

# Stadt Ilmenau

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

Teil B – Text  
Entwurf

27.02.2012

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](mailto:dr-walther-walther@t-online.de)  
homepage [www.dr-walther-walther.de](http://www.dr-walther-walther.de)

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	<b>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB</b>	
1.	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1.	In den beiden Geltungsbereichen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind jeweils nur 3 Gartenhäuser mit maximal 40 m <sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Als Zweckbestimmung für das Gartenhaus wird der Schutz vor Witte- rungsunbilden 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 Garten- haus eine Holzterrasse mit offenen Fugen auf offener Unterkonstrukti- on mit maximal 12 m <sup>2</sup> 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 Oberkan- te des vorhandenen Geländes an der Südseite.	§ 9 Abs. 3 BauGB 18 Abs. 1 BauNVO
2.	<b>Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
2.1.	Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von je 3 Gartenhäusern mit Holzterrasse pro Gel- tungsbereich der 2. Änderung zulässig. Auf der übrigen Fläche ist nur das Pflanzen bzw. die Erhaltung von standortgerechten gartentypi- schen 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 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 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 begrüntem 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.

#### **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 wird 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.