

Stadt Ilmenau

Bebauungsplan Nr. 51 „Schortemühle“

Satzung Teil B – Text

26.04.2013

Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



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

Telefon 0361 / 2111310, Fax 0361 / 2606586

e-mail dr-walther-walther@t-online.de

homepage www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dr. Ing. Christine Walther

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freizeit / Erholung sind durch Nach- und Umnutzung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen nur nachfolgende Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">- Gastronomie mit maximal 90 Plätzen im Gebäude und maximal 100 Plätzen in der Außenbewirtschaftung (Terrasse und Biergarten) mit maximal 450 m² Grundfläche im Gebäude- Wassergetriebene Schausägemühle mit einer maximalen Grundfläche von 50 m²- Eisenbahn- und Feldbahnmuseum in mehreren Gebäuden- Feldbahn mit Schienen einschließlich der zugehörigen Lok- und Wagenschuppen- Maximal 2 Betriebswohnungen mit einer maximalen Größe von jeweils 120 m²- Maximal 1 Eigentümerwohnung mit einer maximalen Größe von 140 m²- Ferienwohnungen oder Ferienzimmer auf einer maximalen Fläche von insgesamt 340 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
	Alle vorhandenen Gebäude und baulichen Einrichtungen, die nach- oder umgenutzt werden können, sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.	
	Einmalige, dem Hauptgebäude untergeordnete Anbauten für Eingangsbereiche, Windfänge oder Wintergärten sind zulässig, wenn ihre Fläche 10% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Die maximale Grundfläche dieser Gebäude darf nach dem Anbau 450 m ² nicht überschreiten.	

- 1.2. Im sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freizeit / Erholung sind ausnahmsweise nachfolgende Neubauten zulässig, wenn sie der Ergänzung des Feldbahn- und Eisenbahnmuseums dienen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
- 1 Lokschuppen mit maximal 600 m² Grundfläche
 - 1 Lokschuppen mit maximal 50 m² Grundfläche
 - Verkaufskiosk Eintrittskarten / Souvenirs mit einer maximalen Größe von 40 m²
 - 1 Unterstand zum Lok anheizen mit einer maximalen Größe von 30 m²
 - 2 Haltepunkte mit Ferienwohnung mit einer maximalen Größe von jeweils 40 m²
- 1.3. Im sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Schaubergwerk sind durch Nach- und Umnutzung vorhandener Gebäude und baulicher Anlagen nur nachfolgende Nutzungen zulässig: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
- Bergwerksmuseum
 - Feldbahnmuseum
 - Feldbahn einschließlich Lok- und Wagenschuppen
 - Feldbahnwerkstatt
 - Verkaufskiosk Eintrittskarten / Souvenirs
- Alle vorhandenen Gebäude und baulichen Einrichtungen, die nach- oder umgenutzt werden können, sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
- Einmalige, dem Hauptgebäude untergeordnete Anbauten für Eingangsbereiche oder Windfänge sind zulässig, wenn ihre Fläche 10% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.
- Die maximale Grundfläche dieser Gebäude darf nach dem Anbau 150 m² nicht überschreiten.
- 1.4. Im sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Schaubergwerk ist ausnahmsweise der Neubau eines Lokschuppens mit maximal 450 m² Grundfläche zulässig, wenn er der Ergänzung des Feldbahn- und/oder Eisenbahnmuseums bzw. Schaubergwerk dient.
- 1.5. Im sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Forschung sind nur solche Gebäude und baulichen Anlagen zulässig, die der Klima- und Umweltforschung sowie der Erforschung erneuerbarer Energien dienen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
Die maximale Grundfläche darf 150 m² nicht überschreiten.
- 2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 2.1. Für die Realisierung des Lokschuppens im SO Freizeit/Erholung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf die in der offenen Bauweise zulässige Länge von 50m um 10m überschreiten. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken** § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
- 3.1. Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 4. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- 4.1. Die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 5.1. PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- 5.2. Die standortgerechten Gehölzbestände sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3. Als Beleuchtungssysteme sind nur Spiegeloptikleuchten mit Natriumhochdruckdampfleuchten zulässig.
- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 6.1. Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 ist zugunsten der Stadt Langewiesen (Zufahrt, Leitungsführung, Wartung) festgesetzt.
- 6.2. Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 ist zugunsten der Stadt Langewiesen (Zugang Wartung) sowie der Besucher des Schaubergwerks festgesetzt.
- 7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 7.1. Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.
- 7.2. Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gewässerrandstreifen) mit einer Mindestbreite von 5 m mit Ausnahme der Flächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, ist das Pflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher unzulässig.
- 7.3. Nicht überbaute Flächen sind als qualifizierte Grünflächen (Rasen, Stauden, Sträucher, Laubbäume) zur inneren Durchgrünung anzulegen. Für die Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Gehölze und Pflanzen gemäß der empfohlenen Pflanzenliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 7).
- 8. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB (Zuordnungsfestsetzung)**
- 8.1. Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden die Maßnahmen gemäß Ziffer 4 sowie die Anpflanz- oder Erhaltungsgebote gemäß Ziffer 7 festgesetzt.

- 8.2. Die Maßnahmen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß Punkt 8.1. sind den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen.
Verteilungsmaßstab ist gemäß § 4 der Satzung der Stadt Ilmenau zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-c BauGB vom 24.09.02 die festgesetzte zulässige Grundfläche.

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

9. Äußere Gestaltung von Gebäuden

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

9.1. Dachgestaltung

- 9.1.1. Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben sowie reinweiß.
Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

9.2. Fassadengestaltung

- 9.2.1. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasfassaden unzulässig.
Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.
- 9.2.2. Die Gestaltung der Fassaden mit Neon- und Leuchtfarben sowie in reinweiß ist unzulässig.
- 9.2.3. Fassadenflächen mit einer Gesamtlänge von über 20 m sind in Form baulicher Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

10. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 10.1. Werbeanlagen sind nur als Hinweistafel an der Gebietszufahrt und der Stätte der Leistung zulässig.
- 10.2. Das Schild auf der Hinweistafel an der Gebietszufahrt darf je ansässiger Firma maximal 0,5 m² groß sein.
- 10.3. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 10.4. Pro Unternehmen dürfen maximal 2 Werbeschilder mit einer maximalen Größe von jeweils 2 m² errichtet werden.
- 10.5. Wesentliche Baugliederungen, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelaufbauten o.ä. dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden. Dies gilt auch für Warenautomaten.
- 10.6. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen maximal 3m hoch sein und eine Ansichtsfläche von maximal 2 m² haben.
- 10.7. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

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

- 11.1. Einfriedungen um die Gastronomie und die Eigentümerwohnung sind bis zu einer Höhe von 1,8m und nur als Natursteinmauer, Holzzäune mit senkrechten Stäben oder naturnahe Hecken zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- 12.1. Das gesamte Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 Thüringer Wald und im Naturpark V Thüringer Wald.
- 12.2. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkseigentums „Floßberg 1993“.
- 12.3. Die Schorte ist als Fließgewässer einschließlich einer beidseitigen 5 m breiten Ufervegetation ein nach Naturschutzrecht geschütztes Biotop.

IV. Hinweise**1. Denkmalschutz und archäologische Funde**

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

2. 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. Regenwasserbehandlung

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

4. Geologische Belange

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

5. 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.

6. Gehölzpflege

Durch geeignete Pflegemaßnahmen ist abzusichern, dass die anzupflanzenden Gehölze ihren natürlichen Habitus erreichen. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau durchzuführen.

7. Empfohlene Pflanzenliste**Großkronige Laubbäume**

Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-Esche
Betula pendula	-Birke
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Quercus petraea	-Traubeneiche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Alnus i.S.	- Erle

Sträucher

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Pulverholz
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum (giftig)
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide

Bodendeckende Stauden

Alchemilla i.A.	- Frauenmantel
Epimedium x rubrum i.S.	- Elfenblume
Epimedium pinnatum i.S.	- Elfenblume
Geranium i.A.	- Storchschnabel
Salvia nemorosa	- Salbei
Thymus vulgare	- Thymian
Vinca minor	- Kleines Immergrün
Waldsteinia geoides	- Waldsteinie
Geum i.A.	- Nelkenwurz
Anemone nemorosa	- Buschwindröschen
Buglossoides purpureoerulea	- Steinsame
Carex umbrosa	- Schattensegge
Carex sylvatica	- Waldsegge
Corydalis cava	- Hohler Lerchensporn
Dryopteris filix-mas	- Wurmfarne

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Bodendeckende Sträucher

Rosa i.S.	- Rosen
Potentilla i.A.	- Fingerstrauch
Hedera helix	- Efeu
Euonymus fortunei	- Pfaffenhütchen
Stephanandra incisa	- Kranzspiere
Spiraea i.A.	- Spierstrauch
Lonicera i.A.	- Heckenkirsche
Symphoricarpos i.A.	- Schneebeere
Ribes i.A. / i.S.	- Johannisbeere

Rankgehölze

Clematis i.A. / i.S.	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera i.A.	- Heckenkirsche
Rosa i.S.	- Kletterrosen
Parthenocissus i.A.	- Wilder Wein

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

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