

4. Nov. 1996

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.15 DER STADT ILMENAU 'KRANKENHAUS'



TEIL B - TEXT

1	TEXTLICHE FESTLEGUNGEN SOWIE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	2
1.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2	BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
1.3	ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	3
1.4	GRÜNFLÄCHEN.....	4
1.5	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	4
1.6	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	4
1.7	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	5
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)	9
2.1	ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	9
2.2	GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN	10

1 TEXTLICHE FESTLEGUNGEN SOWIE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 Abs.2 BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird zur Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

SO Krankenhaus = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Krankenhaus'

Das sonstige Sondergebiet 'Krankenhaus' dient der Unterbringung des Krankenhauses des Ilmkreises einschließlich zugeordneter Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

zulässig sind:

1. medizinische Einrichtungen der stationären und ambulanten Behandlung,
2. die für Betrieb des Krankenhauses erforderlichen und sinnvollen medizinischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen,
3. dem Rettungswesen dienende Einrichtungen,
4. Wohnungen für Beschäftigte, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Anlagen nach Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
5. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie ausschließlich den unter Nr. 1 bis 4 genannten Einrichtungen dienen.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Dienstleistungseinrichtungen, soweit sie eine Größe von 40 m² Geschoßfläche pro Einheit und ihrer Summe 200 m² nicht überschreiten,
2. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

Die Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen etc.) ist bis zu 20 v.H. gestattet. Darüber hinaus sind keine Überschreitungen zulässig.

Über die im Plan festgelegten Obergrenzen der Geschoßigkeit hinaus können ausnahmsweise Sonderbauwerke und -bauteile mit größerer Höhe aus besonderen funktionstechnischen Gründen (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten) sowie Belichtungseinrichtungen (z. B. Kuppeln, verglaste Dachaufsätze o. ä.) zugelassen werden. Diese Sonderbauteile oder -bauwerke müssen den übrigen Baukörpern in ihrer Masse erkennbar untergeordnet sein.

1.2 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.2.1 Bauweise

Die mit 'a' bezeichnete abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs.4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt: Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen gemäß Bauordnung errichtet. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.2.2 Stellung baulicher Anlagen

Soweit Hauptfirstrichtungen eingetragen sind, müssen die Gebäudeaußenwände parallel bzw. rechtwinklig zu den eingetragenen Hauptfirstrichtungen zu errichten.

Abweichungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

1.3 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Für den Verkehrsanschluß an die Krankenhausstraße im äußersten Nordwesten des Plangebiets ist nur die Nutzung als Bereichszufahrt gestattet. Dies ist als Andienung der nächstgelegenen Gebäude und Stellplätze zu verstehen.

Der Verkehrsanschluß an die Arndtstraße darf nur den Charakter einer untergeordneten Zu- und Abfahrt haben. Über ihn ist nur die Erschließung der nächstgelegenen östlichen Teile der Anlage gestattet, soweit eine An- und Abfahrt über Anschlüsse an die Krankenhausstraße nicht oder nur erschwert möglich ist. Ringverkehre mit anderen Anschlüssen des Plangebietes sind auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.

1.4 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der als Parkanlage ausdrücklich festgesetzten Fläche sind bauliche Nutzungen, außer für solche, die der Parknutzung dienen, unzulässig. Eine schonende Erschließung mit Fußwegen ist gestattet.

1.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Den Trägern der Elektro-, der Fernwärme- und der Gasversorgung wird für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen entlang der Leitungstrassen ein Leitungsrecht einschließlich des Zugangs bzw. der Zufahrt zu Unterhaltungszwecken eingeräumt.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

1.6.1 Flächenrenaturierung

Die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Auffüllungsfläche im Südwesten des Geltungsbereichs ist zu renaturieren und in den umgebenden Parkbereich zu integrieren. Dazu sind Wiesenflächen anzulegen und locker mit mittel- und großkronigen Bäumen zu überstellen. Die Mindestpflanzqualität für Bäume wird mit 16-18 cm festgelegt. Die Arten sind den Listen unter 1.7.10 zu entnehmen.

1.6.2 Offenlegung eines Gewässers

Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche ist der derzeit verrohrte Wasserzulauf des im Südosten des Geltungsbereiches gelegenen Teichs offenzulegen und naturmah zu gestalten.

1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

1.7.1 Verwendung bestimmter Arten

Für die in den folgenden Festlegungen vorgeschriebenen Pflanzungen sind, soweit keine weitergehenden Bestimmungen getroffen werden, die Artenlisten unter 1.7.10 zu verwenden. Für weitergehende Bepflanzungen wird die Artenauswahl gemäß dieser Listen empfohlen.

1.7.2 Erhaltung des Parkcharakters/Begrünung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen

Der parkartige Charakter des Plangebiets ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Dies gilt in besonderem Maße für die Fläche E 1.

Für das Gesamtgeländes ist, soweit noch nicht vorhanden, eine lockere Bepflanzung mit Bäumen erster und zweiter Ordnung durchzuführen. Je 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Für die Berechnung der zu pflanzenden Bäume bleiben die Flächen mit Pflanzbindungen außer Betracht. Auf den verbleibenden Flächen vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, können angerechnet werden.

Als zu verwendende Pflanzgröße wird ein Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm festgesetzt.

1.7.3 Randliche Eingrünung nach Westen

Auf der Fläche E 2 sind vorhandene Bäume und Sträucher, soweit nicht eine Entfernung für die Baumaßnahme unumgänglich ist, innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten.

Die Fläche ist ergänzend in locker-gruppiger Anordnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, so daß insgesamt eine wirksame optische Ab-

schirmung der angrenzenden Grundstücke entsteht. Bäume sind mindestens in der Größe 16-18 cm, Sträucher in der Größe 100-150 cm zu verwenden. Vorhandene Bäume und Sträucher dürfen angerechnet werden. Pro 100 m² Fläche sind 2 Bäume und 15 Sträucher gemäß Artenlisten anzupflanzen.

1.7.4 Randliche Eingrünung der Stellplätze im Nordwesten

Auf der Fläche A 2 ist entlang der Krankenhaus- und der Steinstraße eine Bepflanzung mit einer Reihe von mindestens 5 Bäumen durchzuführen. Im Süden der Stellplatzfläche ist in dichter Anordnung eine Strauchpflanzung mit 10 Sträuchern pro 100 m² durchzuführen.

Bäume müssen mindestens die Pflanzqualität 16 -18 cm, Sträucher die Größe 100-150 cm haben.

1.7.5 Begrünung der Fläche an der Krankenhausstraße

Auf der Fläche A 3 ist entlang der Krankenhausstraße eine Baumreihe bestehend aus mindestens fünf Bäumen anzulegen.

1.7.6 Erweiterung des Parkbereichs

Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche nördlich des Schulwegs ist als Grünfläche entsprechend dem Charakter des nördlich angrenzenden Parkgeländes anzulegen mit mittel- und großkronigen Bäumen sowie Weißdornsträuchern anzulegen und zu pflegen.

Am südlichen Rand der Fläche -entlang des Schulwegs- ist eine Baumreihe aus Sommerlinde und Roßkastanie mit einer Pflanzqualität von mindestens 20-25 cm im Abstand von 15 - 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.7 Baumerhaltung/Ersatzpflanzungen

Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer und solange von ihnen keine Gefahr ausgeht zu erhalten. Eingriffe im Rahmen von Baumaßnahmen, z. B. zur Schaffung von Zufahrten, sind auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken.

Abgestorbene Bäume, solche, die wegen Astbruchgefahr entfernt werden sowie Bäume, deren Entfernung im Zuge der Baumaßnahmen unumgänglich ist, sind durch Neupflanzungen mindestens in der Qualität 16-18 cm gemäß Artenlisten zu ersetzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft von alten Bäumen, bei denen ein Absterben in den nächsten zehn Jahren zu erwarten ist, sind Neupflanzungen

gemäß der Artenlisten durchzuführen. Für den Parkbereich wird die Qualität 20-25 cm, für die übrigen Flächen 16-18 cm vorgeschrieben.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen fünf Trauerweiden am Teich im Südosten des Plangebietes sind Neupflanzungen von Trauerweiden (*Salix babylonica*) innerhalb der nächsten zehn Jahre nach Rechtswirksamkeit dieses Vorhaben- und Erschließungsplans vorzunehmen. Die vorhandenen Weiden sind durch Schnitt- und Pflegemaßnahmen längstmöglich zu erhalten.

1.7.8 Begrünung der Stellplätze

Stellplätze sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein Baum mindestens in der Qualität 16-18 cm zu pflanzen. Bei den Baumpflanzungen sind ausreichend große offene Baumscheiben (mind. 3 m²) zu verwenden. Diese sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Alternativ zur Überstellung mit Bäumen ist die Gestaltung der Stellplätze mit Rankgerüsten (z. B. Pergolen) möglich, welche mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Pro Stellplatz sind mindestens 3 Kletterpflanzen zu setzen.

1.7.9 Begrünung von Fassaden

Fassaden, die auf einer Breite von 5 m Breite nicht durch Fenster oder Türen unterbrochen werden, können mit mindestens 2 Kletterpflanzen der entsprechenden Artenliste begrünt werden. Entsprechende Kletterhilfen sind ggf. an den Fassaden anzubringen.

Von der Begrünungsempfehlung ausgenommen sind medizinisch empfindliche Bereiche, in denen hygienische Konflikte durch Fassadenbegrünung entstehen können, sowie Bereiche, in denen sich aus Gründen des Brandschutzes eine Begrünung verbietet.

1.7.10 Artenlisten

Liste 1 Großkronige Bäume

Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>
Roßkastanie	-	<i>Aesculus hippocastanum</i>

Liste 2 Mittelkronige Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Holz-Apfel	-	Malus sylvestris
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia

Liste 3 Sträucher

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa canina
Salweide	-	Salix caprea
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Liste 4 Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba
Schlingknöterich	-	Fallopia aubertii
Efeu	-	Hedera helix
Gemeiner Hopfen	-	Humulus lupulus
Geißblatt (Heckenkirsche)	-	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	-	Parthenocissus quinquefolia

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

2.1.1 Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer sowie Flachdächer, wenn diese begründet werden. Für untergeordnete Teile von Baukörpern sind auch andere Dachformen gestattet wie Zelt-, und Tonnendächer. Soweit bestehende Gebäude andere als die zulässigen Dachformen haben, so sind diese künftig ausnahmsweise zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Tonziegel oder Materialien, die den genannten Tonziegeln im Erscheinungsbild gleichkommen, zulässig. Für schwach geneigte Dächer (flacher als 15°) und untergeordnete Bauteile sind auch Metallbleche gestattet. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln, Asbestzementeindeckungen und glänzende Materialien.

Für Ziegel oder ziegelartige Materialien sind rote bis rotbraune Farbtöne vorgeschrieben. Dunkle Farben (z. B. schwarz oder dunkelbraun) sind für die Dacheindeckung unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO)

2.2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Vorgärten

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

Soweit Vorgärten nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind die Vorflächen gärtnerisch als Wiesenflächen oder Ziergärten anzulegen.

2.2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit offenfugigen Belägen (z.B. mit Rasengitter- bzw. Rasenpflastersteinen oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) auszuführen.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
2. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten.
3. Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen.
4. Gemäß des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz) vom 7. Januar 1992, § 16, unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege. Sie müssen durch dessen Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung geborgen werden. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

aufgestellt im Auftrag des Ilmkreises durch

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau, im September 1996

 9621TF3.DOC/be