

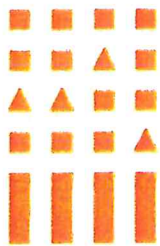
Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 5 „Mittelfeld“ - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Teil B – Text

26.08.13

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586
 e-mail dr-walther-walther@t-online.de
 homepage www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind nur 3 Gartenhäuser mit maximal 40 m ² Grundfläche zulässig. Als Zweckbestimmung für das Gartenhaus wird der Schutz vor Witterungsunbilden und die Unterbringung von Gartenmöbeln, -geräten und -erzeugnissen festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Über die festgesetzte maximale Grundfläche hinaus darf je Gartenhaus eine Holzterrasse mit offenen Fugen auf offener Unterkonstruktion mit maximal 12 m ² Fläche errichtet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
1.3.	Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKF EG) darf maximal 0,3m betragen.	
1.4.	Bezugshöhe für die festgesetzte OKF EG ist die umgebende Oberkante des vorhandenen Geländes an der Südseite.	§ 9 Abs. 3 BauGB 18 Abs. 1 BauNVO
2.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
2.1.	Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Errichtung von 3 Gartenhäusern mit Holzterrasse zulässig. Auf der übrigen Fläche ist nur das Pflanzen bzw. die Erhaltung von standortgerechten gartentypischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gartenpflanzen zulässig.	

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

3. Äußere Gestaltung von Gebäuden § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 3.1. Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30 Grad zulässig.
- 3.2. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
Die Anordnung von Solardächern ist ausnahmsweise zulässig, wenn stadtbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösungen vorgesehen werden.
- 3.3. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasfassaden unzulässig.
Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn stadtbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösungen vorgesehen werden.
- 3.4. Die Gestaltung der Fassaden mit Neon- und Leuchtfarben sowie in reinweiß ist unzulässig.

4. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 4.1. Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

- 5.1. Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist zu erhalten.

IV. Hinweise

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.

2. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen oder Erkundungs- und Untersuchungsarbeiten auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige Umweltbehörde gemäß § 11 Abfallgesetz bzw. §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz sowie § 2 ThürBodSchG unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

3. Regenwasserbehandlung

Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 ThürWG zu abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

4. Geologische Belange

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74 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.

Im Geltungsbereich der 2. Änderung anzutreffendes Grund- oder Schichtenwasser kann infolge des hohen Sulfatgehaltes kalkaggressiv sein.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelfeld“ sind großflächige, kontinuierlich verlaufende Senkungen mit allerdings nur sehr geringen Beträgen zu erwarten. Sie führen gewöhnlich nicht zu Gebäudeschwächen. Erdfallartige Einbrüche wie sie östlich der Bahnstrecke bekannt geworden sind, können generell nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht wahrscheinlich.

5. 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 besorgen ist.

Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

6. Hinweise zum Bauleitplanverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Erklärung, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind), von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB und von der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB abgesehen wird.