

V- und E-Plan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd" Stadt Ilmenau

25. Juli 1994

Stadt Ilmenau

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9  
"Autohaus am Vogelherd"

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Stand: 22. November 1993

Inhaltsübersicht:

- I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
  - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 1.1. Art der baulichen Nutzung
    - 1.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2. Bauweise
  - 3. Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 4. 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
  - 5. Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
  - 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
  
- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
    - 1.1. Dachform
    - 1.2. Fassaden und Fassadenöffnungen/Materialeinsatz/Farbgebung
  - 2. Gestaltung von Werbeanlagen
  - 3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
  
- III Hinweise

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. I S. 889, 1122) und durch Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB, MaßnahmenGB) vom 28.04.83.

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

(1) Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die nach § 6 Bau-NVO allgemein zulässige Nutzung wie folgt eingeschränkt:

(2) Zulässig sind:

1. Ein Autohaus mit

- Pkw- und Lkw-Werkstatt mit Nebenräumen
- Teilregallager/Hochregallager
- Annahme/Verwaltung
- Ausstellung Neuwagen
- Ausstellung Gebrauchtwagen

entsprechend zeichnerischer Festsetzung im Planteil A.

2. Ein Wohnkomplex als Verbinderbau mit insgesamt 20 WE in

- 2 Wohnblocks mit je 6 Wohneinheiten
- 1 Wohnblock mit 8 Wohneinheiten

zur Deckung des Wohnbedarfs für Betriebsangehörige des Ilmenauer Autohauses sowie aus Autohäusern des weiteren Einzugsgebietes.

112 Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfes.

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

(4) Aufgrund der konkreten Zweckbindung des Mischgebietes wurden weitergehende Nutzungen ausgeschlossen.

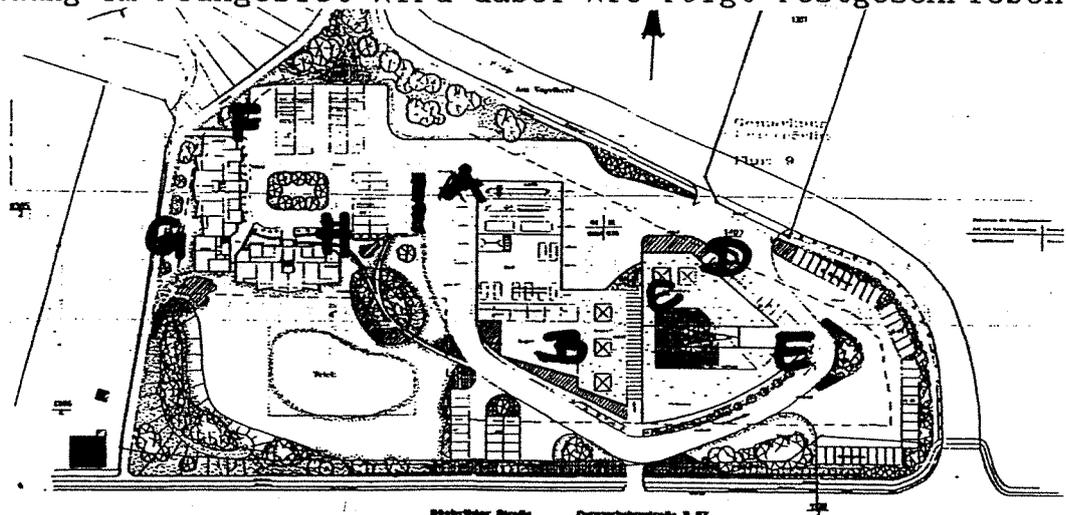
V- und E-Plan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd" Stadt Ilmenau

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. (4) BauNVO ist hier im Rahmen der konkreten Festsetzungen des Plan-teils A zum Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Auf die Ausweisung einer Geschößflächenzahl kann verzichtet werden, da das konkrete Bauvorhaben Bestandteil der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist.

Die Bebauung im Plangebiet wird dabei wie folgt festgeschrieben:



1. Autohaus	bebaute Grundfläche:	3397 qm	
		Höhenpunkte über NN:	A 498.00
			B 495.00
			C 496.50
			D 496.50
E 493.00			
2. Wohnkomplex	bebaute Grundstücksfläche:	805 qm	
		Höhenpunkte über NN:	F 499.00
			G 497.50
			H 497.50

2. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wird als "besondere" festgesetzt (§ 22 (4) Bau-NVO).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan Planteil A gekennzeichneten Standorten zulässig. Die Ausbildung der Stellplätze ist unter Punkt II. 3 der textlichen Festsetzungen geregelt. Die zusätzliche Anordnung von Garagen im Plangebiet ist nicht zulässig.

4. 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)

4.1. Bestandssicherung

Vorhandene Gehölze, die aufgrund der zeichnerischen Festsetzungen im Planteil A in die künftige Freiflächengestaltung einbezogen werden können, werden erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor Beschädigung geschützt (Blaufichten).

4.2. Neugestaltung des künstlichen Teiches

Der vorhandene, künstlich angelegte Teich (Regenrückhaltebecken) bleibt erhalten und wird nach erfolgter Sanierung in die Gesamtkonzeption einbezogen:

Die Umgebung des Teiches wird naturnah gestaltet. Durch Aufhügelung nördlich und südlich des Teiches entstehen Gegensätze zur ruhigen Teichfläche. Die nördlich des Teiches entstehende Aufhügelung wird mit Wegen und verschiedenen Sitzplätzen gestaltet.

4.3. Schutz des Bodens

Vor Beginn der Baumaßnahme wird der Oberboden in seiner gesamten Dicke aufgenommen und bis zu seiner Wiederverwendung fachgerecht gelagert. Die Mietenhöhe darf 2 Mieten nicht überschreiten. Die Mieten werden zum Schutz gegen Austrocknung und Abschwemmungen mit geeigneten Gräsern und Kräutern angesät.

4.4. Bodenversiegelung

Um einer hochgradigen Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, werden Flächen des ruhenden Verkehrs überwiegend mit Betonpflaster bzw. Öko-Pflaster befestigt. Zufahrtswege werden überwiegend in offerporigem Material (Pflaster) befestigt.

V- und E-Plan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd" Stadt Ilmenau

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zur Sicherung eines verträglichen Geräuschpegels im Plangebiet werden die für Mischgebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 herangezogen und wie folgt festgesetzt:

tagsüber 60 dB (A)  
nachtsüber 45 dB (A)

Für die besonders schutzbedürftigen Bereiche der Wohnbebauung werden abweichend davon festgesetzt:

tagsüber 35 dB (A) 06.00 - 22.00 Uhr  
nachtsüber 25 dB (A) 22.00 - 06.00 Uhr

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1. Rasenflächen

Die Gesamtgrünfläche im Plangebiet beträgt 5.657 qm, wobei 50 %, d. h. 2.828,5 qm als Rasenfläche zu bewerten, da die übrigen Flächen durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. durch vorhandenen Bestand gebunden sind.

Die vor der Wohnanlage liegende kleine Grünfläche wird betont straff als Vielschnittrasen mit Bepflanzung nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen gestaltet.

Alle übrigen Rasenflächen werden mit Landschaftsrasen gestaltet, welcher in reiner Artenzusammenstellung der Höhenlage und Bodenqualität entsprechen muß.

6.2. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nach Maßgabe der Planzeichnung - Teil A - des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Plangebiet folgende Pflanzungen vorgenommen:

- Starke Laubbäume: 75 St., Hochstamm  
18 - 20 cm Stammdurchmesser  
3 Verschulungsperioden (3 x V)
- schön blühende  
Kleinbäume: 30 St., 3 x V  
200/250

- Großsträucher: 150 St., 3 x V  
(1 Strauch = 80/100  
ca. 2 qm)
- Zier- und Decksträucher: 400 St.  
(1 Strauch = ca. 1 qm)
- Bodendecker 3000 St.  
(4 Stück = ca. 1 qm)

Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten Gehölzen entsprechend nachfolgender Gehölzliste:

Bäume:

Rotbuche	Fagus sylvatica	Hochstamm 18 - 20 cm Stammdurchmesser
Hainbuche	Carpinus betulus	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	
Espe	Populus tremula	
Eberesche	Sorbus aucuparia	

Kleinwüchsige Zierbäume:

Baumhasel	Corylus colurna	3 Verschulungsperioden
Holzapfel	Malus purpurea	200/250
Mehlbeere	Sorbus intermedia	

Sträucher:

Hängende Kätzchen - Weide	Salix caprea	3 Verschulungsperioden
Kornelkirsche	Cornus mas	80/100
Haselnuß	Corylus avellana	

Als Zier- und Decksträucher sind folgende Arten zu empfehlen:

Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Erbsenstrauch	Caragana arborescens
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißer Hartriegel	Cornus stolonifera
Zwergmispel	Cotoneaster divaricatus
Zwergmispel	Cotoneaster multiflorus
Deutzien, div. Arten	Deutzia spec.
Forsythie	Forsythia intermedia
Liguster	Ligustrum vulgare
Tatarische Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Apfel-Rose	Rosa rugos

V- und E-Plan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd" Stadt Ilmenau

Vielblütige Strauchrose	Rosa multiflora
Spierstrauch, div. Arten	Spiraea spec.
Schneebeere	Symphoricarpos albus
Korallenbeere	Symphoricarpos orbiculatus
Flieder	Syringa vulgaris
Weigelia	Weigela florida

sowie niedrige Cotoneaster adpressus (Zwergmispel) und bodendeckende Rosen und Beetrosen.

Besonders empfehlenswert ist die Einbeziehung robuster Blütenstauden zur Betonung wirkungsvoller Stellen, wie zum Beispiel des Eingangsbereiches.

Nachbemerkung:

- Nadelbaum: Es kommt ausschließlich die Art Larix Decidua (Europ. Lärche) als Bestandteil der Baumgruppierung infrage.
- Strauchkoniferen: Es kommt ausschließlich die art Pinus mugo (Latschenkiefer) infrage.

Im Böschungsbereich zur B 87 und zur Straße "Am Vogelherd" werden besonders die hochliegenden Teile mit hochwachsenden Bäumen nach Maßgabe im Planteil A bepflanzt. In diesen Bereichen werden einheimische Laubbäume angepflanzt, die durch ihre große Krone auch zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes beitragen.

- Nadelbäume werden vereinzelt in die Pflanzgruppen eingestreut, um einen waldartigen Charakter zu erreichen. Nicht verwendet wird dabei die zu breit werdende Fichte, sondern die serbische Fichte oder die Lärche sowie verschiedene hochwachsende Kiefernarten (z. B. Schwarzkiefer).
- In Richtung der Bebauung werden vor den Bäumen Gruppen einheimischer Sträucher angeordnet.
- In den Eingangsbereichen u. a. wirkungsvoller Stellen erfolgt die Anordnung robuster Blütenstauden.
- Schönblühende Kleinbäume werden im Bereich der Glasfassade der Ausstellung sowie vor der Wohnbebauung angeordnet.
- Die Rasenfläche vor der Wohnbebauung wird mit Baumhasel bepflanzt.

### 6.3. Pflanzgebot und Pflege

Die Ausführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird auf die erste Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bau-  
maßnahmen (5. Mai) festgelegt. Die grünordnerischen Maßnahmen  
werden ggf. im Rahmen eines Pflanzgebotes verwirklicht.

Sämtliche Pflanzungen werden vom jeweiligen Nutznießer ord-  
nungsgemäß im Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung  
geschützt. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzungen (über  
10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung  
in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs. 1 (1) BauO)

#### 1.1. Dachform

Im Plangebiet sind Flachdächer sowie flach geneigte Sattel-  
dächer zulässig. Die Dachform der Planvorhaben ist durch die  
Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt.  
Eine Sonderform bildet dabei die Glaskuppel im Zentrum der  
Dachfläche.

#### 1.2. Fassaden und Fassadenöffnungen/Materialeinsatz/Farbgebung

Das Autohaus wirkt in erster Linie durch seine umlaufende Glas-  
fassade. Diese wird in Alu-Leichtmetallbauweise der Stahlbeton-  
konstruktion des Gebäudes vorgehängt. Die Alu-Konstruktion ist  
plastbeschichtet in verschiedenen Grautönen. Geschlossene  
Fassadenelemente werden in blauer Metall- bzw. in weißer Putz-  
fassade ausgeführt.

Die Wohnbebauung erhält eine Putzfassade in gebrochenem weiß  
und gelb/blau abgesetzten Balkenelementen. Die steif geneigten  
Sattel- bzw. Mansardendächer werden im grauem Ziegel einge-  
deckt, Fenster und Türelemente in PVC-weiß ausgeführt.

Das Dach erhält eine Unterschale aus Trapezprofilen. Darüber  
werden Flachdächer mit Foliendeckung bzw. flache Satteldächer  
mit Trapezblechdeckung in grauem Farbton angeordnet.

**V- und E-Plan Nr. 9, "Autohaus am Vogelherd"      Stadt Ilmenau****2. Gestaltung von Werbeanlagen**  
(§ 83 Abs. 1 (1) BauO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des V/E-Planes sind innerbetriebliche Regelungseinrichtungen zulässig.
- Großflächige Produktwerbungen sind nur bis zu einer Größe von max. 2 qm zugelassen.
- Es dürfen nicht mehr als 3 Werbeanlagen gleichzeitig im Blickfeld liegen.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig, Ausnahmen bildet das Firmenlogo (Mercedesstern).
- Werbeanlagen, die nicht am Gebäude befestigt sind, sich jedoch auf dem Grundstück befinden, dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten (Ausgangspunkt bildet die tatsächliche Geländehöhe).
- Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.
- Schaufenster dürfen nur kurzzeitig beklebt werden.

**3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**  
(§ 83 Abs. 1 (1) Bau-O)

Die 112 Pkw-Stellplätze werden durchgängig in offenporigem Material (Pflaster) befestigt. Das gleiche gilt für Zufahrtswege im Bereich der Stellplätze nach Maßgabe der Planzeichnung (Teil A) des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

**III Hinweise**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrages und der Oberbodenlagerung.

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. März 1991 der Stadt Ilmenau, soweit dieser nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen schon geschützt wird.

Bei Baumpflanzungen

- im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m ab Baummitte einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen durchzuführen.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) anzuwenden.

Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 83 Abs. 1 BauO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 81 BauO "Ordnungswidrigkeiten" hingewiesen.