

52

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 33  
mit integriertem Grünordnungsplan

„Behördenzentrum Am Markt“

- Textliche Festsetzungen (Teil B)

Satzung

Stand: 28. September 1998  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. C.Sell  
Dipl.-Ing. J. Preibies

**STADTPLANUNGSBÜRO WILKE**

DR.-ING. U.WILKE ARCHITEKT FÜR STADTPLANUNG

99094 ERFURT ALFRED-HESS-STR. 40 ☎ 0361/22875-0 FAX 22875-22



# Teil B: Textliche Festsetzungen

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 in Verbindung mit den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 und der PlanzV 90

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Sondergebiet §9(1)1 BauGB, §11 BauNVO

Die Gebiete SO1- SO3 werden als Sondergebiete (SO) gemäß §11 BauNVO festgesetzt.  
Als Zweckbestimmung wird hier die Nutzung als „Gebiet für Einrichtungen der zentralen Verwaltung“ - Behördenzentrum festgelegt.

#### 1.2. Besonderes Wohngebiet §9(1)1 BauGB, §4a BauNVO

Für die Gebiete WB1 - WB4 wird eine Nutzung als „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt.  
In diesem Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind gemäß §4a BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude

Ausnahmsweise zulässig sind in Anwendung §1(5) BauNVO:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die benannten Anlagen bedürfen einer Prüfung im Einzelfall, d.h. ob es sich um eine zulässige Ausnahme handelt oder nicht.

Nicht zulässig sind in Anwendung des §1(6) BauNVO die nach §4a(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
- Tankstellen.

#### 1.3. Stellplätze und Garagen §9(1) Nr.4 BauGB, §12 BauNVO

Die Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der ThürBO.

SO1- SO3:

Für die Gebiete SO1- SO3 ist der Stellplatzbedarf in der Tiefgarage im Gebiet SO1 abzudecken.

WB1 - WB4:

Im Gebiet WB2 ist der Stellplatzbedarf ebenfalls in einer Tiefgarage abzudecken. In den Gebieten WB3 und WB4 ist der Stellplatzbedarf auf den Grundstücken abzudecken.

#### 1.4. Nebenanlagen §9(1)4 BauGB, §14(1) und §23(5) BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen wie überdachte Terrassen, Geräteschuppen sowie der Grün- und Freiflächennutzung dienenden Anlagen sind auch außerhalb der durch das Baufenster festgelegten überbaubaren Bereiche nach §23(5) BauNVO zulässig, werden jedoch zur Ermittlung des Versiegelungsgrades nach §19(4) BauNVO hinsichtlich der Einhaltung der Obergrenzen nach §17 BauNVO, mit angerechnet. Diese Anlagen sind nur in WB-Gebieten zulässig.

Anlagen zur Kleintierhaltung und Gartenlauben sind gemäß §14(1) Satz 3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung §9(1) Nr.1 BauGB, §16 - 20 BauNVO

Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke ist durch Baugrenzen (Baufenster) im Plan zeichnerisch dargestellt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosßflächenzahl (GFZ) werden durch Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen §16(2) Nr.3, (3) Nr.2 und (4) BauNVO, §18 BauNVO

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage der im Mittel gemessenen Oberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Sockelhöhen sind als Bezugshöhen am Rohbau in diese Höhenangaben miteinbezogen.

#### Festlegung der maximalen Traufhöhen:

SO1- SO3, WB1 und WB3:

Sockel: max. 0.50 m  
Normalgeschoß: max. 3.50 m  
Kniestock für Dachausbau: max. 1.00 m

WB2 und WB4:

Sockel: max. 0.50 m  
Normalgeschoß: max. 3.00 m  
Kniestock für Dachausbau: max. 1.00 m

Abhängig von der Zahl der Vollgeschosse dürfen folgende Traufhöhen in den einzelnen Baugebieten nicht überschritten werden:

Baugebiet	Geschossigkeit	max. Traufhöhe (m)
SO1, SO2, SO3, WB1, WB3	II	7.50
	II+D	8.50
	III	11.0
	III+D	12.0
	IV	15.70
WB2, WB4	II	6.50
	III	9.50

Eine geringfügige Überschreitung der Höhen ist im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, sofern es die grundstücksgerechte Nutzung erfordert.

Bei Gebäuden mit gemeinsamer Grenzbebauung sind die Höhenlagen der baulichen Anlagen zueinander und zu der Höhenlage der Erschließungsfläche abzustimmen. Dabei sind geringfügige Abweichungen der maximalen Geschosßhöhen zulässig.

### 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §9(1)3 BauGB, §19 BauNVO

Die in den Nutzungsschablonen angegebenen Grundflächenzahlen dürfen durch oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten in den WB-Gebieten überschritten werden, jedoch höchstens bis zu der nach §19 BauNVO angegebenen Höchstgrenze von max. 0.8.

Eine Überschreitung im anderen Sinne ist im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Dies gilt für Anlagen nach Punkt 2.4.

### 2.3. Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche §9(1)1 BauGB, §20 BauNVO

Zu der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Definition gemäß ThürBO) ist der Ausbau vom Dachgeschoß auch als Vollgeschoß zulässig. Wird ein Dachgeschoß als solches ausgebaut, so ist die Fläche im Sinne der Wohnraumschaffung nach §20(3) BauNVO nicht auf die maximal zulässige GFZ anzurechnen.

Beispiel: Die Festsetzung 3+D bedeutet: 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoß, das auch als Vollgeschoß ausgebaut sein kann. Ein zusätzlicher Spitzdachbodenausbau ist nicht zulässig. Kniestöcke sind bis maximal 1,0 m zulässig

### 2.4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen §21a(1) und (5) BauNVO

Werden Stellplätze in das Gebäude integriert oder als Tiefgarage ausgeführt, so ist die Fläche der Anlage weder auf die zulässige Grundstücksfläche, noch auf die zulässige Geschossfläche gemäß den Punkten 2.2. und 2.3. anzurechnen, wenn der obere Abschluß mit einem Substrataufbau von mindestens 60 cm zur Anlage von Vegetationsflächen hergestellt wird.

## 3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** §9(1)2 BauGB, §22(2) und §23 BauNVO

### 3.1. Bauweise §9(1)2 BauGB, §22 BauNVO

Für die Gebiete SO1 und SO2 wird eine geschlossene und für die Gebiete SO3, WB1–WB4 eine offene Bauweise festgelegt.

### 3.2. Überbaubare Grundstücksfläche §9(1)2 BauGB, §23 BauNVO und §9(1)20 und 25 BauGB

Die Bereiche, in denen bauliche Anlagen erstellt werden dürfen, sind im Plan durch eine Baugrenze festgelegt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß bis zu 1.00 m durch Balkone, Loggien, Erker, und Treppenhäuser ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Auskragungen in ihrer Breite nicht mehr als ein Drittel der Hausbreite betragen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

Dabei sind im Gebiet	WB1 10 %	SO1 15 %
	WB2 40 %	SO2 15 %
	WB3 40 %	SO3 10 %
	WB4 40 %	

dieser Grundstücksfläche als strukturreiche Grünfläche anzulegen.

Im Gebiet WB2 ist die Tiefgarage unter der nicht überbauten Fläche zwischen den Gebäuden intensiv zu begrünen.

## 4. **Verkehrs- und Erschließungsflächen** §9(1)11 BauGB

Gemäß Planzeichnung Teil A werden in den Gebieten SO1-SO3 und WB 4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsflächen ausgewiesen.

## 5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** §9(1)21 BauGB

Im Gebiet WB4 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten.

## 6. **Grünflächen** §9(1)15+ §9(1)25a BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grünflächen sind als private Grünflächen zu gestalten und zu mindestens 20% mit Gehölzen laut Pflanzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Wege sind wasser-durchlässig herzustellen.

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25a und b BauGB**

Um den Alleecharakter der Amtsstraße wieder herzustellen, werden ergänzende Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste zwischen den zu erhaltenden Baumstandorten festgesetzt. Hierfür sind Pflanzgrößen ab 18-20cm Stammumfang vorzusehen.

Auf der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze entlang des Wallgrabens sind mindestens 4 mittelkronige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

An den im Gebiet SO1, SO2 und SO3 eingezeichneten prinzipiellen Baumstandorten sind standortgerechte mittelkronige Bäume laut Pflanzliste zu pflanzen.

In den Gebieten WB1-WB4 wird für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze festgelegt: Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, wobei dieser als Stammumfang bei der Anpflanzung einen Mindeststammumfang von 16-18 cm (ein Meter über dem Boden gemessen) haben muß. Obstbäume werden bei der Ausgleichsberechnung nicht berücksichtigt. Desweiteren ist mindestens je 5 qm 1 Strauch laut Pflanzliste zu pflanzen.

Die Fläche unter dem Baumkarree (Schnittstelle SO2/ SO3) ist unversiegelt anzulegen (ca. 200 qm).

Eine Fassadenbegrünung der Gebäude mit Kletterpflanzen der Pflanzliste ist möglich. Carports sind mit Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluß der Baumaßnahmen innerhalb der anschließenden Pflanzperiode zu realisieren.

Im öffentlichen Raum ist die Verwendung von giftigen Pflanzen unzulässig.

**8. Verwendungsverbot luftverunreinigender Stoffe §9(1)23 BauGB**

Aufgrund der lokalen Vorbelastung durch luftverunreinigende Stoffe, sind zur Minderung der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bei Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen schadstoffarme Feuerungsanlagen zu verwenden. Der Anschluß an die Fernwärme ist Einzelfeuerungsanlagen vorzuziehen.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9(4) BauGB und §83 ThürBO**

Es wird darauf hingewiesen, daß Veränderungen im historischen Bestand mit der Stadtverwaltung und mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen sind und eine Genehmigung erforderlich ist. Dies gilt auch für Fassadengestaltungen von Neubauten.

Detailliertere Ausführungen und Bestimmungen zu den gestalterischen Festsetzungen, zur Unterhaltungspflicht sowie zu den Ordnungswidrigkeiten sind der, mit Bekanntmachung vom 23.02.1995, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Gestaltungssatzung, zu entnehmen.

**Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**1. Dächer**

**1.1. Dachform /Dachneigung**

Als Dachform aller Gebäude sind sowohl Sattel- bzw. Walmdächer als auch Mansarddächer zulässig. Dachneigung bei Satteldächern 30 - 45 Grad. Mansarddächer können steiler ausgeführt werden. Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen im Planteil festgelegt.

Im Gebiet SO1 sind auch Flachdächer möglich, sofern Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegen stehen.

#### 1.2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende Materialien in Form von gebrannten Tonziegeln in roten Farbtönen oder Naturschiefer zu verwenden. Blech oder Kupfer dürfen nur zu konstruktiven Zwecken verwendet werden. Wellasbest oder Kunststoffplatten sind unzulässig.

Flachdächer können als Gründächer ausgeführt werden. Weiterhin werden bekieste Flachdächer zugelassen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise in den Dachflächen zulässig, sofern Aspekte der Stadtsanierung und Denkmalpflege nicht entgegenstehen.

#### 1.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Summe ihrer Breite 50% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

Als Dachaufbauten sind nur stehende Gauben zulässig. Die Seitenflächen sind zu verkleiden, wobei das hierfür verwendete Material in Form, Größe und Farbe der vorhandenen Dacheindeckung angepaßt sein muß.

#### 1.4. Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Sie sind nach Zahl und Größe nur insoweit zulässig, als sie zur Dachinstandhaltung und Schornsteinreinigung oder Belichtung und Belüftung im Rahmen des §45 (2) ThürBO benötigt werden. Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie nicht vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

#### 1.5. Dachüberstände

Eine Dachausbildung von Satteldächern ohne Dachüberstand an der Traufe ist nicht zulässig. Überstände dürfen an der Traufe maximal 0.6 m einschließlich der Rinne und am Ortgang maximal 0.25 m betragen.

#### 1.6. Antennen, Fallrohre, Rinnen, Schornsteine

Fernseh- und Rundfunkantennen sowie Parabolspiegel sind so zu installieren, daß sie vom öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Hofbereichen nicht einsehbar sind.

Material und Farbe der Regenfallrohre sind mit der Fassadengestaltung abzustimmen. Dachrinnen sind farblich mit dem Dachkasten, Entlüftungsrohre sind farblich mit der Dacheindeckung abzustimmen.

Die Farbe der Schornsteine - in Verschieferung, Ausführung in Klinkern oder Edelstahl - ist standorttypisch, d.h. den benachbarten Gebäuden angepaßt auszuführen.

### 2. **Fassaden**

#### 2.1. Materialwahl und Wandgestaltung

Zur Fassadengestaltung sind folgende Materialien zu verwenden: Putz, Sichtmauerwerk, Schiefer und Holzverkleidung. Für die Erweiterung der Polizeiinspektion ist eine verglaste Fassade zulässig.

#### 2.2. Farbgebung

Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere jener, die der gleichen Stilepoche angehören, sind aufeinander abzustimmen. Ausgeschlossen sind reinweiß und extrem bunte Farbtöne (wie lila).

### 2.3. Fenster, Türen, Hauseingänge

#### ▪ Baugebiet SO1

Für das Finanzamt und die Erweiterung der Polizeiinspektion sind Fenster auch aus Metall und mit liegendem Format zulässig (abweichend von der Gestaltungssatzung). Horizontale Fensterbänder sind durch eine entsprechende Elementierung vertikal zu gliedern.

#### ▪ Baugebiete SO2-SO3, WB1-WB4 sowie zu erhaltende Gebäude

Fensteröffnungen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind in stehendem Format, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche ist größer als deren Breite, auszuführen. Anzustreben sind Verhältnis von 2:1 bzw. 3:1. In ihrer Proportion sind sie auf die Gesamtfassade bzw. auf die einzelnen Geschoßbereiche abzustimmen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Für Schaufenster sind stehende Formate (oder Fenster mit entsprechender Gliederung) vorzusehen. Historisch und handwerkliche wertvolle Hauseingänge müssen im Original erhalten bleiben und dürfen ohne Genehmigung nicht verändert werden.

### 2.4. Bauteile: Markisen, Rolläden

Markisen sind farblich auf das Erscheinungsbild der Gesamtfassade abzustimmen. Grelle Farben und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Desweiteren dürfen sie in ihrer Dimension die Breite eines Schaufensters nicht überschreiten.

Rolläden sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig und in ihrer Farbgebung auf die Fassade abzustimmen. Außenkästen für Rolläden sind unzulässig.

### 2.5. Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und als Hecken oder Metallzäune zu gestalten. Unzulässig sind Zäune aus Maschendraht sowie Holzlattungen und Bretterzäune.

Für die Mauern zur Einfriedung der Polizeiinspektion und der Meßstrecke des LMET ist aus sicherheitstechnischen Gründen ausnahmsweise eine größere Höhe als 1,20 m zulässig.

### 2.6. Müllbehälter

Die Standplätze für Restmüllbehälter sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Die Standorte der Müllbehälter sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder mit Mauern im Material der Außenwände des Hauptgebäudes oder mit Holz einzufassen oder zu begrünen.

### 2.7. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und auf der den Geschäftsstraßen zugewandten Seite der Gebäude in Erdgeschoßhöhe angebracht werden und höchstens bis zu 30 cm von der Fassade vorspringen.

In der Regel ist pro Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig. Als Ausnahme können für Apotheken, Gaststätten und Hotels ein zusätzliches Auslegerschild zugelassen werden.

Die Länge der Werbeanlagen beschränkt sich auf maximal die Hälfte der Gesamtfassadenbreite. Einfriedungen (Zäune, Tore, Türen), Vorgärten, Bäume, Masten sowie Vorbauten und Dachflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.

Die Werbeanlagen müssen sich nach Größe, Form, Farbe und Werkstoff dem Charakter des Orts- und Straßenbilds anpassen und in ihrer Erscheinung dem Bauwerk untergeordnet sein. Werbeanlagen in grellem Licht, selbstleuchtende Transparente und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht und dergleichen) sind nicht zulässig.

Abweichungen und Ausnahmen von diesen Regelungen sind nur in besonderen Fällen und in Absprache mit der Stadtverwaltung zulässig.

2.8. sonstige Werbung: Auslegerschilder, Werbefahnen, Plakatwerbung

Obengenannte Werbung ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn sie hinsichtlich der Größe, Form, Farbe und Gestalt mit der Umgebung vereinbar ist und den Aspekten des Denkmalschutzes nichts entgegensteht. Das Anbringen bedarf auf jeden Fall der Genehmigung.

2.9. Warenautomaten

Warenautomaten, Schaukästen und Vitrinen sind nur in Verbindung mit einer ortsfesten Verkaufsstelle zulässig und müssen sich gestalterisch in die Umgebung einfügen.

**3. Freiflächen**

3.1. Verkehrsanlagen

Öffentliche Fußwege innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Natur- / Kunststeinpflaster zu belegen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Sonstige Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind ebenfalls weitestgehend unversiegelt anzulegen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Rasen mit befestigten Fahrstreifen).

Notwendige Hof- und Wegeflächen sind in fugiger Ausführung mit Natur-/ Kunststeinpflaster oder -plattenbelägen bzw. in wassergebundener Bauweise (mit Sand-, Kies-, oder Schotterbelag) herzustellen. Asphalt- bzw. geschlossene Betonbeläge sind unzulässig. Ausnahmsweise ist für die Meßstrecke des LMET Asphalt als Belag zulässig.

**C. Hinweise**

1. Erdarbeiten, Abgrabungen, Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten westlich der Amtsstraße muß mit Bauresten der Westseite der Wasserburg gerechnet werden. Bei einer Neubebauung sind zwischen Museum und Katasteramt Ausgrabungen auf einem etwa 12 m breiten N-S verlaufenden Streifen notwendig. Dies hat rechtzeitig im Vorfeld des Baugeschehens zu erfolgen.

Beim Landesamt für Archäologische Denkmalpflege bzw. bei der Unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes sind bei Tiefschachtungen und Neubaumaßnahmen Anträge zu stellen bzw. Standortstellungnahmen zu beantragen. Archäologische Bodenfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) beim Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Teile der Wasserburg sind in die Neubebauung einzubeziehen. Die Erhaltung von Teilen der südlichen Befestigung (Ecke Wallgraben / Amtsstraße) muß gewährleistet sein.

2. Grundwasser / Regenwasserversickerung

Arbeiten, wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, daß sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, hat der Unternehmer gemäß § 50 Absatz 1 Thüringer Wassergesetz vor ihrem Beginn der Wasserbehörde anzuzeigen. Bei zufälliger Erschließungen von Grundwasser sind die Bauarbeiten zu stoppen und die Erschließung ist der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Grundwasser wird im Niveau von 490 bis 492 m ü NN erwartet, d.h. 3-6 m unter Gelände.

Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken sowie die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser bzw. zu Bewässerungszwecken ist zulässig, sofern die zuständige Wasserbehörde dies genehmigt und sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht verletzt werden. Hierbei ist breitflächiges Versickern nicht übermäßig verschmutzten Niederschlagswassers (insbesondere auf den Grundstücken) grundsätzlich punktförmigem Versickern vorzuziehen.

3. Versorgungsflächen/Technische Erschließung

Alle Baumaßnahmen sind im Vorfeld der Maßnahmen mit den Versorgungsträgern konkret abzustimmen. Generell sind bestehende Trassen während der Baumaßnahme zu sichern und Beschädigungen an Kabeln, Leitungen und Rohren zu vermeiden bzw. bei Bedarf, diese in Abstimmung mit dem Versorgungsträger zu verlegen.

Die Zugänglichkeit von Leitungen der Versorgungsträger ist zu gewährleisten. Im Querungs- bzw. Näherungsbereich der Medien mit den Erschließungsvorhaben sind Erdarbeiten nur per Handschachtung durchzuführen. Bei Abriß von Gebäuden sind die betroffenen Hausanschlüsse vor Beginn der Bauarbeiten durch die entsprechenden Versorgungsträger abzutrennen.

Die Genehmigungsplanung für die Abwasseranlagen ist bei der Oberen Wasserbehörde einzureichen.

4. Immissionschutz

Sollten im Gebiet gastronomische Einrichtungen integriert werden, so sind die Richtwerte der VDI 3726 „Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen“ zu beachten.

Das Gewerbe für Funktionsunterlagerungen ist so auszuwählen, daß aus der Sicht des Lärmschutzes und der Luftschadstoffimmissionen keine Beeinträchtigungen in den darüber liegenden Wohnungen entstehen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) sind im Plangebiet einzuhalten: Besonderes Wohngebiet:  
tags: 60 db(A)  
nachts: 45 db(A)/ 40 db(A)

Für das Sonstige Sondergebiet sind die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte wie für das Besondere Wohngebiet zutreffend.

Die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete sollen um nicht mehr als 5 db(A) differieren, um erhebliche Belästigungen auszuschließen.

Heizungsanlagen sind entsprechend der Verordnung über Kleinf Feuerungsanlagen – 1. BImSchV (vom 15.07.1988) zu installieren und zu betreiben. Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind zu überprüfen und ggfs. zu integrieren.

Parkflächen sind so anzulegen, daß die Bewohner nicht durch Abgase und Anlaßgeräusche unnötig belästigt werden.

5. Altlasten / Abfallwirtschaft

Da für Teile des Planwirkungsbereiches Altlastenverdacht im Sinne von § 16 des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ThAbfAG, vom 31.07.1991 vorliegt, ist vor Baubeginn im Rahmen der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger ein, mit den entsprechenden Behörden (Staatliches Umweltamt und Landratsamt Ilm-Kreis) abgestimmtes und bestätigtes Sanierungskonzept für diese Bereiche vorzulegen.

Die Verwertung und Entsorgung von sonstigen Bauschutt, Erdaushub und Straßenaufbruch hat gemäß § 17 der Satzung über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Ilm-Kreis (Abfallwirtschaftsatzung) zu erfolgen. Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) ist zu beachten und einzuhalten.

6. Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Es kann zukünftig nicht ganz ausgeschlossen werden, daß das Planungsgebiet von Folgeerscheinungen (rundliche Erdfälle oder Einsenkungen) der Subrosion in den Gipsen und Anhydriten des unterlagernden Zechsteins betroffen wird. Das potentielle Auslaugungsrisiko muß vom Investor übernommen werden.

Das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstätten-gesetz)“ ist einzuhalten.

7. Öffentliche Anlagen, Straßen, Wege und Straßenbeleuchtung auf privaten Flächen

Bei der Ausstattung öffentlicher Wegeflächen mit Straßenbelägen, Mobiliar, Schildern, Beleuchtung und Plakaträgern ist auf den historischen Charakter des Orts- und Straßenbilds Rücksicht zu nehmen. Die Straßenbeleuchtung (Höhe des Lampenkörpers, Lichtraumprofil, Leuchtstoff, Leuchtintensität und Abstände der Leuchtkörper untereinander) ist der gewachsenen innerstädtischen Situation anzupassen. Detailliertere Angaben zur Gestaltung erteilt in diesem Zusammenhang das zuständige Stadtbauamt bzw. die Denkmalbehörde.

8. Schutz vorhandener Gehölzbestände

Vorhandene Gehölzbestände außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu erhalten und insbesondere bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 und der RAS-LG4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen), zu schützen. Die im Plan dargestellten Anpflanzflächen sind entsprechend der Pflanzliste herzustellen und zu unterhalten.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) vom 18.12.1997 ist einzuhalten.

9. öffentlicher Bereich

Im öffentlichen Bereich ist eine für Behinderte und alte Menschen gerechte Bauweise gemäß DIN 18024 vorzusehen.

10. Pflanzliste mit Pflanzempfehlungen für Ilmenau

\* - Diese Pflanzen tragen Dornen oder Stacheln bzw. sind giftig.

Hausbäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Apfeldorn (*Crataegus 'Carrierei'*)\*
- Scharlachdorn (*Crataegus carrierei*)\*
- Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)\*
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Obstgehölze in Sorten

Straßenbegleitgrün:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotdorn (*Crataegus coccinea*)
- Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)\*
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Gefülltblühende Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum 'Baumannii'*)

Fassadenbegrünung:

- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Spalierobst (z.B. Birnbäume)

Gartensträucher:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rosen:

Hochstammrosen in Sorten

- Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*)
- Damaszener Rose (*Rosa damascena*)
- Essigrose (*Rosa gallica*)
- Kapuzinerrose (*Rosa foetida*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Zentifolie (*Rosa centifolia*)
- Zimtrose (*Rosa majalis*)

Stauden für sonnige/ halbsonnige Lage:

- Federnelke (*Dianthus plumarius*)
- Gänsekresse (*Arabis x arendsii* 'Rosabella')
- Kissenaster (*Aster dumosus*)
- Margerite (*Chrysanthemum*)
- Pfingstrose (*Paeonia officinalis*)
- Pfirsichblättrige Glockenblume (*Campanula persicifolia*)
- Phlox (*Phlox paniculata*)
- Polsterglockenblume (*Campanula porscharkskyana*)
- Rittersporn (*Delphinium x cultorum*)
- Salbei (*Salvia nemorosa*)
- Schafgarbe (*Alchemilla filipendulina*)
- Schleierkraut (*Gypsophila paniculata*)
- Sonnenhut (*Althaea ficifolia*)
- Gamander (*Teucrium chamaedrys hort.*)
- Staudensonnenblume (*Helianthus decapetalus*)

Stauden für halbschattige  
und schattige Lage

- Akelei (*Aquilegia* in Sorten)
- Aurikel (*Primula auticula*)
- Christrose (*Helleborus niger*)
- Frauenmantel (*Alchemilla mollis*)
- Goldfellerich (*Lysimachia punctata*)
- Herzblume (*Dicentra eximia*)
- Immergrün (*Vinca minor*)
- Purpurglöckchen (*Heucheta* - Hybr.)
- Staudenwicke (*Lanthyrus vernus* „Albo Roseus“)
- Storchnabel (*Geranium macrorrhizum* „Spessart“)
- Veilchen (*Viola odorata*)