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung
Teil B – Textliche Festsetzungen

Entwurf

2. Laubbäume: Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

3. Sträucher: zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus racemosa	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

4. Bodendecker: Bodendecker, Mindestmaß 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Calluna vulgaris	-	Heidekraut
Erica tetralix	-	Glockenheide
Hedera helix	-	Efeu
Vinca minor	-	Kleines Immergrün

5. Obstbäume: Hochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten

Gehrsers Rambour
Hauxapfel
Jacob Fischer
Joseph Musch
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Sonnenwirtsapfel
Welschisner

Birnsorten

Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Wilde Eierbirne
Wildling vom Einsiedel

Pflaumensorten

Große grüne Reneklode
Kandeler Zuckerzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

D Hinweise

1. Landwirtschaftliche Interessen

Das Abstellen von Baumaschinen und –fahrzeugen, Erd- und Baumaterialablagerungen, Errichtung von Baustelleneinrichtungen und Einzäunungen u.ä. dürfen nicht auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen werden. Sie haben so zu erfolgen, dass eine uneingeschränkte Bewirtschaftung dieser Flächen jederzeit möglich ist. Ebenso ist das Befahren nicht gestattet. Zu gewährleisten ist, dass keine Schäden auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht werden. Sollten dennoch Schäden entstehen, sind diese dem bewirtschaftenden Unternehmen zu erstatten. Auch durch Bauarbeiten bedingte Folgeschäden sind dem Agrarunternehmen zu ersetzen.

2. Altlasten, auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Gemäß § 2 (1) Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) besteht für bestimmte Personenkreise -u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden. Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

3. Denkmalschutz und archäologische Funde

Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Zufällige Funde von Bodendenkmalen bzw. bei Erdarbeiten angetroffene archäologische Funde unterliegen demnach der Melde- und Abgabepflicht. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff ThürDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Jeglicher Umgang erfolgt auf der Grundlage des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG).

4. Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verwerten. Die Verwertung in einer Brauchwasseranlage (z.B. für Toilettenspülung) bedarf der vorherigen Genehmigung des Zweckverbands Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau (WAVI). Die Verwertung zur Gartenbewässerung ist erlaubnisfrei. Das nicht verwertbare Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Eine Einleitung dieses Abwassers in den Schmutzwasserkanal oder in die Straßenentwässerung ist nicht statthaft. Die Versickerungsanlage ist nach ATV Arbeitsblatt A 138 zu errichten. Die Versickerung hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung und Schädigung von Personen, Sachen, Grundstücken, Gebäuden und der Umwelt ausgeschlossen ist.

5. Geologische Belange

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 10.11.2001 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

6. Abfallagerung und -beseitigung

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

7. Immissionsschutz

In Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Die Schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind einzuhalten.

Parkflächen sind so anzulegen, dass die Bewohner nicht durch Abgase und Anlassgeräusche unnötig belästigt werden.

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

Der unteren Wasserbehörde sind anzuzeigen:

- Arbeiten, die die Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers beeinflussen;
- Erschließungen von Grundwasser → in diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen
- Wasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten → in diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen

9. Sonstiges

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

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

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze ist die ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt 06) anzuwenden.

Die Anlage von Stellplätzen ist gemäß der ‚Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen‘ (Thüringer Garagenverordnung – ThürGarVO) vorzusehen.

Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau einzuholen. Der Einbau von Regenwassernutzanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig. Gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI hat der Grundstückseigentümer vor dem Verfüllen mit Erdreich die Abnahme der gesamten Abwasseranlage beim Zweckverband anzuzeigen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Langewiesen vom 16.03.1998 in der Fassung der 1. Änderung vom 10. Oktober 2001“.

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume vor.

Bebauungsplan WA „Am Berg 1“ Oehrenstock

1. Änderung gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Entwurf

Für die Straßenbeleuchtung sind nur Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.