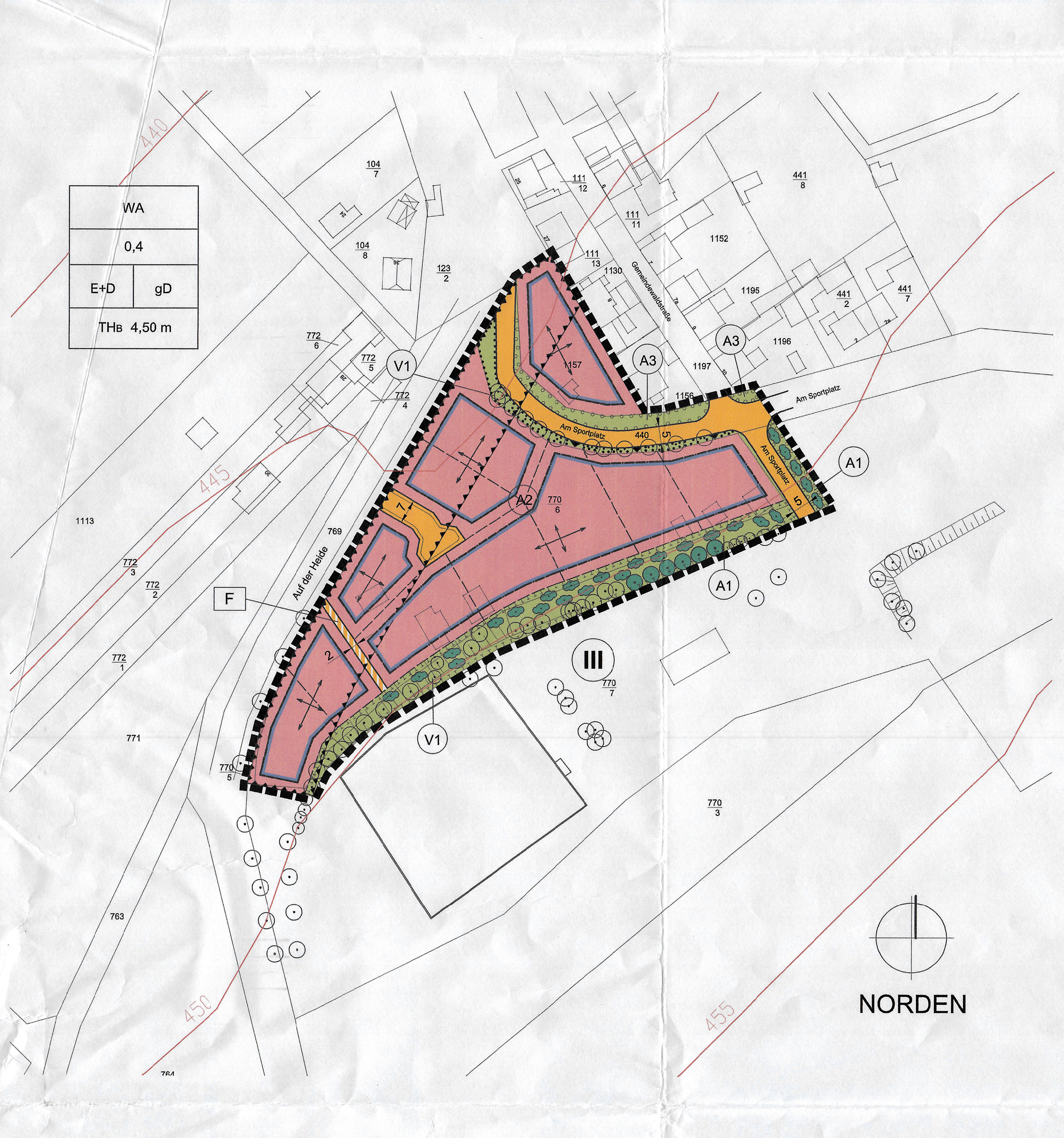
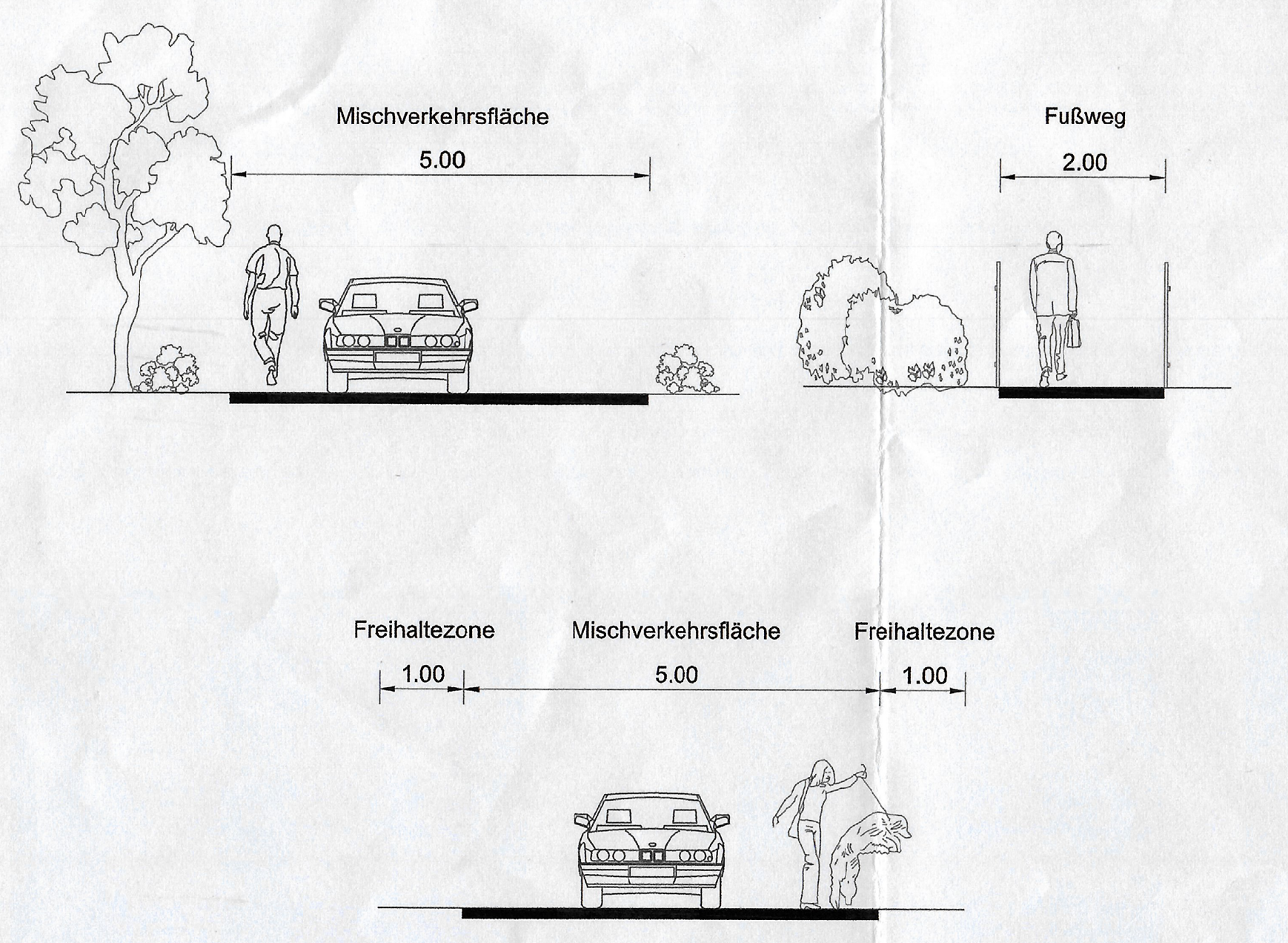


Regelquerschnitt Planstraße und Fußweg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN nach BauGB, BauNVO und PlanzV — **Ermächtigung**

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	
zulässige Hausformen	Dachform
Traufhöhe (bergseitig gemessen)	

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß: 0,4	§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
THB	Traufhöhe bergseitig gemessen Höchstmaß: 4,50 m	
	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
E	Einzelhaus	§ 22 Abs. 2 BauNVO
D	Doppelhaus	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
▬	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
↔	Firstrichtung	
gD	geneigte Dächer	
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
🟧	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung:	
F	Fußweg	
▼	Grundstücksein- bzw. -ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB
	Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
🟩	öffentliche Grünflächen	
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (siehe textl. Festsetzungen)	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
⊙	Erhaltung: Bäume	
●	Anpflanzung: Bäume	
●	Anpflanzung: Sträucher	
V1	Vermeidungsmaßnahme, z.B.: V1	
A1	Ausgleichsmaßnahme, z.B.: A1	

B HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs 7 BauGB
☐	vorhandene Bebauung	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen lt. Kataster	
770/4	vorhandene Flurstücksbezeichnung, z.B.: Flurstück 770/4	
– –	Parzellierungsvorschlag	
440	Höhenlinien in m ü. NHN, z.B.: 440 m	
5	Vermassung in Meter, z.B.: 5,0 m	
III	Ortslage Heyda Trinkwasserschutzzone III	

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.	Art der baulichen Nutzung Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 1(2) Nr.3 und § 4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. **Zulässig sind:** - Wohngebäude - nicht störende Handwerksbetriebe. **Ausnahmsweise können zugelassen werden:** - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. **Nicht zulässig sind:** - Anlagen für Verwaltungen - Läden, Schank- und Speisewirtschaften - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe - Tankstellen.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**
1.2.	Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie deren Zufahrten mit einzubeziehen. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch diese Anlagen sind nicht zulässig.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 17, 19 BauNVO**
1.3.	Höhe der baulichen Anlagen Die Traufhöhe, gemessen als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Urgelände und bergseitiger Hausfassade.	**§ 9 Abs. 2 BauGB u. § 18 BauNVO**
2.	**Bauweise** Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO**
3.	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO**
3.1.	Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingänge, Treppenanlagen, Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,50 m ist zulässig, sofern die Summe der Breiten der Gebäudeteile nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge beträgt und mindestens 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.	
3.2.	Stellung der baulichen Anlagen Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der Längsachse eingetragen. Abweichungen in geringfügigem Umfang (maximal 5°) können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind. Von der Festsetzung zur Längsachse ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen sowie von Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind.	
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB; § 12, 14 u. 23 Abs. 5 BauNVO**
4.1.	Flächen für Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in eingeschossiger Bauweise bis zu einer Traufhöhe von 3,00 m (bergseitig) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist im rückwärtigen, von der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereich (gesamter Bereich hinter dem Gebäude) maximal eine eingeschossige Nebenanlage zulässig, deren Rauminhalt 15 m³ nicht überschreitet.	
4.2.	Flächen für Stellplätze und Garagen Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen im Zufahrtsbereich zulässig. Je Grundstück ist maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Ausnahmsweise ist im Bereich doppelt erschlossener Grundstücke eine 2. Ein- und Ausfahrt zulässig. Die maximal zulässige Breite der Ein- und Ausfahrten beträgt 5,00 m. Stellplätze, Zuwegungen sowie Betriebsflächen sind nur im offenporigen Material herzustellen.	
5.	**Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** Für die Gestaltung von Böschungen auf dem Grundstück gelten die nachfolgenden Bestimmungen: 1. Anzulegende Böschungen dürfen als Böschungshöhe max. 50 % der Höhendifferenz des jeweiligen Grundstückes betragen. Bei Höhendifferenzen < 3,00 m ist eine Böschungshöhe bis 1,50 m zulässig. 2. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einer Böschungsneigung von bis 27° mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen > 27° mindestens 3,00 m betragen. Ausnahmsweise ist bei Unterschreitung dieser Abstände eine fachgerecht zu errichtende Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig. 3. Die Länge der Schräge der Böschung darf 10,00 m nicht überschreiten. Der Fußpunkt einer höher gelegenen Böschung muss mindestens 3,00 m von der tiefer gelegenen Böschung entfernt sein. 4. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, dass Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden können.	**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**
6.	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
6.1.	A1 - Gebietsrandeingrünung Im östlichen Bereich der Fläche A1 ist für eine Gebietsrandeingrünung die vorhandene Baumreihenpflanzung zu ergänzen, bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu erweitern. Es erfolgt die Pflanzung von 6 großkronigen Laubbäumen: 3 Stück *Quercus palustris* und 3 Stück *Quercus petraea*, Abstand 5 – 10 m. Weiterhin ist in diesem Bereich eine Pflanzfläche mit Gehölzen der Artenliste C im Verband anzulegen (Abstand Sträucher 1,50 – 2,00 m). Diese Fläche erstreckt sich entlang der südlichen Bebauungsplangrenze auf einer Breite von ca. 5,00 m bis 10,00 m als Böschungsbepflanzung. Die anzupflanzenden Gehölze müssen folgende Qualität aufweisen: Sträucher: - Mindesthöhe 60-100 cm - 2 x verpflanzt, mit Ballen Bäume: - Stammumfang 16-18 cm - Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb - 3 x verpflanzt, mit Ballen Die Pflanzenauswahl ist gemäß der Pflanzenliste der Liste A – Großkronige Laubbäume, B – Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze und C – Sträucher (Hinweise III./10.) vorzunehmen.	
7.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB**
7.1.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
7.1.1.	A2 - Private Grünflächen Die unbebauten Flächen der privaten Grundstücke sind qualifiziert als Grünflächen zu gestalten (Rasen mit Stauden- und Buschgruppen und/ oder als Nutz- und Obstgarten (Hausgarten)). Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Pflanzenlisten Hinweise III./10.). Für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen gilt als Festlegung: Pflanzung und dauerhafte Pflege von 1 Laubbaum der Pflanzenliste B (Hinweise III./10.) auf 100 m² nicht überbaubarer Fläche. Es ist zulässig, anstelle der angegebenen Laubbäume Obstbäume zu pflanzen.	
7.1.2.	A3 - Straßenbegleitgrün Die Pflanzflächen entlang der Straßen sind mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Pflanzenlisten Hinweise III./10.).	
7.2.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
7.2.1.	V1 - Sicherung und Erhalt der Gehölze Die im Plangebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und vor äußeren Umwelteinwirkungen sowie bei Baumaßnahmen zu schützen.	
8.	**Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
8.1.	Die Einzelvorhaben müssen 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, für die angegebenen Lärmpegelbereiche erfüllen. Für den Nahbereich der Straße „Auf der Heide“ im Plangebiet (in einem Abstand von 27 m zur Fahrbahnachse) gilt der Lärmpegelbereich III (siehe Planeintrag).	
8.2.	Im Lärmpegelbereich III sind für die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume wie z.B. Schlafzimmer und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Lüftungen haben den Anforderungen der DIN 4109 Kapitel 5.4 zu entsprechen.	
8.3.	Entlang der Straße “Auf der Heide“ werden zum Schutz der geplanten Wohnnutzung Vorkehrungen hinsichtlich des Freibereiches erforderlich. Freibereiche wie Balkone und Freisitze sind auf der zur Straße abgewandten Seite der Wohngebäude anzuordnen. Die Grundrissorientierung der Wohngebäude im Nahbereich der Straße muss sich den Schallschutzanforderungen unterordnen.	
II	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen**	**gemäß § 88 ThürBO**
9.	**Fassaden**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
9.1.	Fassadengestaltung und -materialien	
9.1.1.	Eine Fassadengestaltung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig.	
9.1.2.	Bei Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung in Farbe und Material einheitlich auszuführen bzw. aufeinander abgestimmt vorzunehmen.	
9.1.3.	Ein Außenanstrich der Wandflächen mit glänzenden Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, ist nicht zulässig.	
9.1.4.	Ausnahmen von diesen Festsetzungen können beim Bau von Öko- bzw. Niedrigenergiehäusern auf der Grundlage des § 31 BauGB zugelassen werden.	
9.1.5.	Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.	
9.2.	Vorbauten Erker und andere Vorbauten dürfen nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen. An einer Außenwand sind auch mehrere Vorbauten dann zulässig, wenn sie zueinander einen Abstand aufweisen, der mindestens der Breite der einzelnen Erker entspricht.	
10.	**Dachgestaltung**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
10.1.	Dachform, Dachneigung Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig, wobei das geneigte Dach nicht von einer umlaufenden Attika verdeckt werden darf. Die Dachneigung ist bei Doppelhäusern einheitlich zu gestalten.	
10.2.	Dachaufbauten und –einschnitte	
10.2.1.	Dachaufbauten und –einschnitte wie Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, sofern orts- und landschaftsbildverträgliche Lösungen gefunden werden.	
10.2.2.	Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig, sofern sie in die Dachfläche integriert sind.	
10.2.3.	Die Anordnung weiterer Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.	
10.3.	Dacheindeckung und -farben	
10.3.1.	Als Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachziegel und matt verblendete Verblechungen in roten bis rotbraunen, in dunkelblauen, in dunkelgrünen, in grauen Farbtönen sowie Naturschiefer zulässig. Alternativ ist eine Ausbildung als Gründach zulässig.	
10.3.2.	Spiegelnde und glänzende Dacheindeckungsmaterialien bzw. Oberflächen sind unzulässig. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können beim Einbau von Photovoltaikanlagen auf der Grundlage des § 31 (1) BauGB zugelassen werden. Neon- und Leuchtfarben sind unzulässig.	
11.	**Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**
11.1.	Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Im WA-Gebiet ist jeweils nur eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 m² zulässig.	
11.2.	Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.	
11.3.	Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken.	
11.4.	Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.	
11.5.	Werbeanlagen müssen direkt am Gebäude befestigt sein. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen frei zu halten.	
12.	**Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
12.1.	Einfriedungen im Bereich öffentlicher Straßen sind als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 0,80 m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune werden als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen.	
12.2.	Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune sowie durch Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen (Zäune, Sockel + Zäune, Hecken) darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig, ausgenommen Stützmauern.	
12.3.	Sichtschutzwände im direkten Hausbereich sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig. Sie sind aus den gleichen Baustoffen wie die Außenwände des Gebäudes zu errichten oder in Holz auszuführen.	
13.	**Gestaltung der nicht überbauten Grundstücks- und Stellplatzflächen und Zufahrten**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
13.1.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) sind landschaftsgärtnerisch als Grünflächen (Rasen mit Stauden- und Buschgruppen) und/ oder als Nutz- oder Obstgarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	
13.2.	Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.	
13.3.	Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie die Zufahrtswege sind nur in offenporigem Material herzustellen.	

III Hinweise auf sonstige Vorschriften und Richtlinien

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

2. Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen
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 § 11 Abfallgesetz bzw. §§ 12 und 17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

3. Erdaufschlüsse und größere Baugruben
Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen. Dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist nach Abschluss der Maßnahme das Schichtenverzeichnis einschließlich Erkundungsdaten und Lagepläne durch die Bohrfirmen oder das beauftragte Ingenieurbüro zu übergeben.

4. Bußgeldvorschrift
Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 88 Abs. 1 ThürBO in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO, ‚Ordnungswidrigkeiten‘, hingewiesen.

5. DIN-Vorschriften, Richtlinien
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die aktuelle ‚Baumschutzsatzung‘ der Stadt Ilmenau.
Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RA St 06‘ anzuwenden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ von November 1989 sowie der Entwurf zur DIN 4109 Teil 1 vom Oktober 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

6. Wasser, Abwasserbehandlung, Oberflächenwasserabfluss
Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau einzuholen.

Gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI hat der Grundstückseigentümer vor dem Verfüllen mit Erdreich die Abnahme der gesamten Abwasseranlage beim Zweckverband anzuzeigen.

Pro Grundstück ist sowohl ein Anschluss für Trinkwasser als auch für Schmutz- und Oberflächenwasser vorzusehen. Bei späterer Grundstücksteilung sind die separaten Anschlüsse auf Kosten des Eigentümers herzustellen. Eine gemeinsame Nutzung von Anschlüssen ist nicht statthaft.

Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) als Wasserschutzgebiet im Sinne des Thüringer Wassergesetzes. In den Schutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 sowie ergänzend bzw. verschärfend die in den jeweiligen Beschlüssen enthaltenen Regelungen.

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.

Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 ThürWG abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Flächen) bedarf der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Der Einbau von Regenwassernutzanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig.

7. 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.

8. Zeitliche Disposition der Umsetzung der Grünordnung
Die geforderten Maßnahmen der Grünordnung sind innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken umzusetzen. Auf den *öffentlichen Flächen* hat die geforderte Grünordnung in Verbindung mit der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zu erfolgen. Die Fertigstellung ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

9. Gehölzpflege
Durch geeignete Pflegemaßnahmen ist abzusichern, dass die anzupflanzenden Gehölze ihren natürlichen Habitus erreichen. Die Pflanzen sind dauerhaft im Bestand zu erhalten.
Etwaige Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Anzahl und Qualität zu ersetzen. Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau zu beurteilen und ggf. zu genehmigen.
Die Gehölzbeseitigung ist vom 01.03.-30.09. eines Jahres untersagt (§ 39 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

10. Empfohlene Pflanzenliste

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

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

Liste C: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger 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 europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Liste D: Bodendecker

Cotoneaster dammeri ‚C.B‘	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus ‚M.V.‘	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Vinca minor	kleines Immergrün

Liste E: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Clematis-Arten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera-Arten	Geißblatt
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen

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

11. Straßenbeleuchtung – Verringerung des Falleneffektes

- Um einen Falleneffekt bzw. ein übermäßiges Anfliegen von Nachtinsekten effektiv zu verringern, sind im Plangebiet nur Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen oder gleichwertige Lichtquellen einzusetzen (Maßnahme M1).

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 310-4621-5614/2015-16070029-BPL-WA-Am Gemeindeholze
Weimar, den 03.11.2015

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:
Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 15.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 ‚Am Gemeindeholze Heyda‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.11.2002.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.03.2003 bis zum 07.04.2003 durch Auslegung im Rathaus mit Gelegenheit zur Erörterung durchgeführt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28.03.2003

4. Entwurfsbeschluss:
Der Stadtrat hat am 18.09.2003 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

5. Förmliche Beteiligung der Behörden:
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 19.09.2003 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 17.11.2003

6. Auslegung des Planentwurfes:
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung hat in der Zeit vom 13.10.2003 bis zum 17.11.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.10.2003 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Parallel zur Offenlage standen die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Ilmenau zur Einsicht zur Verfügung.

7. Prüfung der Anregungen:
Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …………… geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

vorläufige Aussetzung des Verfahrens – Wiederaufnahme 2013

8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum 2. Entwurf (Scoping):
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum **2. Entwurf** aufgefordert. Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 08.03.2013

9. Entwurfsbeschluss:
Der Stadtrat hat am 11.07.2013 dem **2. Entwurf** des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

10. Förmliche Beteiligung der Behörden:
Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 15.07.2013 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 09.09.2013 / 23.08.2013

11. Auslegung des Planentwurfes:
Der **2. Entwurf** des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 05.08.2013 bis zum 09.09.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.07.2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

12. Prüfung der Anregungen
Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.04.2014 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

13. Beschluss des Bebauungsplanes:
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 16.04.2014 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.
~~Ilmenau, den~~ ………………

14. Aufhebung Beschlüsse
Der Stadtrat hat die Beschlüsse „Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan“ sowie „Satzung zum Bebauungsplan“ in der Sitzung vom 22.01.2015 aufgehoben.

15. Entwurfsbeschluss:
Der Stadtrat hat am 22.01.2015 dem **3. Entwurf** des Bebauungsplans mit Begründung zugestimmt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

16. Förmliche Beteiligung der Behörden:
Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB wurde am 23.01.2015 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 17.03.2015

17. Auslegung des Planentwurfes:
Der **3. Entwurf** des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 16.02.2015 bis zum 17.03.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.02.2015 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

18. Prüfung der Anregungen:
Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 sowie gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.07.2015 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

19. Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 08.07.2015 .... übereinstimmen.
Ilmenau, den 08.07.2015

…………………………
Öffentlich bestellter Vermesser

Dipl.-Ing. Norbert Scheer

20. Beschluss des Bebauungsplanes:
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 09.07.2015 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.
Ilmenau, den ………………

…………………………
Der Oberbürgermeister

21. Genehmigung:
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.11.2015 .... Az. 310-4621-5614/2015-16070029-BPL-WA-AM GEMEINDEHOLZE erteilt.

22. Ausfertigung:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.
Ilmenau, den ………………

…………………………
Der Oberbürgermeister

23. Bekanntmachung:
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.12.2015 ... durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.12.2015 .... in Kraft getreten.
Ilmenau, den ………………

…………………………
Der Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

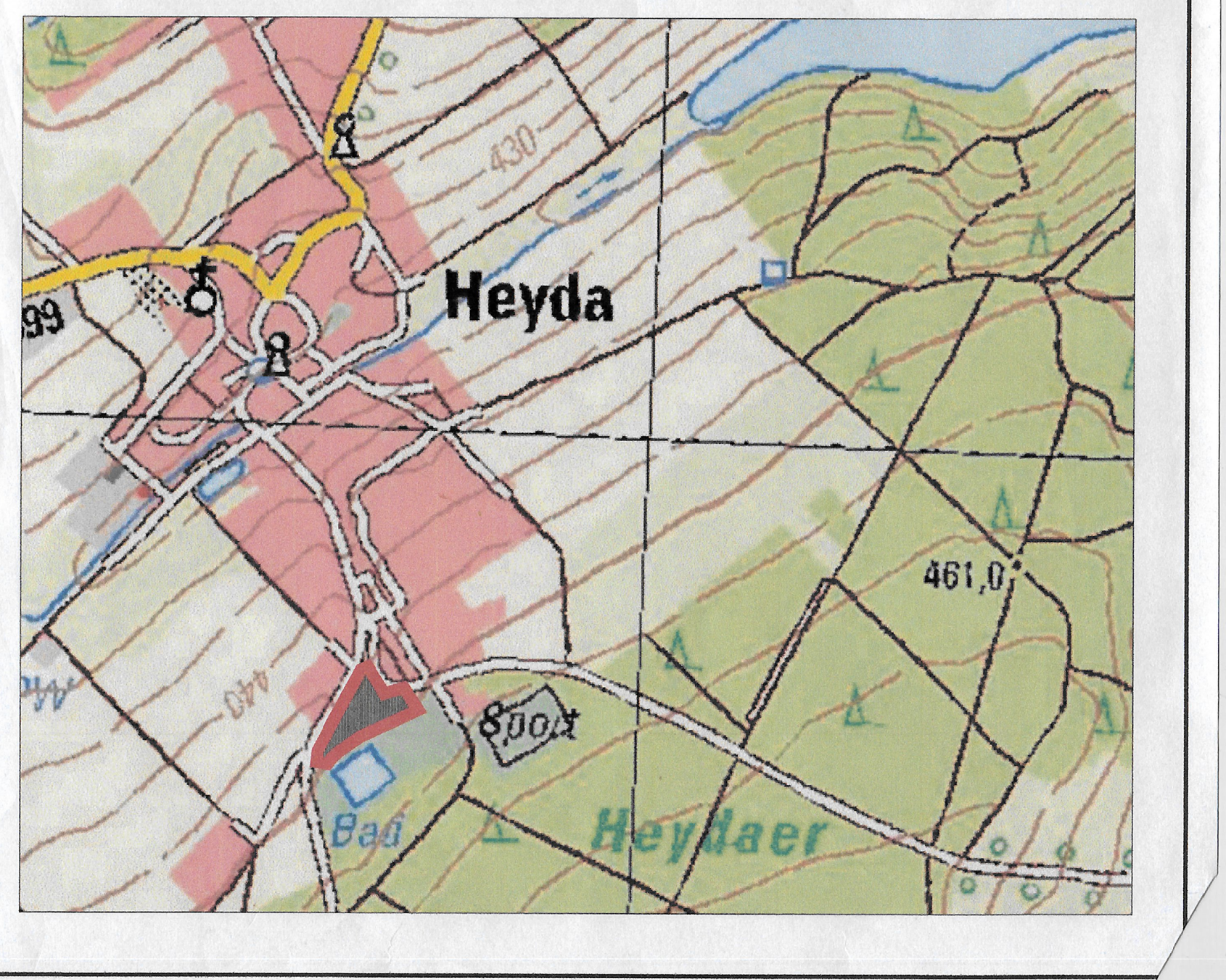
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I 2014, S. 1748)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I 2013 S. 1548)
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.03.2014 (GVBl. 2014, S. 49)
4. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
5. **Raumordnungsverordnung (RoV)** vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
6. **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)** vom 11.12.2012 (GVBl. 2012, S.450)
7. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I 2011 S. 1509)
8. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82, 83)
9. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
10. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
11. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
12. **Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** i.d.F. vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
13. **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
14. **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724)
15. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648)
16. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
17. **Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2013 (GVBl. S. 321), berichtigt (GVBl. 2014 S. 12)
18. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)** vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.02.2014 (GVBl. S. 45, 46)
19. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
20. **Baumschutzsatzung** - Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau vom 14.12.1998, zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 17.10.2001
21. **Regionalplan Mittelthüringen**, ThürStAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011

Stadtverwaltung Ilmenau
Bebauungsplan Nr. 47
"Am Gemeindeholze Heyda"

Teil A - Planzeichnung
Satzung

M 1:1000
11.05.2015

BAUPROJEKT
BPI
ILMENAU GmbH
Planungsgesellschaft
Planungsbüro für Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau
PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG
L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de