

Stadt Ilmenau



Bebauungsplan Nr. 31a „Am Friedhof Ost“

Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans

SATZUNG

SATZUNGSBESTANDTEILE:

Teil A – Planzeichnung M 1 : 1000 i. Original

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil B: Textliche Festsetzungen

Stand: Mai 2017

SATZUNG – TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweise zur Einordnung der Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31a „Am Friedhof Ost“! Im übrigen Geltungsbereich des Plangebietes Nr. 31a „Am Friedhof Ost“ gelten die rechtskräftigen Festsetzungen der 2. Änderung!

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
I	FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND 2 BAUGB	
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	<p>In Baugebieten mit dem Eintrag ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude,• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sofern sie keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ilmenauer Sortimentsliste nach Anlage 1 führen,• Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Läden der Kategorie „Sex-Shops“ sind unzulässig. Weiterhin sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO</p>
1.2	<p>In Baugebieten mit dem Eintrag ‚Mischgebiet‘ (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude,• Geschäfts- und Bürogebäude,• Einzelhandelsbetriebe, sofern sie keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß Ilmenauer Sortimentsliste nach Anlage 1 führen, mit Ausnahme im Baugebiet MI 5,• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,• sonstige Gewerbebetriebe,• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Im Baugebiet MI 5 ist ein nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässiger Einzelhandelsbetrieb des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 800 m² zulässig. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäftsgebäude der Kategorie „Sex-Shops“ sind unzulässig. Weiterhin sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nach Punkt 6 (Gartenbaubetriebe), nach Punkt 7 (Tankstellen) sowie nach Punkt 8 und Abs. 3 (Vergnügungsstätten) unzulässig.</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO</p>

- 1.3 Anlagen zur Nutztierhaltung sind in allen Baugebieten unzulässig. Ausnahmsweise ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Bienenhaltung unter Einhaltung folgender Voraussetzungen zulässig:
Das Grundstück weist mindestens eine 300 m² zusammenhängend angelegte Gartenfläche auf.
Pro Grundstück sind maximal 2 Bienenvölker erlaubt.
Der Mindestabstand des Bienenstocks zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3,0 m.
Die entsprechenden Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind durch Bepflanzung mit 1,8 m bis 2,0 m hohen Hecken und/oder Zäunen so abzusichern, dass die Hauptflugschneise nicht über Nachbargrundstücke führt.
- 1.4 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO einzubeziehen. Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
Im Nutzungsbereich MI 5 darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise bis maximal 0,8 überschritten werden, sofern ein Einzelhandelsbetrieb errichtet wird.
- 1.5 Für die in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (hier Wandhöhe und Oberkante Gebäude) gilt als unterer Bezugspunkt die jeweils zum Haupteingang des Hauptgebäudes nächstliegende Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche am Bordstein in Gebäudemitte.
Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern durch die Schnittlinie der Außenfläche Wand mit der Dachaußenhaut bestimmt. Die Oberkante Gebäude ist bei geneigten Dächern durch den First definiert.
Als oberer Bezugspunkt der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind bei baulichen Anlagen mit Flachdächern die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße der Wandhöhe im Bereich Oberkante Attika maßgeblich. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Höchstmaße der Wandhöhe von Flachdächern um ein Drittel der Differenz zwischen festgesetzter minimaler und maximaler Wandhöhe überschritten werden.
- 1.6 Für die in den Baugebieten MI 3 bis MI 5 getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die angrenzende Straßenverkehrsfläche ‚Erfurter Straße‘, gemessen am Bordstein in Gebäudemitte. Die Bestimmungen der Wandhöhe, der Oberkante Gebäude sowie des oberen Bezugspunktes bei baulichen Anlagen mit Flachdächern erfolgt analog der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zu den zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Bei baulichen Anlagen mit Flachdächern sind die festgesetzten Mindest- und Höchstmaße der Wandhöhe im Bereich Oberkante Attika maßgeblich, eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist nicht zulässig. Zur Definition der Wandhöhe und Oberkante Gebäude gilt Festsetzung 1.5 Satz 2 und 3 entsprechend.
- 2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**
- 2.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern die Summe ihrer Breiten nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt, mindestens 2,0 m von der Nachbargrenze entfernt bleibt und die Abstands-

flächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Dies gilt auch für ortsübliche Dachüberstände der Hauptanlage.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die eine Höhe von 1,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Auf den Teilflächen hinter der straßenabgewandten (hinteren) Baugrenze können darüber hinaus 2 Nebenanlagen mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn ihre Bruttogrundfläche jeweils nicht größer als 10,0 m² ist. Die Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl ist nachzuweisen.

§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m.
§ 14 Abs. 1 BauNVO

2.2 Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits-, Lager- oder Baufläche ist nicht zulässig.

2.3 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Trauf- und Firsthöhe in einer Flucht auszuführen. Versprünge bis maximal 1,0 m sind zulässig.

2.4 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.

2.5 Die Ausrichtung der in den Baufeldern festgesetzten Firstrichtung gilt für den First des Hauptdachs.
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 In den als WA 2 bis WA 4 festgesetzten Nutzungsbereichen gilt eine Mindestgröße der Wohngrundstücke von 400 m².

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch im Zufahrtsbereich zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m.
§ 12 Abs. 1 BauNVO

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger (vorderer) Baugrenze kann ein zusätzlicher Stellplatz mit einer maximalen Größe von 15 m² zugelassen werden, sofern keine weitere Zufahrt erforderlich ist und die zulässige GRZ eingehalten wird.

Auf Eckgrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen anliegen, ist zudem hinter der straßenabgewandten (hinteren) Baugrenze eine Garage oder ein Stellplatz mit einer maximalen Grundfläche von 21 m² zulässig, sofern ein Abstand von 5,0 – 8,0 m zu der Erschließungsstraße eingehalten wird.

4.2 Grundstücksein- und -ausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben.

In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die maximal zulässige Breite der Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) zu den Grundstücken 4,0 m. Bei Eckgrundstücken darf eine weitere Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,0 m an der 2. Erschließungsstraße errichtet werden.

In den Mischgebieten ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m, zum Mischgebiet MI 5 eine Breite von maximal 10,0 m zulässig.

-
- 5 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 5.1 In Wohngebäuden der Nutzungsbereiche WA 2 bis WA 4 sind maximal je 2 Wohnungen zulässig.
- 5.2 Gebäude mit besonderen bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen sind zulässig, sofern diese Gebäude nicht mehr als zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils gemeinschaftlichen Nutzungsbereichen aufweisen.
- 6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 6.1 Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚FRH‘ dient grundsätzlich der öffentlichen Nutzung von Fußgänger- und Radfahrverkehr. Ausnahmsweise ist im Fall einer Havarie im künftigen Wohngebiet „Am Friedhof West“ auch eine verkehrliche Nutzung mit dem PKW zur Erschließung des Wohngebiets zulässig.
- 6.2 Zufahrten zu den Mischgebieten MI 4 und MI 5 sind ausschließlich über die Blumenstraße zulässig.
- 7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 7.1 Die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 9 Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 9.1 Die öffentliche Grünfläche südlich des Kalte Badsteichs dient ausschließlich Erholungszwecken der Allgemeinheit.
- 10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 10.1 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. Die lockeren Randeingrünungen stellen eine Pufferzone zum angrenzenden freien Landschaftsraum und den benachbarten Nutzungen dar. Je 300 m² Fläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die parkartig gestaltete Fläche ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulässigkeiten für die Öffentlichkeit erlebbar zu gestalten.
- 10.2 Stellplätze, Feuerwehr- und sonstige Zufahrten sind lastabhängig in wasserdurch- oder teildurchlässiger Bauweise zu befestigen. Leitungen sind weitestgehend unter befestigten Flächen zu verlegen.
- 11 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 11.1 Die eingetragenen Flächen entlang der mit ‚Sw‘ – Schmutzwasser, ‚Rw‘ – Regenwasser, ‚G‘ – Gas und ‚E‘ – Elektro bezeichneten unterirdischen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der jeweiligen Leitung belastet.
Das Leitungsrecht umfasst die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungs-

gefährdenden baulichen Maßnahmen und Bepflanzungen sowie die zulässige Begehung und Befahrung zur Unterhaltung der vorhandenen Leitung.

12 Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

12.1 Im Geltungsbereich haben die baulichen Anlagen die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom November 1989 für den Schutz von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können, gemäß den angegebenen Lärmpegelbereichen zu erfüllen.*

* DIN 4109 / Tabelle 8 ‚Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile
Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ von November 1989 wird bei der Verwaltungsstelle zur Einsicht bereit gehalten

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im Plangebiet werden für die Schallquellen L 3004 ‚Erfurter Straße‘ und ‚Bahnlinie DB AG‘ folgende Lärmpegelbereiche festgestellt:

Lärmquelle	Lärmpegelbereich	Baugebiete entsprechend Abgrenzung in der Satzung
L 3004 Erfurter Straße	III	MI 3 – MI 5
L 3004 Erfurter Straße	II	MI 3 – MI 5
L 3004 Erfurter Straße	I	MI 3 – MI 5
L 3004 Erfurter Straße	II	WA 3, südlich des A sternwegs
Bahnlinie DB AG	II	Grundstücke 5325 und 5326

Die in der Planzeichnung angegebenen Entfernungen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der L 3004 bzw. auf die zur Wohnbebauung angrenzende Grundstücksgrenze der Bahn.

Gebäude, die sich außerhalb der angegebenen Bereiche befinden, sind als Lärmpegelbereich I einzuordnen, für den die Mindestanforderungen

- nach DIN 4109 gelten. Ein Regelungsbedarf besteht nicht.
- 12.2 In den Baugebieten MI 3 bis MI 5 sowie im Baugebiet WA 3 südlich des Aternwegs sind Wohnungsgrundrisse von Gebäuden, die neu errichtet oder umgenutzt werden, so zu gestalten, dass Schlafräume nur auf der der Landesstraße 3004 abgewandten Seite angeordnet werden können.
- 12.3 Auf den Grundstücken 5325 und 5326 sind entlang der nördlich des Plangebiets verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass Schlafräume nur auf der der Bahntrasse abgewandten Seite angeordnet werden.
- 12.4 Nordöstlich des Baugebiets MI 5, angrenzend zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚F‘ (Fußweg) sowie zur Plangebietsgrenze des benachbarten Baugebiets ‚Am Friedhof West‘, ist eine Lärmschutzwand ‚LW‘ anzulegen.
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Vorhaben im Mischgebiet MI 5 ist mittels einer Schallimmissionsprognose gemäß Pkt. A.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) die Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte an allen betroffenen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes zur Ergänzung und 3. Änderung nachzuweisen. Bestehende Vorbelastungen sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Dimensionierung der festgesetzten Lärmschutzwand ist im Ergebnis dieser Schallimmissionsprognose zu ermitteln. Weiterhin ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Anlieferung zwischen 22 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschließen.
- 12.5 An und außerhalb von Gebäuden angeordnete, geräuschrelevante Anlagen wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen. Die durch den Betrieb dieser Anlagen verursachten Lärmemissionen dürfen 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109 an der angrenzenden Wohnbebauung im Wohngebiet einen Immissionswert von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts nicht überschreiten.
- 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- 13.1 Als Ausgleichsmaßnahme **A3** sind in den Baugebieten WA 2 – WA 4 sowie MI 3 – MI 5 je vollendete 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum, Stammumfang 16 bis 18 cm, oder ein Obstbaum, Stammumfang 10 – 12 cm, der Pflanzliste B und mindestens 5 Sträucher, Höhe 60 – 100 cm, der Pflanzliste D zu pflanzen. Die Flächen in den WA-Gebieten sind mindestens zu 40 % und in den MI-Gebieten mindestens zu 20 % mit artenreichen, standortgerechten Stauden- und Gehölzpflanzungen zu begrünen. 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.
- 13.2 Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist als Ausgleichsmaßnahme **A4** entlang der angrenzend festgesetzten Straßenverkehrsfläche ein einseitiger Vegetationsstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, in die Parkstellflächen für PKW zu integrieren sind. Bei Einordnung von Stellplätzen in diesen Vegetationsstreifen ist bei Längsaufstellung mindestens nach jedem 4. Stellplatz bzw. in Bereichen ohne Stellplätze nach höchstens 20 m ein großkroniger Laubbaum, Stammum-

- fang 18 - 20 cm gemäß Pflanzenliste, zu pflanzen. Die Pflanzflächen entlang der Fahrbahn sind mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen.
- 13.3 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen sind je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, gemäß Pflanzenliste B so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Die Baumscheiben sind mindestens 4,0 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2,0 m nicht unterschritten werden darf. Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpfähle sicher zu stellen. Nach der Pflanzung haben eine einjährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.
- 13.4 Auf der Fläche **A5** im Bereich des Knotens an der Oberpörlitzer Straße ist eine artenreiche flächendeckende Pflanzung aus Bäumen, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden unter Beachtung der Schutzabstände zu den Leitungsrechten anzulegen.
- 13.5 Die vorhandenen großkronigen Bäume auf der Ausgleichsfläche **A6** an der Erfurter Straße sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten sowie mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden der Pflanzenliste, 5 Stück je m², zu unterpflanzen. Die Freihaltung des Sichtdreiecks muss gewährleistet werden.
- 13.6 Die Ausgleichsfläche **A7** ist flächendeckend mit Sträuchern und Rankgehölzen der Liste E zur Begrünung der Lärmschutzwand zu bepflanzen.
- 14. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)**
- 14.1 Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Planungsgebiet werden die auf der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmen A1, A5, A6 und A7 sowie die textlich festgesetzten Maßnahmen gemäß Ziffer 10.1 und 10.2 bzw. die Anpflanzgebote gemäß Ziffer 13.1. bis 13.6 bestimmt.
- 14.2 Die Maßnahmen A1 sowie Anpflanzgebote A5 und A6 sind den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen. Das Anpflanzgebot A7 wird dem Nutzungsbereich MI 5 zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die festgesetzte zulässige Grundfläche.

**FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB i. V. m.
§ 88 ABS. 2 THÜRBO**

- 15 Äußere Gestaltung von Gebäuden** **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
- 15.1 Dachgestaltung
- 15.1.1 In dem Nutzungsbereich MI 3 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Diese dürfen auch als 2 Pultdächer mit Höhenversatz ausgeführt werden, sofern der vertikale Versatz ein Viertel der Wandhöhe nicht überschreitet.
Nebenanlagen in diesem Nutzungsbereich können auch mit Pult- oder Flachdächern errichtet werden. In den Nutzungsbereichen MI 4 und MI 5 sind auch Flachdächer zulässig.

- 15.1.2 Bei Pultdächern in den Gebieten WA 2 bis WA 4 ist die Traufe an der Straßenfassade einzuordnen.
- 15.1.3 Dachaufbauten haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang und untereinander von mindestens 1,0 m haben.
Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig, sofern sie baulich und farblich in die Dachfläche integriert sind. Bei Flachdächern gelten sie als baulich integriert, wenn sie durch eine Attika verdeckt sind, die mindestens die Höhe der aufgeständerten Anlage zur Sonnenenergienutzung aufweist.
- 15.1.4 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.
Alternativ ist eine Ausbildung als Gründach sowie bei Flachdächern eine Bekiesung zulässig.
- 15.1.5 Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben.
- 15.2 Fassadengestaltung
- 15.2.1 Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig.
- 15.2.2 Putzfassaden in Weiß und Schwarz ohne Farbbeimischungen, in Mischungen von Blau und Rot (Lila) und in Leuchtfarben (Neonfarben) sind unzulässig.
- 15.2.3 Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen mit einer Länge von mehr als 20,0 m sind entsprechend Pflanzenliste zu begrünen.
- 15.2.4 Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung an Fassaden ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Fassadengestaltung farblich einfügen und flächenmäßig unterordnen.

16 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 16.1 In den Baugebieten WA 2 bis WA 4 ist nur jeweils eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig. In den Baugebieten MI 3 bis MI 5 sind jeweils eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 2,0 m² und eine Werbeanlage unabhängig vom Gebäude, auf dem Grundstück zulässig.
- 16.2 Wird in den Mischgebieten eine Werbeanlage unabhängig vom Gebäude auf dem Grundstück errichtet, so darf sie eine maximale Höhe von 3,0 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Die Größe der Ansichtsfläche wird in den Nutzungsbereichen MI 3 und MI 4 auf 2,5 m², und im Nutzungsbereich MI 5 auf 4,0 m² beschränkt. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

- 16.3 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.
- 16.4 Werbeanlagen an den Gebäuden sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses reichen. Die Gesamtlänge der Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der Fassade (Anbringungsort), jedoch maximal 5,0 m, nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen bis 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. oberer Abschluss Attika anzubringen. Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, sind unzulässig.
- 16.5 Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 16.6 Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.
- 17 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 17.1 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.
- 17.2 Ist die Anlage von Böschungen erforderlich, so sind sie auf dem Vorhaben Grundstück zu errichten und dürfen eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Ein Abstand des Böschungsfußes zur Nachbargrenze von mindestens 2,0 m ist einzuhalten, ausnahmsweise ist die Anlage einer Stützmauer mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Böschungen sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.
- 17.3 Sichtschutzwände sind nur im direkten Hausbereich und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.
- 18 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 18.1 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im privaten Grundstücksbereich haben ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Stellplätze sind baulich so auszuführen, dass sie vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum vollständig abgeschirmt sind.
- 19 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen** § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 19.1 Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei sie eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen. Maschendrahtzäune als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.

- 19.2 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 1,2 m zulässig.

III.KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs.5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs besteht eine Subrosionsgefährdung – siehe Planzeichnung. Nach Auskunft der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) wird das im Planteil A gekennzeichnete südliche Plangebiet der Gefährdungsklasse B-b-I-4 zugeordnet. Hier wird die Durchführung einer qualifizierten Baugrunderkundung mit entsprechendem Fokus auf die Subrosionsproblematik sowie Altbergbau dringend empfohlen. Weiterhin wird in Bereichen mit potentieller Gefährdung durch Subrosion eine zentrale oder punktuelle Versickerung von Niederschlagswässern nicht empfohlen.

Das restliche Plangebiet nördlich des markierten Bereichs kann der Gefährdungsklasse B-a-I zugeordnet werden. Dort sind Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die einzelnen Gefährdungsklassen meist fließend ineinander übergehen und nicht parzellenschaff abgrenzbar sind. Eine Baugrunduntersuchung wird in jedem Fall empfohlen.

3.2 HINWEISE

1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

2. Geologische Belange

Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne durch die Bohrfirma oder das beauftragte Ingenieurbüro in das geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

3. Bergbauliche Belange

Das Vorhabengebiet liegt im Bewilligungsfeld ‚Ilmenau‘ für Erdwärme, deren Rechtsinhaber die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen) ist. Das Aufsuchungs- und Gewinnungsrecht ist vorerst auf 5 Jahre (bis zum 09.01.2018) befristet, derzeit findet keine Gewinnungstätigkeit statt.

4. Einhaltung von Schutzabständen zu vorhandenen Versorgungsleitungen

Bei der Ausführung von Tiefbau- und Erdarbeiten sind bei Leitungen zur Gasversorgung die gültigen VWG-Arbeitsblätter, insbesondere die gültigen seitlichen Mindestabstände zwischen Planvorhaben und Bestand, zu berücksichtigen. Bei Hochdruckleitungen sind alle Baustellenschweißnähte entsprechend DVGW- Arbeitsblatt GW 350 zu prüfen.

Weiterhin sind bei Stromversorgungsanlagen die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 sowie die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 zu gewährleisten.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 18920 einzuhalten.

Vor Pflanzungen im Bereich von Leitungslagen der WAVI sind Leitungsauskünfte einzuholen bzw. Pflanzmaßnahmen abzustimmen!

5. Immissionsschutz

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

Entsprechend der Richtlinie der DB AG (Modul 882.0303) sollte gemäß dem Leitbild ‚Grün an der Bahn‘ eine gehölzfreie Zone (2 – 4 m) und strauchartige Zone (4 – 6 m breit; 5 – 7 m hoch) zum Gleiskörper zur vorbeugenden Vermeidung von Beeinträchtigungen vorgesehen werden.

7. Herstellung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen

Die Anpflanzungen erfolgen in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (PNV), d.h. für die Anpflanzungen werden ausschließlich standortgerechte Laubgehölze nach Pflanzenliste verwendet. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen (DIN-Norm) entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu vermeiden. Ausfälle sind nachzupflanzen.

Versorgungsleitungen sind in einem Abstand von mind. 2,5 m zu den vorgesehenen Baumstandorten zu verlegen. Die gesamte Fläche ist vor Müll- und Baumaterialablagerungen zu schützen.

8. Belange des Artenschutzes

Um einen übermäßigen Anzug von Insekten aus dem angrenzenden Rottenbachtal zu verhindern, sind im Plangebiet nur NA-Lampen, energieeffiziente, gekapselte Leuchten bzw. LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen einzusetzen.

9. Sicherung der Ableitung von Niederschlagswässer

Mit der Erweiterung der zulässigen Versiegelungsfläche im Mischgebiet MI 5 dürfen sich die Einleitmengen für Niederschlagswasser nicht wesentlich erhöhen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Ein diesbezüglicher hydraulischer Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben im MI 5 vorzulegen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau
Ilmenau, im Mai 2017

Ing.-Büro Held GmbH



Anhang

Anlage 1 : Ilmenauer Sortimentsliste zentrenrelevanter Sortimente

Anlage 2 : Pflanzenlisten

Anlage 1

Ilmenauer Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente

Angler- und Jagdartikel und Waffen

Bekleidung

Bücher

Campingartikel

Elektrokleingeräte

Elektronik und Multimedia (Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Foto,
Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)

Fahrräder und technisches Zubehör

Geschenkartikel

Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren

Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoff, Wolle

Heimtextilien

Hobbyartikel

Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel

Musikinstrumente und Zubehör

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)

Optik / Augenoptik

Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Parfümeriewaren

Sanitätsbedarf

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel und -geräte (Klein- und Großgeräte)

Sportbekleidung / Sportschuhe

Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)

Uhren / Schmuck

Anlage 2 Pflanzenlisten

Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn (Tiefwurzler)
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche (Tiefwurzler)
Quercus robur	Stieleiche (Tiefwurzler)
Tilia cordata	Winterlinde (Tiefwurzler)

Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Empfehlenswerte alte Obstsorten:

- Apfelsorten: Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner aus Boskoop, Landsberger Reinette, Berlepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Prettacher, Jakob Lebel, Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Maunzen Apfel
- Birnensorten: Gute Luise, Oberösterr. Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Speckbirne, Mostbirne, Gute Graue
- Kirschsorten: Große Schwarze Knorpel Typ Querfurt, Große Prinzessin
- Zwetschensorten: Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche
- Pflaumensorte: Große grüne Reneclode (Pflaume)

Liste C: Klimabaumarten

Acer campestre ‚Elsijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavalley ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Malus ‚Evereste‘	Zierapfel ‚Evereste‘
Sorbus incana	Schmalkronig Mehlbeere
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	Thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Stadtlinde
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winterlinde
Tilia platyphyllos ‚Örebro‘	Schmal wachsende Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde ‚Brabant‘
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	Schmalkronige Stadtulme

Liste D: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
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 (giftig)
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Liste E: Beispiele für geeignete Kletterpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand

Hedera helix	Efeu - Selbstklimmer
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein Selbstklimmer
Polygonum aubertii	Schlingknöterich – Gerüstkletterpflanze
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe – Gerüstkletterpflanze
Celastrus orbiculatus	Baumwürger - Gerüstkletterpflanze

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Arten, Bäume I. Ordnung, 20-40 m Höhe:

Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone 2,5 bis 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Arten, Bäume II. Ordnung, 15-20 m Höhe:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Arten, Bäume III. Ordnung, 7-12 m Höhe:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Obstbäume : Verwendung alter Sorten, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Sträucher: mindestens zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, in der Region gezogenes Pflanzgut verwenden