



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 „SPESSARTHÜTTE“ IN ILMENAU

A 60	A 600	A 610
STADTBAUAMT		
27 JUNI 2005		
<i>Thas</i>		
A 630	A 650	Ablage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESTZBUCH (BAUGB)..... 2
 - 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 3
 - 1.2 BAUWEISE..... 3
 - 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN..... 3
 - 1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN..... 3
 - 1.5 VERKEHRSFLÄCHEN..... 4
 - 1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND – LEITUNGEN 4
 - 1.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN ; STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN 4
 - 1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN 4
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (Thür BauO) 5
 - 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN..... 5
 - 2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN..... 7
 - 2.3 EINFRIEDUNGEN; ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG..... 7
- 3. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN.. 8
- 4. ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄT..... 9

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet :

Plangebiet A:

**WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6.
Bau NVO mit der vorwiegenden Zweckbestimmung des Wohnens.**

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmeweise zulässig sind:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Plangebiet B:

**WA= allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO
mit der Zweckbestimmung des Wohnens**

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank - und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.1.2.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grund- und Geschossflächenzahlen geregelt. Für das Plangebiet A gilt: Grundflächenzahl = 0,4 und Geschossflächenzahl = 0,8. Für das Plangebiet B gilt: Grundflächenzahl = 0,4 und Geschossflächenzahl = 1,2.

Im Plangebiet A ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen in den Zufahrten um 5 v.H. der Grundfläche zulässig.

Im Plangebiet B ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen bis zu 10 v. H. gestattet.

Darüber hinaus sind keine Überschreitung zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß §18 Bau NVO im Bereich des Plangebietes als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Firsthöhe wird definiert als das Maß , das zwischen Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 gemessen wird.

Bezugspunkt 1: der Punkt der Straßengradiente (Oberkante der Erschließungsstraße) der zur Erschließung des Grundstücks dienenden und an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auf der Talseite.

Bezugspunkt 2 : Oberkante Firstziegel

Es wird für das Plangebiet A eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Es wird für das Plangebiet B eine maximale Firsthöhe von 16,50 m festgesetzt.

Durch technische Aufbauten darf die festgesetzte Firsthöhe ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen den First um max. 1.50m überschreiten. Als technische Aufbauten gelten Antennen, Abzugsrohre und Schornsteine.

1.2.BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 Bau NVO)

Im Plangebiet A, WA, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Im Plangebiet B, WA, sind nur Einzelhäuser zulässig

Die Grundstücksgrößen nach der Neuparzellierung dürfen 450 m² nicht unterschreiten.

1.3.STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauBG)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in den vorgegebenen Baufeldern angegeben.

Die Firstrichtungen werden parallel oder 90° zur Straßenfront festgelegt.

1.4.FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verb. mit § 12 Abs.6 Bau NVO)

Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem im Zufahrtsbereich möglich.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen der Verbindungsstraße zwischen Mittelfeld- und Schlachthofstraße wird mit einer Breite von 7,50 m ausgebaut. Die Verkehrsfläche der Stichstraße mit Wendehammer ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,75m auszubauen.

1.6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND – LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

Die Führung der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig

1.7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN ; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Pflanzen

Der im Plangebiet B an der Schlachthofstraße stehende Kastanienbaum sowie die an der Grenze zum Flurstück 1152/1 stehende Esche sind zu erhalten.

Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind Straßenbäume entsprechen der Festsetzung in der Planzeichnung anzupflanzen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann maximal bis zu 5 m abgewichen werden.

Zur Anpflanzung sind nur Laubbäume gemäß Artenliste zulässig.

Die Untersaatflächen sind mit Büschen bis zu 1.00 m Wuchshöhe zu bepflanzen.

Als Büsche sind nur Pflanzen gemäß Artenliste zulässig.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche in dem Wohngebiet A sind mindestens ein Laubbaum und fünf Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen.

Anpflanzen von Strauchhecken entlang privater Grundstücksgrenzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind Anpflanzungen von Strauchgehölzen mit einer Dichte von 30 Stück/100m² Fläche als Sträucher und Hecken in den Planteil A angegebenen Bereich festgesetzt.

1.8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 17 und 26)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Grundstück vorzusehen, soweit diese zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

für die Gestaltung der Böschungen auf dem Grundstück gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

Anzulegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe maximal 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes (bezogen auf das ursprüngliche Gelände) betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,00 m ist eine Böschung bis 1,50 m zulässig.

Die maximale Böschungsneigung, bezogen auf die waagerechte Ebene, beträgt in der Bodenart sandiger, schwach toniger Schluff bei einer Böschungshöhe von

0,00 – 3,00 m	39 Grad
3,00 – 6,00 m	32 Grad

Der Abstand des Böschungsfußes zum hangwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einer Böschungsneigung bis 27 Grad mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen über 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 dem Gelände zulässig.

Die Länge der Böschung darf 40,00 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muss mindestens 3,00 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.

Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, dass Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen sind.

Die Böschungen belasten die beiden nordöstlichen Grundstücke des Plangebietes A mit ca. 90 m², und einer Höhe zwischen 1,50 m und, 2,50 m.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)

2.1.ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN (§83 Thür. BauO)

2.1.1. Dachform

Es sind für die Wohngebäude im Plangebiet A nur Satteldächer und versetzte Satteldächer zugelassen. Für die Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer gestattet.

Im Plangebiet B gilt das Gleiche wie im Plangebiet A.

2.1.2. Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

2.1.3.Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind in beiden Plangebieten nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

2.1.4.Trauf- und Ortausbildung

Der Dachüberstand darf an der Traufe sowie am Ort 20 cm nicht unter- und 80cm nicht überschreiten. Der Dachüberstand ist zu messen von der Schnittlinie der Wandfläche bis zur Außenkante der Dachkonstruktion.

Dies gilt für beide Plangebiete.

2.1.5.Dachflächenfenster und Dachgaupen

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,2m² Glasfläche nicht überschreiten.

Einzelgaupen sind zulässig. Sie dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachfenster dürfen in der Summe ihrer Fläche ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten.

Dies gilt für beide Plangebiete.

2.1.6.sonstige Dachaufbauten

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Sie sind in die Dachflächen zu integrieren. Dies gilt für beide Plangebiete.

2.1.7.Fassaden – und Wandgestaltung

Zulässig sind Putze, Holzverkleidungen im untergeordneten Maß und Verschieferungen sowie Glasfassaden und Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

2.1.8.Farbgebung

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur weiße und aus weiß abgetönte Farbtöne der Grundfarben (Pastellfarben) zulässig. Verschieferung ist nur in Naturschieferfarbe zulässig. Dies gilt für beide Plangebiete.

2.1.9.Werbeanlagen

Werbeanlagen im Plangebiet A sind in der Größe bis 1,00m² an der Stätte der Leistung zulässig. Im Plangebiet B bis zu 2 m² an der Wand zur Schlachthof- oder Erschließungsstraße. Es ist pro Grundstück nur 1 Werbeschild zulässig.

2.2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 83 ThürBO)

2.2.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht bebaubaren Flächen sind als Gartenflächen zu gestalten und zu pflegen.

Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Ihre gärtnerische Gestaltung ist zu gewährleisten. Dies gilt für das Plangebiet A und B.

Mülltonnenstandorte sind so anzuordnen, dass sie zur Straße eingefriedet sind.

2.2.2. Gestaltung der KFZ – Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze für PKW im Plangebiet A und B sind in ökologisch sinnvoller Bauweise auszuführen, mit Rasengittersteinen oder Ökopflaster.

2.2.3. Ein- und Ausfahrten

Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt als Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 3,00 m zulässig. Dies gilt für Plangebiet A.

Für Plangebiet B sind zwei Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von 4,00 m zulässig.

2.3. EINFRIEDUNGEN; ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Einfriedungen sind nur Hecken und in Maschendrahtzäune geführte Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig. Andere Einfriedungen können zugelassen werden, wenn sie durch Rankengewächse oder vorgelagerte Bepflanzungen begrünt werden. Straßenseitig sind die Einfriedungen bis 0,80m Höhe zulässig, an Müllkübelstandorten bis 1,20m.

3. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Wege sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen anzuwenden (EAE85)
2. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs ausgeführt werden.(EAR91)
3. Die DIN 1998 ist bei der Planung der technischen Infrastruktur zu beachten.
4. Beim Umgang mit Mutterboden ist der § 202 BauGB und die DIN 18195 Blatt 3 zu beachten.
5. Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14.04.2004 sind alle archäologischen Funde oder Befunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldt- Str. 11 zu melden.
6. Laut Lagerstättengesetz in der Neufassung vom 4.4.1974 sind alle mechanisch betätigten Aufschlüsse der geologischen Landesbehörde anzukündigen und die geologischen Ergebnisse zur Verfügung zu stellen.
7. Gemäß Thüringer Altlastengesetz sind diese sofort nach Kenntnissnahme durch den Bauherrn nach § 17 Abs. 1 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz der Thüringer Landesanstalt für Umwelt zu melden.
(ThAbfAG-ThGVBl.Nr. 16 S.273)
8. Die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau vom 14.12.1998 sind zu beachten.
9. Oberflächennahe Bauschuttreste sind zu beräumen.
10. Bei Auffinden von Schadstoffen ist unverzüglich das Staatliche Umweltamt Erfurt, Referat Bodenschutz und Altlasten zu informieren.
11. Bei Hinweis auf Schadstoffe im Boden ist durch einen Fachgutachter die Entsorgung mit dem Staatlichen Umweltamt Erfurt abzustimmen.
12. auf Grund möglicher Erdfälle werden für die einzelnen Bauvorhaben Baugrundgutachten empfohlen.

aufgestellt im Auftrag der „Anhöck & Kellner Massivhaus GmbH Ilmenau

Juni 2005

4. ANHANG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Laubbäume:

Halbstämme mind. 120 cm Höhe, StU mind. 10-12cm

Hochstämme mind. 250 cm Kronenansatz StU min. 18 cm

Acer pseudoplatanus	- Berg Ahorn
Ulmus glabra	- Berg-Ulme
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
	- Eichen
	- Birken
	- Weiden
	- Aspen

Sträucher:

Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen

Bodendecker:

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

Ilmenau im Juni 2005