

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 31a

„Am Friedhof Ost“- 2. Änderung

Satzung
Teil B – Text

25.03.2013

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
I.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
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 ² 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 angrenzende Straßenverkehrsfläche. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der angrenzenden Straße an der Außenkante des Bords, gemessen in der Mitte des Hauptgebäudes. Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern durch die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika bestimmt. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten werden. § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.7. Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKF EG) darf an der Straßenfassade in der Mitte des Hauptgebäudes maximal 0,8m betragen. § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.8. Die Traufhöhe auf der Talseite darf die Normal-Null-Höhe der Traufe auf der Bergseite nicht überschreiten. Als Traufhöhe wird die raumwirksame Kante des unteren Abschlusses einer geneigten Dachfläche bestimmt. § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.9. In den Baufeldern MI 1 bis MI 4 darf die Wandhöhe auf der Bergseite 9,80 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe auf der Talseite darf die Normal-Null-Höhe der Traufe auf der Bergseite nicht überschreiten. Als Traufhöhe wird die raumwirksame Kante des unteren Abschlusses einer geneigten Dachfläche bestimmt. § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 2.1. In den Baufeldern, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 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 15m³ 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.
- 2.5. Die Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung einzuordnen, wobei in geschwungenen Straßenabschnitten der Bezugspunkt für die Ausrichtung die Mitte des Hauptgebäudes ist. Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung bis 2 Grad sind zulässig.

- 2.6. Die Ausrichtung der in den Baufeldern festgesetzten Firstrichtung gilt für den First des Hauptdaches.
Bei Gebäuden mit Flachdach ist die längere Hausfassadenseite analog der festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

3. Die Größe von Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 3.1. Auf den als WA 2 bis WA 4 festgesetzten Bauflächen ist eine Mindestgröße der Wohngrundstücke von 400m² 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 4 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 m² 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 m² Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes 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 m² 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 Fußwegführung 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 3 nördlich MI 3 und WB sind entlang der Bundesstraße 4/88 Wohnungsgrundrisse von Gebäuden, die neu er-

richtet 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 100m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind ein Laubbaum, 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 Längstaufstellung 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 m² 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 Knotens an der Oberpörlitzer Straße ist eine artenreiche flächendeckende Pflanzung aus Bäumen und bodendeckenden Gehölzen oder Stauden anzulegen. Je 300 m² 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 1- und WB-Gebieten sind mit Ausnahme der Nebengebäude nur zweiseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad Dachneigung zulässig.
In den MI-Gebieten sind mit Ausnahme der Nebengebäude nur zweiseitig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad Dachneigung zulässig.
Nebengebäude können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.
- 13.1.2. Bei Pultdächern in den Gebieten WA 2 bis WA 4 ist die Traufe an der Straßenfassade einzuordnen.
- 13.1.3. 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 geneigten Dächern muss der First eines Dachaufbaues mindestens 0,75m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind.
- 13.1.4. Die Anordnung weiterer Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

- 13.1.5. 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.
Alternativ eine Ausbildung als Gründach sowie bei Flachdächern eine Bekiesung zulässig.
- 13.1.6. 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. Putzfassaden in Reinweiß und Schwarz ohne Farbbeimischungen, in Mischungen von Blau und Rot (Lila) und in Leuchtfarben (Neonfarben) 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 0,5m² zulässig.
In den MI-Gebieten sind jeweils eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 2,0m² 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 4,0m² 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 Stellplätze für Kraftfahrzeuge § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

- 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 zum Landschaftsraum 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

- 1.1. 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. Baumaßnahmen sind der zuständigen Behörde für archäologische Denkmalpflege im Voraus anzuzeigen.

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

- 4.1. 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 (§§ 17, 28 KrWG). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

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. Im Bereich von Bahnanlagen dürfen Anpflanzungen nur so angelegt werden, dass die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird. In der Regel ist ein Streifen von 5 bis 6 m Breite, bei Bäumen 12 m, zur äußeren Gleismitte freizuhalten. Des Weiteren dürfen bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Bei der Bemessung des Abstandes ist ebenfalls zu gewährleisten, dass keine Äste ausgewachsener Bäume über die Grundstücksgrenze auf Bahngelände reichen. Daher ist abzusichern, dass betriebsgefährdender Aufwuchs regelmäßig entfernt wird. Beleuchtungen und beleuchtete Werbeeinrichtungen sind so zu planen und anzubringen, dass keine Blendwirkungen zu den Anlagen der Eisenbahn, insbesondere Gleisanlagen, entstehen. Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern (rot, gelb, grün) der Deutschen Bahn AG ist damit unbedingt auszuschließen.
- 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. An den Planungsbereich grenzt ein Bahnübergang im Bahnkilometer 16,870 an. Diese Stellungnahme schließt bauliche Veränderungen in diesem Bereich aus. Sollten seitens der Stadt Ilmenau hier Veränderungen angedacht sein, so diese gemäß EkrG im Detail mit unserer Hause abzustimmen. Die Sichtflächen für den nördlich des Planungsgebietes stattfindenden Eisenbahnbetrieb sind jederzeit freizuhalten. Die Sichtverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen (z.B. Bauten, Materiallager, Baumaschinen o.ä.) oder das Aufstellen von Werbeträgern auch nicht zeitweilig beeinträchtigt werden.
- 6.6. Im Bereich des Bahnkilometers 16,640 befindet sich ein Entwässerungsdurchlass dessen Funktion einschließlich der Ein- und Ausläufe sowie der Vorfluten darf nicht beeinträchtigt werden. Das Einleiten von anfallenden Abwässern bzw. Entwässerung in Bahnanlagen ist unzulässig. Veränderungen am angrenzenden Bahndamm sind nicht zulässig.

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

- 9.1. 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>Großkronige Laubbäume</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>Kleinkronige Laubbäume</p> <p>Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere</p>
<p>Sträucher</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>Bodendeckende Sträucher</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>Bodendeckende Stauden</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 purpureocaerulea - Steinsame Carex umbrosa - Schattensegge Carex sylvatica - Waldsegge Corydalis cava - Hohler Lerchensporn Dryopteris filix-mas - Wurmfarne</p>	<p>Rankgehölze</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