

# Stadt Ilmenau

## Bebauungsplan Nr. 31a

### „Am Friedhof Ost“- 1. Änderung

Teil B – Text

01.02.2010

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



**Architekturbüro Dr. Walther + Walther**  
**Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen**  
**99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13**

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586  
e-mail dr-walther-walther@t-online.de  
homepage www.dr-walther-walther.de  
Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
<b>I.</b>	<b>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1.	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden der Kategorie „Sex-Shops“ unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO u. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2.	Im Besonderen Wohngebiet soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Die gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Punkt 2 (Vergnügungsstätten) und 3 (Tankstellen) sind unzulässig. Im Besonderen Wohngebiet sind die gemäß § 4a Abs. 2 Nr. 2, BauNVO zulässigen Läden der Kategorie „Sex-Shops“ unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4a BauNVO u. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.	Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nach Punkt 6 (Gartenbaubetriebe), nach Punkt 7 (Tankstellen) und Punkt 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind), unzulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 m <sup>2</sup> zulässig. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden der Kategorie „Sex-Shops“ unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 Abs. 2 BauNVO u. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4.	Anlagen zur Nutztierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
1.5.	Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einzubeziehen. Überschreitungen der Grundflächenzahlen sind unzulässig.	§ 19 Abs. 4 BauNVO

- 1.6. Die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist die jeweils § 9 Abs. 3 BauGB  
angrenzende Straßenverkehrsfläche.  
Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden  
Straße an der Außenkante des Bords, gemessen in der Mitte des  
Grundstücks.  
Die festgesetzte Maximalhöhe kann ausnahmsweise durch technisch  
bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und  
Ansichtflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten  
werden.
- 1.7. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKF EG) darf § 9 Abs. 3 BauGB  
maximal 0,8m betragen.
- 1.8. Im Baufeld WA 2 bis 7.1, 8, 9.2. und 11 darf die Traufhöhe auf der § 9 Abs. 3 BauGB  
Bergseite 3,8m nicht überschreiten. Die Traufhöhe auf der Talseite darf  
die Normal-Null-Höhe der Traufe auf der Bergseite nicht überschreiten.
- 1.9. In den Baufeldern WA 7.2., 9.1. und 10 darf die Wandhöhe auf der § 9 Abs. 3 BauGB  
Bergseite 6,8m nicht überschreiten.
- 1.10. In den Baufeldern MI 1 bis MI 4 darf die Wandhöhe auf der Bergseite § 9 Abs. 3 BauGB  
9,80 m nicht überschreiten.  
Die Traufhöhe auf der Talseite darf die Normal-Null-Höhe der Traufe  
auf der Bergseite nicht überschreiten.
- 2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
- 2.1. In den Baufeldern, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u.  
ist, ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 2.2. Die dargestellten Baugrenzen und Baulinien gelten auch für die  
Errichtung aller Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme  
unterirdischer bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für  
Heizmedien, maximal 1 Geräteschuppen pro Wohngrundstück mit  
maximal 15m<sup>3</sup> umbauter Raum sowie eines offenen Stellplatzes pro  
Wohngrundstück, der zwischen Baufeld und Straßenverkehrsfläche  
eingeordnet werden darf.
- 2.3. Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- oder Lagerflächen  
sowie als Baufläche für Geräteschuppen und Anlagen zur  
Kleintierhaltung ist unzulässig.
- 2.4. Sind Reihen- oder Doppelhäuser vorgesehen, so sind sie mit  
einheitlicher Trauf- und Firsthöhe in einer Flucht auszuführen.  
Versprünge bis maximal 1,0m sind zulässig.
- 3. Die Größe von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
- 3.1. Auf den als WA 2 bis WA 11 festgesetzten Bauflächen ist eine  
Mindestgröße der Wohngrundstücke von 400m<sup>2</sup> einzuhalten.

- 4. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- 4.1. Werden in den Baufeldern WA 2 bis WA 11 Wohngebäude errichtet, so sind nur Einfamilienhäuser mit maximal je 2 Wohnungen zulässig.
- 5. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB**
- 5.1. Grundstücksein- und -ausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,0m zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben.
- 5.2. Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein offener Stellplatz pro Wohngrundstück ist auch auf der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- 6.1. Die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15**
- 7.1. Auf der als öffentliche Grünanlage festgesetzten Fläche südlich des Kalten Badsteichs ist die Errichtung eines eingeschossigen Parkcafés mit einer maximalen Größe von 200 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich Terrassenfläche ausnahmsweise zulässig.
- 7.2. Auf der als Friedhof (Bestand und Erweiterung) festgesetzten Grünfläche ist die Errichtung der erforderlichen Funktionsgebäude für die Unterhaltung eines Friedhofs zulässig.
- 7.3. Auf den als private Gärten festgesetzten Flächen sind Lauben in einfacher Ausführung mit maximal 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 8.1. Im Bereich der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vermeidungsmaßnahme V1 sind die Gehölzstrukturen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2. Im Bereich der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vermeidungsmaßnahme V2 sind die Bepflanzungen der Friedhofsfläche zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3. Im Bereich der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vermeidungsmaßnahme V3 ist der Kalte Badsteich einschließlich seiner Uferstrukturen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

- 8.4. Im Bereich der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vermeidungsmaßnahme V4 ist das § 18-Biotop zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig.
- 8.5. Im Bereich der auf der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Vermeidungsmaßnahme V5 sind die Gärten in ihren Strukturen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 8.6. Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung Ausgleichsmaßnahme A1 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Je 300 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20cm gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 8.7. Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulässigkeiten mittels einfacher Fußwegeführung für die Öffentlichkeit erlebbar zu gestalten.
- 8.8. Die Garagen südlich des Kalten Badsteichs sind als Ausgleichsmaßnahme A2 zurück zu bauen.
- 8.9. Stellplätze, Feuerwehrezufahrten und sonstige Zufahrten sind lastabhängig in wasserdurchlässiger Bauweise in wassergebundener Decke, offenfugigem Pflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Leitungen sind weitestgehend unter befestigten Flächen zu verlegen.
- 8.10. Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

**9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- 9.1. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht G 1 ist zugunsten der Gartennutzer festgesetzt.

**10. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 10.1. Im MI 1 bis MI 4 sowie im WA 8 und WB sind entlang der Bundesstraße 4/88 Wohnungsgrundrisse von Gebäuden, die neu errichtet oder umgenutzt werden, so zu gestalten, dass Schlafräume nur auf der der Bundesstraße abgewandten Seite angeordnet werden können.
- 10.2. Im WA3 sind entlang der nördlich das Plangebiet tangierenden Trasse der Deutschen Bahn AG Wohnungsgrundrisse von Gebäuden, die neu errichtet oder umgenutzt werden, so zu gestalten, dass Schlafräume nur auf der der Bahntrasse abgewandten Seite angeordnet werden können.
- 10.3. An Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist an den den Lärmquellen Bundesstraße und Bahntrasse zugewandten Seiten das resultierende Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 nachzuweisen.

## 10.4. Lärmpegelbereiche

Benachbarte Straße	Abstand zur Straße in m	Fassade	Lärmpegelbereich
B4/B88 Erfurter Straße	bis 30	Straßenfassade	III
B4/B88 Erfurter Straße	bis 30	Seitenfassade	II
B4/B88 Erfurter Straße	bis 30	Rückfassade	I
B4/B88 Erfurter Straße	bis 50	Straßenfassade	II
B4/B88 Erfurter Straße	bis 50	Seitenfassade	I
Anliegerstraße innerhalb des Gebietes	bis max. 18	Straßenfassade	II
Anliegerstraße innerhalb des Gebietes	bis max. 18	Seitenfassade	I

Die angegebenen Entfernungen beziehen sich auf die jeweilige Straßenmitte.

Gebäude, die sich außerhalb der angegebenen Bereiche befinden, sind als Lärmpegelbereich I einzuordnen, für den die Mindestanforderungen nach DIN 4109 gelten.

#### 11. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 11.1. Als Ausgleichsmaßnahme A3 sind in den WA-Gebieten mindestens 40% und in den MI-Gebieten mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Je 100m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein großkroniger Baum, Stammumfang 18-20cm und mindestens 5 Sträucher, Höhe 60 – 80cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 11.2. Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind als Ausgleichsmaßnahme A4 einseitig Vegetationsstreifen, in die Parkstellflächen für PKW zu integrieren sind, mit einer Mindestbreite von 2m einzuordnen. Dabei ist bei Einordnung von Stellplätzen in Längstaufrstellung mindestens nach jedem 4. Stellplatz bzw. in Bereichen ohne Stellplätze nach höchstens 20m ein großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20cm gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen entlang der Fahrbahn sind mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen.
- 11.3. Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum, Stammumfang 18-20cm gemäß Artenliste so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht.  
Die Baumscheiben sind mindestens 4 m<sup>2</sup> groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.
- 11.4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Kreisels an der Oberpörlitzer Straße ist eine artenreiche flächendeckende Pflanzung aus Bäumen und bodendeckenden Gehölzen oder Stauden anzulegen. Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20cm gemäß Artenliste zu pflanzen.

## **12. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)**

- 12.1. Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Planungsgebiet werden die auf der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen V1 bis V5 sowie A1 und A2 sowie die textlich festgesetzten Maßnahmen gemäß Ziffer 8.1. bis 8.9. sowie die Anpflanz- oder Erhaltungsgebote gemäß Ziffer 12.1. bis 12.4. festgesetzt.
- 12.2. Die Maßnahmen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß Punkt 12.1. sind den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen.  
Verteilungsmaßstab ist die festgesetzte zulässige Grundfläche.

## **II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO**

### **13. Äußere Gestaltung von Gebäuden**

**§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

#### **13.1. Dachgestaltung**

- 13.1.1. In den mit Satteldächern festgesetzten WA- und WB-Gebieten sind mit Ausnahme der Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad Dachneigung zulässig.

In den MI-Gebieten sind mit Ausnahme der Nebengebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad Dachneigung zulässig.

Nebengebäude können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.

- 13.1.2. Dachaufbauten haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (maximal 1/3 Breite der Trauflänge, gemessen in der halben Höhe der senkrechten Ansichtsfläche) und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang und untereinander von mindestens 1,0m haben. Bei Satteldächern muss der First eines Dachaufbaues mindestens 0,75m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind bei Satteldächern im Dachbereich zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind.

- 13.1.3. Die Anordnung weiterer Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

- 13.1.4. Als Eindeckungen für Dächer sind nur Dachziegel und matt beschichtete Verblechungen in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen, in dunkelblauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 5001, 5003, 5004, 5008 und 5011 entsprechen, in dunkelgrünen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 6012, 6026, 6028 und 6029 entsprechen sowie in grauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 7011, 7012, 7015, 7016 und 9007 entsprechen, sowie Naturschiefer zulässig.

Für Flachdächer ist alternativ eine Ausbildung als Gründach oder mit Bekiesung zulässig.

- 13.1.5. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben

#### **13.2. Fassadengestaltung**

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

- 13.2.2. Die Farbgestaltung der Fassaden ist nur in abgetönten Farben der warmen Farbtonreihe auszuführen.  
Grelle Fassadenfarben sind unzulässig.
- 13.2.3. Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen mit einer Länge von mehr als 20m sind entsprechend Pflanzenliste zu begrünen.
- 13.2.4. Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

#### **14. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**

**§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

- 14.1. In den WA- und WB-Gebieten ist nur jeweils eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5m<sup>2</sup> zulässig.  
In den MI-Gebieten sind jeweils eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 2,0m<sup>2</sup> und ausnahmsweise eine Werbeanlage auf dem Grundstück wenn die Größe des Grundstücks sowie des Unternehmens dieses rechtfertigt, zulässig.  
Wird in den MI-Gebieten eine Werbeanlage unabhängig vom Gebäude auf dem Grundstück errichtet, so darf eine maximale Höhe von 5,0m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 4,0m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.  
Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 14.2. Werbeanlagen haben sich grundsätzlich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und müssen in Form, Größe, Proportion, Material, Farbe, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassaden abgestimmt sein.  
Wesentliche Bauglieder, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelaufbauten, dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden; dies gilt auch für Warenautomaten.
- 14.3. Werbeanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den Gebäuden auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen bis in die Höhe des ersten Obergeschosses reichen, sofern sie senkrecht angebracht werden. Die Gesamtlänge der Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten.  
Bei eingeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen bis 1,0m unterhalb der Traufkante anzubringen. Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, sind unzulässig.
- 14.4. Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.  
Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 14.5. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

**15. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

- 15.1. Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie aus funktionellen oder konstruktiven Gründen bei der Errichtung von baulichen Anlagen notwendig sind.
- 15.2. Werden Böschungen vorgesehen, dürfen sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.
- 15.3. Sichtschutzwände sind nur im direkten Hausbereich und nur bis zu einer Höhe von 2m und einer Länge von 3m zulässig. Sie sind aus den gleichen Baustoffen wie die Außenwände des Gebäudes zu errichten oder in Holz auszuführen.

**16. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

- 16.1. Für Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im privaten Grundstücksbereich ist ein Mindestabstand von 1m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Stellplätze sind baulich so auszuführen, dass sie vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum vollständig abgeschirmt sind.
- 16.2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Wertstoffcontainer sind durch Bepflanzung mit einer Hecke oder durch Berankung geeigneter Gerüste / Umhausungen so zu begrünen, dass der öffentliche Straßenraum nicht negativ beeinflusst wird. Zeitweilig nicht benötigte Flächen sind als öffentliche Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

**17. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

- 17.1. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 0,8m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.
- 17.2. Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der WA3 und WA5 sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune, als Holzzäune oder als einreihige Strauchpflanzungen mit einer Höhe von maximal 1,2m zulässig.

### **III. Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz und archäologische Funde**

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.

#### **2. Geologische Belange**

2.1. Aus ingenieurgeologischer Sicht wird bei Neubebauung die Einholung einer Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro für Baugrundfragen empfohlen.

2.2. Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten ( Lagerstättengesetz ) i.d.F. vom 02.03.74 sind Erdaufschlüsse ( Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen ) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

#### **3. Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**

3.1. Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige Umweltbehörde gemäß §§ 2 und 11 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

Der möglicherweise anfallende, unter kontaminationsverdacht stehende Bodenaushub ist nach den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle Teil II durch akkreditierte Institute zu analysieren. Anhand der Analyseergebnisse sind den Materialien jeweils die entsprechenden Zuordnungswerte nach den TR der LAGA zuzuweisen. Auf Grund dieser Zuordnungswerte kann über einen weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung). Die untere Abfallbehörde des Ilmkreises ist in die Entsorgungsvorgänge nach vorherigen Absprachen einzubeziehen.

#### **4. Abfalllagerung und -beseitigung**

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 13, 27 KrW-/AbfG).

Gemäß § 5 Absatz 2 KrW-/AbfG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 KrW-/AbfG zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 11 Abs. 1 KrW-/AbfG verpflichtet, diese nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zu beseitigen.

#### **5. Immissionsschutz**

5.1. In Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

## **6. Belange der Eisenbahn**

- 6.1. Der direkt an die Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn angrenzende Bereich ist in einer Breite von 3,5 m von neuer fester Bebauung frei zu halten.
- 6.2. Bei Baumaßnahmen in Annäherung an die nördlich des Planungsgebietes gelegene Bahntrasse ist die Standsicherheit des Eisenbahnkörpers jederzeit zu gewährleisten.
- 6.3. Der Regellichtraum nach der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung ist jederzeit freizuhalten. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind entsprechend DIN –VDE 0105 zu beachten.
- 6.4. Bei eventuellem Neubau oder Rekonstruktion von Straßenführung im Näherungsbereich zu Bahnanlagen sind die Bedingungen der Druckschrift 800/1 der Deutschen Bundesbahn einzuhalten.
- 6.5. Die Sichtflächen für den nördlich des Planungsgebietes stattfindenden Eisenbahnbetrieb sind jederzeit freizuhalten. Die Sichtverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen ( z.B. Bauten, Materiallager, Baumaschinen o.ä. ) auch nicht zeitweilig beeinträchtigt werden.
- 6.6. Das Einleiten von anfallenden Abwässern bzw. Entwässerung in Bahnanlagen ist unzulässig.

## **7. Regelungen zum Oberflächenwasserabfluss**

- 7.1. Unbelastete Regenwässer von privaten Gehwegen, Hof- und Dachflächen, Spiel- und Sitzflächen, Terrassen und sonstigen Flächen, auf denen eine Schadstoffbelastung weitgehend ausgeschlossen werden kann, sind, soweit möglich und sinnvoll, auf den privaten Grundstücken in benachbarten Vegetationsflächen zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln
- 7.2. Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 ThürWG zu abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
- 7.3. Private Zisternen oder Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf in den Regenwassersammler zu versehen.

## **8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

## **9. Munitionsgefährdung**

Das Plangebiet nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Grundsätzlich sind Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten jedoch nicht auszuschließen. Wenn Sondierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, sollte rechtzeitig vor Baubeginn eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma damit beauftragt werden.

**10. Pflanzenliste und Mindestqualitäten**

<p><b>Großkronige Laubbäume</b></p> <p>Acer pseudoplatanus -Bergahorn  Acer platanoides -Spitzahorn  Fraxinus excelsior -Esche  Betula pendula -Birke  Fagus sylvatica -Rotbuche  Quercus petraea -Traubeneiche  Quercus robur -Stieleiche  Tilia cordata -Winterlinde  Alnus i.S. - Erle</p>	<p><b>Kleinkronige Laubbäume</b></p> <p>Acer campestre - Feldahorn  Carpinus betulus - Hainbuche  Prunus avium - Vogel-Kirsche  Sorbus aucuparia - Eberesche  Sorbus aria - Mehlbeere</p>
<p><b>Sträucher</b></p> <p>Amelanchier ovalis - Felsenbirne  Cornus mas - Kornelkirsche  Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  Corylus avellana - Haselnuß  Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn  Crataegus laevigata - Zweigrifflicher Weißdorn  Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  Frangula alnus - Pulverholz  Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  Prunus spinosa - Schlehe  Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn  Rhamnus frangula - Faulbaum (giftig)  Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  Ligustrum vulgare - Liguster  Rosa canina - Heckenrose  Salix caprea - Salweide</p>	<p><b>Bodendeckende Sträucher</b></p> <p>Rosa i.S. - Rosen  Potentilla i.A. - Fingerstrauch  Hedera helix - Efeu  Euonymus fortunei - Pfaffenhütchen  Stephanandra incisa - Kranzspiere  Spiraea i.A. - Spierstrauch  Lonicera i.A. - Heckenkirsche  Symphoricarpos i.A. - Schneebeere  Ribes i.A. / i.S. - Johannisbeere</p>
<p><b>Bodendeckende Stauden</b></p> <p>Alchemilla i.A. - Frauenmantel  Epimedium x rubrum i.S.- Elfenblume  Epimedium pinnatum i.S.- Elfenblume  Geranium i.A. - Storchschnabel  Salvia nemorosa - Salbei  Thymus vulgare - Thymian  Vinca minor - Kleines Immergrün  Waldsteinia geoides - Waldsteinie  Geum i.A. - Nelkenwurz  Anemone nemorosa - Buschwindröschen  Buglossoides purpureo-caerulea - Steinsame  Carex umbrosa - Schattensegge  Carex sylvatica - Waldsegge  Corydalis cava - Hohler Lerchensporn  Dryopteris filix-mas - Wurmfarne</p>	<p><b>Rankgehölze</b></p> <p>Clematis i.A. / i.S. - Waldrebe  Hedera helix - Efeu  Lonicera i.A. - Heckenkirsche  Rosa i.S. - Kletterrosen  Parthenocissus i.A. - Wilder Wein</p>

**Mindestanforderungen an das Pflanzgut**

- Hochstamm - Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20cm mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, viermal verpflanzt, Kronenansatz für Bäume im Straßenraum 2,50 - 3,00 m
- Sträucher mindestens zweimal verpflanzt
- in der Region gezogenes Pflanzgut verwenden