

Bebauungsplan mit Gestaltungsvorschrift
Ilmweg/Saalestraße
 Textliche Festsetzungen und Hinweise

WI 101

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

II Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze oder Garagen zulässig, wenn es sich um Sonderstellplätze für Behinderte handelt.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Abstandsflächen sind zu begrünen.

III Grünordnung

1. Private Flächen

- 1.1 Auf neu zu errichtenden Stellplatzanlagen mit mindestens 4 Stellplätzen ist je 4 Stellplätze ein mindestens mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, begrünte Vegetationsfläche von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlagen zu integrieren.
- 1.2 Garagen- und Stellplatzanlagen für jeweils mindestens 4 Pkw sind mit einer 0,80 m bis 1,20 m hohen Schnitthecke oder frei wachsender Strauchpflanzung aus Laubgehölzen einzugrünen.

- 1.3 Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Neigung bis zu 10° und einer Fläche von mehr als 40,0 m
- 1.4 Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 1.5 Vorhandene Bäume, die die festgesetzten Anforderungen erfüllen, sind auf die gemäß den Festsetzungen A III 1.1 und 1.4 anzupflanzenden Bäume anrechenbar.
- 1.6 Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindeststammumfängen zu pflanzen:
 - Laubbäume 16 bis 18 cm
 - Obstbäume 10 bis 12 cm
- 1.7 Von den Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn über einen Freiflächengestaltungsplan eine andere gleichwertige Grüngestaltung nachgewiesen wird.
- 1.8 Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Öffentliche Flächen

- 2.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendplatz“ ist ein Ballfangzaun mit einer Höhe von max. 4,00 m zulässig. Der Zaun muss einen Abstand von mind. 1,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen.
- 2.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen „Schwarzastraße“ sind mit fünf mindestens mittelkronigen Laubbäumen zu begrünen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm - 25 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, begrünte Vegetationsfläche von in der Regel 2,0 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die Anpflanzungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

IV Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung, der Feuerwehr sowie der Müllentsorgung,
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Wasser,
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Strom,
- ④ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung,
- ⑤ Gehrecht und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.

B Gestaltung

gemäß §§ 56, 91, 97, 98 NBauO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für alle Baugebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

II Einfriedungen

1. Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen sind unzulässig.
2. Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind wie folgt zulässig:
 - als Hecke aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,60 m,
 - als bauliche Einfriedung bis max. 1,20 m Höhe. Ausnahmsweise ist eine Höhe baulicher Einfriedungen bis 1,60 m zulässig, wenn unterschiedliche Nutzungen voneinander abgegrenzt werden sollen (z.B. Freifläche einer privaten Kinderkrippe gegenüber privaten gemeinschaftlichen Grünflächen).

III Sicht- und Windschutzanlagen

1. Bauliche Sicht- und Windschutzanlagen sind nur in unmittelbarer baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 5 lfdm. je ebenerdiger Wohneinheit zulässig. Sie dürfen nur in dem Material und der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände der Gebäude oder in Holz ausgeführt werden.
2. Ausnahmsweise sind bauliche Sicht- und Windschutzanlagen ohne die unter III 1. genannten Einschränkungen mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig, wenn unterschiedliche Nutzungen voneinander abgegrenzt werden sollen (z.B. Freifläche einer privaten Kinderkrippe gegenüber privaten gemeinschaftlichen Grünflächen).
3. Sonstige Sicht- und Windschutzanlagen sind nur als Hecke aus Laubgehölzen (z. B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn) bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

IV Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht diesen Gestaltungsfestsetzungen entspricht.

C Hinweise

1. Im gesamten Geltungsbereich sind Gefahren-Erforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel erforderlich. Im Bereich unbefestigter Flächen ist vor dem Beginn von Erdarbeiten die Flächensondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Im Bereich befestigter Flächen ist baubegleitend eine Aushubüberwachung auf Kampfmittel durchzuführen.
2. Der Nachweis zur Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen ist mit Vorlage eines qualifizierten Freiflächenplans im Rahmen des zugehörigen Bauantrages zu erbringen.