

Planträger: Stadtverwaltung Ilmenau, Am Markt 7, 98693 Ilmenau  
Gemeinde: Stadt Ilmenau  
Landkreis: Ilmkreis / Thüringen

**Genehmigungsfassung**  
**Textliche Festsetzungen**  
**zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 21**  
**„Autohaus an den Ratsteichen“ in Ilmenau**

Aufgestellt:

Ilmenau, im Februar 2005

Bauprojekt Ilmenau GmbH

---

**VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.21 "Autohaus an den Ratsteichen" in Ilmenau****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**Stand: 01.02.2005

---

**INHALTSÜBERSICHT**

<b><u>I</u></b>	<b><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</u></b>	Seite
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung	3
1.3	Höhe der baulichen Anlagen	3
2	Bauweise	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	3
3.1	Überbaubare Grundstücksflächen	3
3.2	Stellung der baulichen Anlagen	3
4	Flächen für Stellplätze	4
5	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen	4
6.1	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	4
6.2	Begrünung nicht überbauter Grundstücksfläche	5
<b><u>II</u></b>	<b><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></b>	
7	Fassaden und Vorbauten	5
7.1	Fasadengestaltung und –materialien	5
7.2	Fenster	5
8	Dachgestaltung	5
8.1	Dachform, Dachneigung	5
8.2	Dachaufbauten und –einschnitte	5
8.3	Dacheindeckung und –farben	6
9	Gestaltung von Werbeanlagen	6
10	Einfriedungen	6
11	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- und Stellplatzflächen und Zufahrten	6
<b><u>III</u></b>	<b><u>Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien</u></b>	7
	<b>ANHANG</b>	8

## I **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 und der PlanzV 90

### 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- Ausstellungshalle für PKW mit Bürotrakt

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl kann durch die Anlage von Stellflächen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mit einzubeziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß in der Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe, gemessen als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Das festgelegte Höhenmaß von 4,75 m, einschließlich Attika von max. 1,00 m Höhe, ist an der talseitig höchsten Gebäudekante nachzuweisen.

Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe gilt das Fertiggelände vor dem Hausgrund.

### 2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

#### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

#### 3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der Längsachse des Gebäudekörpers eingetragen.

Von der Festsetzung zur Längsachse ausgenommen sind Gebäudeteile, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.

#### **4. Flächen für Stellplätze** (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB; §12 BauNVO)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und auf den vorgesehen, in der Planzeichnung dargestellten Flächen anzulegen. Stellplätze werden unmittelbar an der Büchelohr Straße und parallel zu den Längsseiten der Ausstellungshalle zu Ausstellungszwecken sowie als Parkplätze für Kunden und Angestellte festgesetzt.

#### **5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Für die Gestaltung von Böschungen auf den Grundstücken gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Anzulegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe max. 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,00 m ist eine Böschungshöhe bis 1,50 m zulässig.
2. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einer Böschungsneigung von bis 27° mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen > 27° mindestens 3,00 m betragen. Bei Unterschreitung dieser Abstände ist eine fachgerecht zu errichtende Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.
3. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muss mindestens 3,00 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein.
4. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, dass Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden können.

#### **6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

##### **6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Entlang der geplanten Erschließungsstrasse sowie im nördlichen Grundstücksbereich wird die Pflanzung von 9 Laubbäumen der Pflanzliste A oder B, Abstand 10 m, festgesetzt. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Pflanzfläche mit Gehölzen der Artenliste C im Verband anzulegen (Abstand Sträucher 1,50 – 2,00 m) . Diese Fläche erstreckt sich an der nordöstlichen und südwestlichen Bebauungsplangrenze auf ca. 30 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Stellflächen sind Pflanztaschen mit Gehölzen der Artenlisten C und D anzulegen. Je 4 Stellplätze ist ein Baum der Artenliste B zu pflanzen.

Die anzupflanzenden Gehölze müssen folgende Qualität aufweisen:

- Sträucher:     - Mindesthöhe 60-100 cm  
                  - 2 x verpflanzt, mit Ballen
- Bäume:         - Stammumfang 18-20 cm  
                  - Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb  
                  - 3 x verpflanzt, mit Ballen

Die Pflanzauswahl ist gemäß Pflanzlisten vorzunehmen.

## 6.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind qualifiziert als Grünflächen zu gestalten (Rasen mit Stauden- und Buschgruppen). Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Pflanzlisten).

## II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen**

gemäß § 83 Thüringer Bauordnung

### 7. **Fassaden und Vorbauten**

#### 7.1 Fasadengestaltung und –materialien

Fassadenflächen mit einer Gesamtlänge von über 30 m sind in Form baulicher Vor- bzw. Rücksprünge zu gliedern.

Für die Fasadengestaltung sind Ganzglasfassaden, Fassaden aus Metallpaneelen oder Sandwich-Elementen oder Putzflächen zulässig.

Nicht zulässig sind keramische Fliesen, Plattenverkleidungen aus Kunststoff, Asbestzementprodukte sowie alle Arten von glasierten Materialien.

Es sind helle Farbtöne für die Fassaden zu verwenden, wobei untergeordnete Flächen farblich abgesetzt werden können.

#### 7.2 Fenster

Fensterflächen müssen auf den Seiten, die von Verkehrsflächen oder öffentlich begehbaren Flächen eingesehen werden können, quadratische oder stehende Formate haben.

Fensterflächen, die in ihrer Gesamtheit eine größere Breite als Höhe haben sind zulässig, wenn durch Addition quadratische oder stehende Formate erreicht werden.

### 8. **Dachgestaltung**

#### 8.1 Dachform, Dachneigung

Im Plangebiet sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Dabei kann eine Attika bis 1m angeordnet werden.

#### 8.2 Dachaufbauten und –einschnitte

Dachaufbauten haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen und dürfen in der Summe ihrer Breiten ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite (gemessen in der halben Höhe der senkrechten Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

Sie müssen einen Mindestabstand vom Ortgang und untereinander von 1,00 m aufweisen.

Lichtbänder im Bereich des Firstes sind zulässig, dürfen jedoch nur maximal 1/3 der Dachlänge betragen.

### 8.3 Dacheindeckung und -farben

Die Dacheindeckung ist in beschichteten Profilblechen, Sandwichelementen oder Schweißbahnen auszuführen. Gleiches gilt für Pult- und Flachdächer der untergeordneten Gebäudeteile. Gründächer sind zulässig.

Spiegelnde und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Zulässig sind rote, braune, schwarze, blaue und graue gedeckte Farbtöne. Unzulässig sind grelle, leuchtende Farben.

## 9. Gestaltung von Werbeanlagen

An den Fassaden der Ausstellungshalle sind 2 Werbeanlagen bis zu einer Größe von jeweils 5 m<sup>2</sup> zulässig, die sich jedoch in der Fassadenfläche unterordnen müssen.

Zusätzlich zu Werbeanlagen am Gebäude sind zwei Hinweistafeln bis zu einer Größe von jeweils 2 m<sup>2</sup> am Eingang an der Zufahrt von der Unterpörlitzer Straße kommend zulässig.

Das Aufstellen eines Pylones bis zu einer Höhe von 4,50 m im vorderen Grundstücksbereich (Bücheloher Straße) ist zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen den Baukörper im Einzelfall nicht mehr als 5 m<sup>2</sup> überdecken. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

## 10. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich öffentlicher Straßen sind als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune werden als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen.

Einfriedungen der nördlichen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune sowie durch Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen (Zäune, Sockel + Zäune, Hecken) darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig, ausgenommen Stützmauern.

## 11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- und Stellplatzflächen und Zufahrten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrtswege sind nur in offenporigem Material herzustellen.

### III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

Gemäß § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 07.01.1992 unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11.

Bei Verdacht, dass Bodenaushub mit Schadstoffen belastet ist, besteht für den Abfallbesitzer Deklarationspflicht. Das Amt für Abfallwirtschaft des Ilm-Kreises ist zu informieren. In Abstimmung mit dem Entsorger erfolgt dort eine Änderung des Verwertungs- / Entwertungsnachweises. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs. 1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 ThürBO, ‚Ordnungswidrigkeiten‘, hingewiesen.

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‘.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die ‚Baumschutzsatzung‘ vom 07.03.1991 der Stadt Ilmenau.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die ‚Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen‘ (EAE ‚85/95‘) 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.

**ANHANG zu den textlichen Festsetzungen (Pflanzlisten)**

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Liste A: Großkronige Laubbäume**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Liste B: Kleinkronige Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

**Liste C: Sträucher**

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

**Liste D: Bodendecker**

Cotoneaster dammeri 'C.B.'	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus 'M.V.'	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Vinca minor	kleines Immergrün

**Liste E: Kletterpflanzen**

Hedera helix  
Clematis-Arten  
Parthenocissus-Arten  
Lonicera-Arten  
Humulus lupulus

Efeu  
Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)  
Wilder Wein  
Geißblatt  
Gewöhnlicher Hopfen