

**STADT ILMENAU,
ORTSTEIL MANEBACH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43
,MEYERSGRUND**

- 1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG UND TEILAUFBEBUNG'



Fassung zum Vorentwurf, 31. Januar 2025

**-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung-**

STADT ILMENAU, ORTSTEIL MANEBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 43 ,MEYERSGRUND – 1. ÄNDERUNG, ERWEITERUNG, UND TEILAUFBEBUNG‘

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORENTWURF

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	5
1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	5
1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN.....	6
1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN	6
1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
1.8 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN.....	6
1.9 BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	8
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	12
4 ANHÄNGE	14
4.1 ANHANG I – PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	14
4.2 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	15

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 43 ‚Meyersgrund‘. Für die als ‚Teilaufhebung‘ ausgewiesenen Bereiche tritt der vorherige Bebauungsplan außer Kraft, für den Erweiterungsteil wird erstmals Planungsrecht geschaffen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZ- BUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 1 bis 3 BauNVO)

Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem zeitlich begrenzten Freizeitwohnen in Wochenendhäusern sowie den dazugehörigen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets. Der ständige Aufenthalt im Sinne des Dauerwohnens ist nicht zulässig.

Allgemein zulässig sind:

1. Wochenendhäuser,
2. untergeordnete Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechen, wie Geräteschuppen, Feuerholzunterstände und ähnliche Anlagen,
3. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen, wie Trafostationen, Verteilerkästen und ähnliche Anlagen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets.*¹

SO Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen eines wechselnden Personenkreises und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören. Der ständige Aufenthalt im Sinne des Dauerwohnens ist nicht zulässig.

SO Ferien 1

Allgemein zulässig sind:

1. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets,*¹
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, jeweils soweit sie überwiegend der Versorgung des Gebiets dienen,*¹

¹ * Kennzeichnung für Regelungen zur zulässigen Grundfläche unter Punkt 1.2.2.

3. Anlagen und Einrichtungen für sportliche und freiraumbezogene Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, *²
4. Ferienwohnungen und Ferienhäuser verschiedener Formen.

SO Ferien 2

Allgemein zulässig sind:

1. Ferienwohnungen und Ferienhäuser verschiedener Formen,
2. Anlagen und Einrichtungen für sportliche und freiraumbezogene Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören, *²
3. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets. *²

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Schank- und Speisewirtschaften soweit sie überwiegend der Versorgung des Gebiets dienen, *²
2. Wochenendhäuser,
3. Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte.

SO Campingplatzgebiet (§ 10 Abs. 1, 2 und 5 BauNVO)

Das Campingplatzgebiet dient zu Zwecken der Erholung als Fläche für Camping- und Zeltplätze, die für mobile Freizeitunterkünfte bestimmt sind, sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Zelte, Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte,
2. Anlagen und Einrichtungen für sportliche und freiraumbezogene Freizeitwecke, **³
3. Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Gebiets. **³

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO, § 10 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe und der Firsthöhe ist

- die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN),

² * Kennzeichnung für Regelungen zur zulässigen Grundfläche unter Punkt 1.2.2.

³ ** Kennzeichnung für Regelungen zur zulässigen Grundfläche unter Punkt 1.2.2.

- gemessen an der talseitigen Fassade des Gebäudes in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Höhenlinien zu ermitteln. Maßgeblich bei der Ermittlung sind die senkrecht zur talseitigen Fassade orientierten Schnittpunkte mit den benachbarten Höhenlinien.

Bestimmungen zur Traufhöhe (THmax)

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der talseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = oberster Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bestimmungen zur Firsthöhe (FHmax)

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der talseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

Die zulässige Firsthöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Größere zulässige Höhe für bestimmte Bauteile und bauliche Anlagen

Technische Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Parabolantennen, nicht Solaranlagen) dürfen die tatsächliche Firsthöhe um höchstens 0,5 m überragen. Ausnahmsweise können größere Höhen zugelassen werden, wenn gesetzliche oder andere öffentliche Vorschriften dies erfordern.

Für die unter der Art der baulichen Nutzung mit * oder ** gekennzeichneten baulichen Anlagen kann bei Vorliegen betrieblicher Anforderungen ein Traufhöhe bis 4,00 m und eine Firsthöhe bis 6,00 m zugelassen werden.

1.2.2 Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.⁴ Sie versteht sich jeweils einschließlich Terrasse.⁵ Die Angaben gelten pro Wochenend- bzw. pro Ferienhaus.

⁴ Hinweis: Sofern im Bestand Gebäude mit größerer Grundfläche vorhanden sind, genießen diese Bestandschutz.

⁵ Das gilt auch im Fall von nach Landesrecht zulässigen Überdachungen.

In den **Ferien- und Wochenendhausgebieten** dürfen untergeordnete Nebenanlagen, befestigte Zufahrten und befestigte Zuwegungen auf den Grundstücken in ihrer Summe die festgesetzte Grundfläche pro Haus um höchstens 25 m² überschreiten, Stellplätze um zusätzlich 15 m².

In den Teilgebieten **Ferien 1 und Ferien 2** sowie im **Wochenendhausgebiet** dürfen zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen der unter der Art der baulichen Nutzung mit * gekennzeichneten Nutzungen eine Grundfläche von jeweils bis zu 200 m² haben. Für Schank- und Speisewirtschaften kommen jeweils 200 m² für eine Terrasse hinzu. Eine Überschreitung pro baulicher Anlage der genannten Art für Zufahrten und befestigte Zuwegungen ist jeweils bis zu höchstens 100 m² zulässig.

Im **Campingplatzgebiet** ergibt sich die zulässige Grundfläche durch Einschrieb in die überbaubaren Flächen. Darüber hinaus ist für die unter der Art der baulichen Nutzung mit ** gekennzeichneten baulichen Anlagen eine Grundfläche von jeweils maximal 30 m² erlaubt.

Südlich bzw. östlich der Schmücker Straße ist in den dortigen Ferienhausgebieten und dem Campingplatzgebiet die Herstellung erschließender Wege im notwendigen Umfang zulässig.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In allen Teilgebieten sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt.

Im **SO Campingplatzgebiet** sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die unter der Art der baulichen Nutzung mit ** gekennzeichneten baulichen Anlagen allgemein zulässig.⁶

1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.⁷

⁶ Insbesondere die Bestimmungen zur zulässigen Grundfläche unter Pos. 1.2.2 gelten parallel.

Hinweis: Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

⁷ Hinweis: Sofern im Bestand kleinere Grundstücke vorhanden sind, genießen diese Bestandsschutz.

1.5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze dürfen grundsätzlich in den Sondergebieten sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Garagen und Carports sind im gesamten Gebiet unzulässig.

Im **SO Wochenendhausgebiet** ist maximal ein Stellplatz je 60 m² Grundfläche (GR) zulässig. Im **SO Ferienhausgebiet** gilt das bezogen pro 80 m² Grundfläche (GR).

Im **SO Wochenendhausgebiet** ist das Auf- und Abstellen von Wohnwagen und Mobilheimen unzulässig.

Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Schwimmbecken unzulässig.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁸ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen und Freisitze bis zu einer Fläche von 20 m², welche direkt an das jeweilige Wochenend- oder Ferienhaus anschließen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

1.8 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger der an sie angrenzenden Flurstücke festgesetzt. Das Befahren durch Rettungs- und Servicefahrzeuge ist ebenfalls zulässig.

⁸ Hinweis: z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

1.9 BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.9.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Wochenendhaus- und der Ferienhausgebiete, die gemäß der Festsetzung zur zulässigen Grundfläche (GR) verbleiben, sind als Grünbereiche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Dazu sind pro Grundstück ein Laubbaum II. Ordnung oder Obstbaum-Hochstamm sowie fünf Sträucher zu pflanzen.

Begrünung von Parkplätzen

Je vier Stellplätze, die im räumlichen Zusammenhang errichtet werden, ist ein Laubbaum II. Ordnung auf der Stellplatzanlage oder in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu pflanzen.

1.9.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

E1 – Erhalt des Ufersaums am Bachlauf

Im Bereich der Flächen ‚E1‘ sind die standortgerechten Ufergehölze um die Bachläufe dauerhaft zu erhalten.

E2 – Erhalt des Gehölzbestandes

Die innerhalb der Flächen ‚E2‘ vorhandene Begrünung aus Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten.

E3 – Erhalt der Böschungsbepflanzung

Der entlang der Straße innerhalb der Flächen ‚E3‘ vorhandene dichte Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern ist als Sichtschutz und Abschirmung von der Straße dauerhaft zu erhalten.

E4 – Erhalt des Ufersaums der Ilm

Im Bereich der Fläche ‚E4‘ sind die standortgerechten Ufergehölze um die ‚Ilm‘, auch mit der Funktion als Sichtschutz und Abschirmung von der Straße, dauerhaft zu erhalten, soweit keine Erfordernisse der Wasserwirtschaft entgegenstehen.

1.9.3 Ergänzende Bestimmungen zur Bepflanzung

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 6 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

Bereits vorhandene Laubbäume dürfen mit den o.g. Bestimmungen verrechnet werden, soweit sie einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen. Zu messen ist in 1 m Höhe über dem Austritt des Stamms aus dem Boden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch Pultdächer oder Flachdächer möglich.

2.1.2 Dachgestaltung

Als Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune, dunkelfarbene bis schwarze Dachziegel verwendet werden. Zulässig sind auch Schiefer sowie Dachsteine und Dacheindeckungen auf Bitumenbasis (z. B. Platten, Schindeln oder Bahnen), jeweils soweit sie das obige Farbspektrum einhalten. Matte Metalloberflächen in Eigenfarbe sowie entsprechend obiger Farbgebung sind zulässig. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben, insbesondere von Neon- und Leuchtfarben⁹ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Auch sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.1.3 Fassadengestaltung

Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind Leucht- und Neonfarben¹⁰ sowie glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, nicht gestattet.

⁹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

¹⁰ vgl. Fußnote 9

2.1.4 Werbeanlagen

Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anzahl ist auf maximal eine pro Stätte der Leistung begrenzt.

Grundsätzliche Anforderungen

Art und Maß, Form und Größe, Lage und Anordnung sowie Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe bleiben. Die Flächengröße einer Werbeanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, mit einer Fläche von 2,5 m² je Seite nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

In den Wochenend- und Ferienhausgebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden.¹¹

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen¹² ist unzulässig.

Im Campingplatzgebiet sind die nicht überbauten und nicht mit notwendigen Funktionen wie Wegen belegten Flächen als Wiese anzulegen.

¹¹ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹² Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Für die Einfriedung der Grundstücke sowie sonstige Sichtschutzanlagen sind nur Holzzäune in Materialeigenfarbe mit einer maximalen Höhe von 1,0 m sowie lebende Hecken zulässig. Lebende Hecken dürfen durch maximal 1,50 m hohe, von außen nicht sichtbare Maschendrahtzäune ergänzt werden.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun muss dabei 0,1 m betragen. Sockel und Mauern sind unzulässig.

Einfriedung und Begrünung des Abfallsammelplatzes

Die Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Abfallsammelplatz‘ ist so einzufrieden, dass ein direkter Sichtkontakt aus dem öffentlichen Raum ausgeschlossen werden kann. Für die Einfriedung sind nur Holzzäune in Materialeigenfarbe sowie Maschendraht- und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese sind flächendeckend mit heimischen und standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Müllstandplätze und Behälter

Standplätze für Abfallbehälter sowie Behälter für flüssige oder gasförmige Brennstoffe sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind mit einem Sichtschutz dergestalt zu umgeben oder in bauliche Anlagen gestalterisch zu integrieren, dass ein direkter Sichtkontakt von den Verkehrsflächen sowie Wegen ausgeschlossen werden kann.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich ist das natürliche Gelände im Plangebiet zu erhalten. Durch zulässige Bebauung entstehende Niveauunterschiede dürfen jedoch durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,50 m ausgeglichen werden.

Böschungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, sofern sie begrünt werden. Darüber hinaus dürfen Stützmauern mit einer maximalen Höhe von jeweils 0,8 m errichtet werden. Es dürfen sowohl mehrere Stützmauern mit einem Abstand von mindestens 1,0 m hintereinander angeordnet als auch Böschungen und Stützmauern kombiniert werden. Die Zwischenräume zwischen Mauern sind zu begrünen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Überschwemmungsgebiet

hier: ‚Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm vom Zusammenfluss der Fließgewässer Freibach und Lengewitz bis unterhalb Ilmenau‘ gemäß Thüringer Verordnung vom

28. Apr. 2017 des Thüringer Landesverwaltungsamtes in Weimar aufgrund § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Radonvorsorgegebiete

hier: Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Abs. 1 S. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen.

Biosphärenreservat

hier: ‚Biosphärenreservat Thüringer Wald‘ (Entwicklungszone) nach Thüringer Verordnung (ThürBRThWVO) vom 06. Dezember 2016.

Naturpark

hier: ‚Naturpark Thüringer Wald‘ nach Verordnung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 27. Juni 2001; 01. ÄVO des TMLNU vom 07. März 2006; 02. ÄVO des TMLNU vom 30. November 2010; VO zur Änderung der VO über Naturparke vom 19. Januar 2023.

Baumschutzsatzung

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

Abstand zum Wald

Gemäß § 26 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18. September 2008, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2020 (GVBl. S. 665), ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277), sind an oberirdischen Gewässern innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter Gewässerrandstreifen einzuhalten.

Abstand zu klassifizierten Straßen

Gemäß § 24 Abs. 1 ThürStrG (Thüringer Straßengesetz) dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Gemäß § 24 Abs. 2 ThürStrG bedürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen im Abstandsreich von 20 m bis 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen.

Für diesen Bebauungsplan ist § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen‘ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 16. Dez. 2008, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

5. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind u.a. das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) in der Fassung vom 02. Mrz. 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung

von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro vom 10. Nov. 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff).

6. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
7. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 97 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 94 ThürBO ,Ordnungswidrigkeiten‘ hingewiesen.
8. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. März 1995 wird hingewiesen.
9. Die DIN 18 300 ,Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ,Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
11. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.
12. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 ,Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen‘ zu berücksichtigen.


Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Errichtung bzw. der Änderung von Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ,Hinweise zur Planverwirklichung‘ angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Januar 2025

 2306 03 TF VE/ be, my

4 ANHÄNGE

4.1 ANHANG I – PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Listen werden im Zuge des Verfahrens überprüft und ggf. fortgeschrieben.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Die Verwendung regionalen/gebietsheimischen Pflanz- und Saatgutes des Vorkommensgebietes Nr. 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) wird dringlich empfohlen.

Bäume erster Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden.

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume zweiter und dritter Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von mind. 14 cm zu verwenden.

Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Heckenrose
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 europaeus	Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Pulverholz

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 2x verpflanzt, 60 bis 100 cm zu verwenden.

4.2 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Im weiteren Verfahren wird die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange geprüft.

Nach Erfordernis werden Vorgaben zu Maßnahmen ergänzt.

Vorentwurf