

# Stadt Ilmenau, Bebauungsplan Nr. 52 „Einkaufszentrum am Stollen“

---

## SATZUNG

### SATZUNGSBESTANDTEILE:

Teil A – Planzeichnung M 1 : 1000 i. Original

**Teil B – Textliche Festsetzungen**

### Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den .....

.....  
Stadt Ilmenau

## Teil B: Textliche Festsetzungen

Stand : 12.07.2018

---

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

info@dr-walther-walther.de

homepage

www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter:

Dr. Ing. Christine Walther

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

<b>Nr.</b>	<b>FESTSETZUNG</b>	<b>Ermächtigung</b>
<b>I.</b>	<b>Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1.	<p>Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind ein Einzelhandelsbetrieb mit minimal 3000 m<sup>2</sup> Geschossfläche und maximal 2100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie zusätzlich ein Bäcker/Café mit maximal 150 m<sup>2</sup> Fläche im Gebäude des Einzelhandelsbetriebes (Verkaufsstand und Sitzbereich) und maximal 150 m<sup>2</sup> Fläche für Außenbewirtschaftung zulässig. Der Verkaufstresen mit Arbeitsbereich des Verkaufspersonals des Bäckers/Cafés darf maximal 25 m<sup>2</sup> groß sein.</p> <p>Die Zulässigkeit des Vorhabens steht unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen unter Punkt 7.3. dieser Festsetzungen.</p> <p>Im zeichnerisch festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dürfen ausschließlich folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Ilmenauer Sortimentsliste angeboten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apotheke (pharmazeutische Artikel)</li> <li>- Back- und Fleischwaren</li> <li>- (Schnitt-) Blumen</li> <li>- Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Kosmetikartikel)</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)</li> <li>- Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind auf maximal 10% der maximal zulässigen Verkaufsfläche die folgenden sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Ilmenauer Sortimentsliste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bücher</li> <li>- Elektrokleingeräte</li> <li>- Bild- und Tonträger</li> <li>- Geschenkartikel</li> <li>- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren</li> <li>- Handarbeitswaren</li> <li>- Papier / Büroartikel / Schreibwaren</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Ilmenauer Sortimentsliste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Angler- und Jagdartikel und Waffen</li> <li>- Bekleidung</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Elektronik und Multimedia (Computer und Zubehör, Foto, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)</li> <li>- Fahrräder und technisches Zubehör</li> <li>- Kurzwaren, Meterware, Stoff, Wolle</li> <li>- Heimtextilien</li> <li>- Hobbyartikel</li> <li>- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen</li> <li>- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</li> <li>- Medizinische und orthopädische Artikel</li> <li>- Musikinstrumente und Zubehör</li> <li>- Optik / Augenoptik</li> <li>- Parfümeriewaren</li> </ul>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO sowie § 16 Abs. 4 BauNVO</p> <p>§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2, 3 BauNVO</p>

- Sanitärbedarf
  - Schuhe
  - Sportartikel und – geräte (Klein- und Großgeräte)
  - Sportbekleidung, Sportschuhe
  - Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
  - Uhren / Schmuck
- 1.2. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ sind ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
- a. Geschäfts- und Bürogebäude. Läden sind in Geschäftsgebäuden nur zulässig, wenn die für Einzelhandelsbetriebe unter Punkt b getroffenen Regelungen eingehalten werden
  - b. Alle Einzelhandelsbetriebe, die dem „Ilmenauer Laden“ entsprechen, mit einer maximalen anlagentypischen Verkaufsfläche von jeweils 184 m<sup>2</sup>, soweit sie nicht Teil eines Einkaufszentrums sind
  - c. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
  - d. Schank- und Speisewirtschaften
- 1.3. Im Sonstigen Sondergebieten SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ ist zusätzlich zu den Nutzungen der Festsetzung 1.2. ab dem 1. Obergeschoß die Nutzung Wohnen zulässig.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
- 1.4. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Grundfläche sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einzubeziehen. Überschreitungen der Grundflächenzahlen sind unzulässig.
- § 19 Abs. 4 BauNVO
- 1.5. Die Bezugsebene für die festgesetzten Höhen ist der Höhenbezug NHN.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.6. Die festgesetzte Oberkante Gebäude ist der höchste Punkt des Gebäudes. Er wird bestimmt durch den oberen Abschluss der Wand (Attika) bei Flachdächern oder die Oberkante der Dachkonstruktion (First) bei flachgeneigten Pultdächern.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO
- 1.7. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ kann die Oberkante Gebäude ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.8. Im Sonstigen Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ sind die technischen Aufbauten und Anlagen konzentriert zusammenzufassen und einzuhausen. Die Einhausung darf die festgesetzte Oberkante Gebäude auf maximal 10 % der Gebäudegrundfläche um maximal 1,0 m überschreiten.
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.9. Im Sonstigen Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ und in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und 2 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ kann die Oberkante Gebäude im Bereich der Außenfassade durch Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge um maximal 1,5 m überschritten werden.
- § 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 1.10. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ wird abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, bei der auch über 50 m lange Gebäude zugelassen werden.
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und § 22 Abs. 2 BauNVO

- 2. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze** **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB**
- 2.1. Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2. Auf der im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist nur die Realisierung von Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen für das Nahversorgungszentrum zulässig.
- 2.3. Die Präsentation von Waren ist in den Sondergebieten auf den für das Parken festgesetzten Flächen unzulässig.
- 3. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- 3.1. Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 4. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
- 4.1. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mehrgenerationensspielplatz sind Spielbereiche für die Altersgruppe 0 bis 16 sowie Fitness- bzw. Sportgeräte für Erwachsene und Senioren zulässig.
- 4.2. Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage GA – 1 mit Erhaltungsgebot ist als lockere Eingrünung und mittels einfacher Fußwegeführung für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten und bestehende Gehölzpflanzungen sind zu erhalten. Die die Pflanzung umgebenden Flächen sind mit Landschaftsrasen auszubilden. Die Bepflanzungen sind fachgerecht und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs mit der gleichen Art zu ersetzen.
- 4.3. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage GA – 2 mit Anpflanzgebot sind Sträucher gemäß Pflanzenliste und sonstige Bepflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume auf dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind, gemäß Pflanzenliste, durch einheimische Arten zu ersetzen.
- 4.4. Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage GA – 3 mit Erhaltungsgebot ist die vorhandene Heckenstruktur mit Arten der Pflanzenliste Sträucher zu ergänzen.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 5.1. Stellplätze und Feuerwehrezufahrten sind lastabhängig in wasserdurchlässiger Bauweise in wassergebundener Decke, Pflaster oder Schotterrasen zu befestigen. Eine Verlegung von Pflaster in Beton ist unzulässig. Leitungen sind weitestgehend unter befestigten Flächen zu verlegen.

- 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- 6.1. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht G 1 ist zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

**7. Lärmschutz** **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 7.1. Alle Fahrgassen im SO „Nahversorgungszentrum“ sind in ihrer Oberfläche mit nicht geriffeltem Asphalt herzustellen.
- 7.2. In der im Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" (Nordfläche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Carportanlage als aktive Schallschutzmaßnahme zu errichten. Die Carportanlage ist in der zeichnerisch festgesetzten Fläche ohne Unterbrechung auszubilden. Ihre Außenwände müssen auf der Rückseite eine Mindesthöhe von 2,8 m und auf der Vorderseite eine Mindesthöhe von 4,0 m aufweisen. Für die westliche und nördliche Außenwand ist ein Schalldämmwert von  $R'_w > 20$  dB nachzuweisen.
- 7.3. Im Sonstigen Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ und in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ sind nur gewerbliche Betriebe zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle definierten Emissionskontingente gemäß DIN 45691 nicht überschreiten.  
Für das Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ Nordteil und Südteil ist ein Zusatzkontingent von 1 dB für alle Immissionsorte im Sondergebiet SO 3 „Wohngebietszentrum“ festgesetzt. § 11 Abs. 2 BauNVO

Sondergebiet	Emissionskontingent	
	tags	nachts
	dB(A)/m <sup>2</sup>	
SO „Nahversorgungszentrum“ - Nordteil	60	45
SO „Nahversorgungszentrum“ - Südteil	60	45
SO 1	60	45
SO 2	57	42
SO 3	58	43

- 7.4. Für jeden Gewerbebetrieb ist im Zuge der Baugenehmigung und vor Inbetriebnahme der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente zu führen.  
Die Prüfung der Einhaltung der in Pkt. 7.3 festgesetzten Emissionskontingente hat nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 7.5. Im Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ sind für die Fenster der in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) in Richtung Johann-Friedrich-Böttger-Straße schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Alternativ sind die Fenster dieser Räume auf der der Johann-Friedrich-Böttger-Straße abgewandten Fassade einzuordnen.  
Die Fassaden der Wohnbebauung werden in den Lärmpegelbereich V der Tabelle 7 der DIN 4109/07-2016 eingestuft. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile zu führen.

**8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

8.1. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ausnahmsweise die Anlage und Ausführung von Fußwegen und Zuwegungen zulässig, wenn der Charakter der Grünanlage erhalten bleibt.

8.2. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E 1 ist die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch einheimische Arten zu ersetzen gemäß Pflanzenliste. Der Laubbaumbewuchs ist zudem soweit zu ergänzen, dass pro 200 m<sup>2</sup> der nach der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche 1 kleinkroniger einheimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste realisiert wird.

An der nördlichen Grenze ist mit Ausnahme des Bereichs der vorhandenen Treppe mit anschließendem Fußweg eine im Mittel 5,0 m breite Strauchhecke mit einheimischen Arten gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

8.3. Die Fußwege und Zuwegungen in der Fläche E 1 sind bei der Ermittlung der nach der Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche mitzurechnen.

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauN-VO

8.4. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E 2 ist die vorhandene Baum- und Strauchbepflanzung dauerhaft zu erhalten. Natürliche Abgänge sind durch einheimische Arten gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

8.5. Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mindestens 4,00 m<sup>2</sup> groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2,00 m nicht unterschritten werden darf. Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpflöhlung sicher zu stellen. Nach der Pflanzung haben eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.

**8.6. Pflanzenliste und Mindestqualitäten**

**Großkronige Laubbäume (I. Ordnung)**

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

**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	Schmalkronige 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

### **Kleinkronige Laubbäume (II. und III. Ordnung)**

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

Säulenform für Bepflanzung vor der Fassade

Carpinus betulus Fastigiata	- Säulen - Hainbuche
Fagus sylvatica Fastigiata	- Säulen - Buche
Prunus serrulata	- Säulen - Zierkirsche
Sorbus aucuparia Fastigiata	- Säulen - Eberesche
	- Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Alte Obstsorten:

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

### **Sträucher**

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	- 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 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

### **Kletterpflanzen**

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

### **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, 3 x 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

## **II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

### **9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

- 9.1. Die Fassaden sind ausschließlich als Putzfassade in hellen Farbtönen auszuführen, wobei Putzfassaden in Weiß ohne Farbbeimischungen unzulässig sind, sowie als Fassaden mit Elementen in Kunststoff (Trespa oder analog), Glas und Metall (Alucobond oder analog).
- 9.2. Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasfassaden unzulässig, ebenso die Gestaltung der Fassaden mit Neon- und Leuchtfarben.
- 9.3. Fassadenflächen, die auf einer Länge größer 20,0 m keine Fenster, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind durch Vor- und/oder Rücksprünge oder Fassadenbegrünung zu gliedern.  
Bei Fassadenbegrünung sind pro angefangene 5,0 m mindestens 3 Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.



- 9.4. Ausnahmsweise ist statt einer Fassadenbegrünung eine Vorpflanzung mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen, die eine säulenförmige Krone ausbilden, gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 7,0 m zu begrünender Fassade ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- 9.5. Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung zulässig.
- 9.6. Flachdächer und flachgeneigte Dächer, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet werden, sind als Gründach auszuführen.

## **10. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**

**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO**

- 10.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Sammelhinweistafel oder als freistehender Werbemast an der Gebietszufahrt zulässig.
- 10.2. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- 10.3. 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.
- 10.4. Wesentliche Bauglieder der Gebäude und baulichen Anlagen, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre und Sockelaufbauten dürfen durch Werbeanlagen nicht verdeckt oder überschritten werden; dies gilt auch für Warenautomaten.
- 10.5. Die Sammelhinweistafel oder der freistehende Werbemast an der Gebietszufahrt dürfen maximal 6,00 m hoch und 1,20 m breit sein. Fahnenstangen sind unzulässig.
- 10.6. Im SO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind für den Einzelhandelsbetrieb maximal 4 Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 7,50 m<sup>2</sup> und maximal 3 Werbetafeln an der Gebäudefassade mit einer maximalen Ansichtsfläche von je 10,0 m<sup>2</sup> zulässig. Für den Konzessionär sind an der Stätte der Leistung maximal 2 Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge mit einer Gesamtansichtsfläche von 3,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 10.7. Im Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis 3 mit der Zweckbestimmung „Wohngebietszentrum“ sind pro Stätte der Leistung und an der Stätte der Leistung maximal 2 Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge mit einer Gesamtansichtsfläche von 3,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- 10.8. Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade dürfen eine seitliche Auskrugung vor der Wand von 0,80 m nicht überschreiten.
- 10.9. Ausleger dürfen nur im Erdgeschoss angebracht werden, wobei die Unterkante zum Gehweg einen Mindestabstand von 2,50 m haben muss.
- 10.10. Das Beschriften, Bekleben, Bemalen oder Behängen von Fenster- und Türflächen (außen oder innen) ist nur im Bereich des Erdgeschosses und nur in der Art von filigranen Schriftzügen oder Logos in einer maximalen Schriftgröße von 0,40 m bei einer maximalen Gesamtinanspruchnahme

nahme der Glasfläche des jeweiligen Fensters oder Tür von 20 % zulässig.

- 10.11. Werbeanlagen dürfen mit Ausnahme der Hinweistafel an der Gebietszufahrt nicht unabhängig vom Gebäude errichtet werden.
- 10.12. Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden.  
Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

## **11. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

- 11.1. Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter für Haus- und Gewerbemüll sowie Abstell- und Lagerflächen für Leergut bzw. Verpackungen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen und zu begrünen.

## **12. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

- 12.1. Abgrabungen zur Belichtung von Gebäudeteilen sind unzulässig.

## **13. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**

- 13.1. Einfriedungen privater Grundstücke oder Grundstücksteile zum öffentlichen Straßenraum hin sind unzulässig.

# **III. Hinweise**

## **1. Lärmschutz**

- 1.1. Im Planvollzug ist sicher zu stellen, dass keine Nachtanlieferung im Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ erfolgt.

## **2. Denkmalschutz und archäologische Funde**

- 2.1. Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThürDSchG beim Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises.

Es ist auf Relikte des Altbergbaus zu achten, die unter Bodendenkmalschutz stehen.

[Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.](#)

## **3. Geologische Belange**

- 3.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des festgesetzten SO „Nahversorgungszentrum“ ein Altbergbaubjekt, das vermutlich als Schurfschacht auf Kupferschiefer im 19. Jahrhundert diente. Im Rahmen der bergschadenkundlichen Untersuchungsarbeiten im Jahr 1974 wurde die Teufe des Schachtes mit ca. 11,5 m ab Geländeoberkante erbohrt. Streckenabgänge wurden nicht festgestellt. In der Dokumentation dazu wurde eine Bruchgefährdung ausgeschlossen. Weitere Informationen sind beim zuständigen Thüringer Landesbergamt, Puschkinplatz 7, 07545 Gera vorliegend.

Außerhalb der bergbaulichen Situation ist der Untergrund aufgrund des Vorkommens verschiedenmächtiger Werra-Gipse des Zechsteins subsosionsgefährdet.

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird bei Neubebauung die Einholung einer Baugrunduntersuchung durch ein Ingenieurbüro für Baugrundfragen empfohlen.

- 3.2. Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 20.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.) 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.

#### **4. Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen**

- 4.1. Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige Umweltbehörde gemäß §§ 2 und 11 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

Der möglicherweise anfallende, unter Kontaminationsverdacht stehende Bodenaushub ist nach den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle Teil II durch akkreditierte Institute zu analysieren. Anhand der Analyseergebnisse sind den Materialien jeweils die entsprechenden Zuordnungswerte nach den TR der LAGA zuzuweisen. Auf Grund dieser Zuordnungswerte kann über einen weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung). Die untere Abfallbehörde des Ilm-Kreises ist in die Entsorgungsvorgänge nach vorherigen Absprachen einzubeziehen.

#### **5. Fernwärme**

- 5.1. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

#### **6. Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften**

- 6.1. Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage in der Stadt Ilmenau, Abteilung Bauverwaltung / Stadtplanung, in 98693 Ilmenau, Am Markt 7, Zimmer 232.

#### **7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- 7.1. Geeignete Straßenbeleuchtungssysteme  
Für die Außenbeleuchtung sind nur LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.
- 7.2. Bodenschutz  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Der Austausch von Bodenmaterial soll auf die Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgu-

tes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.

### 7.3. Baumumfeldgestaltung

Bei Neupflanzungen, insbesondere bei Bäumen, ist der Boden der Pflanzgruben durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

### 7.4. Anforderungen aus dem Naturschutzgesetz

Entsprechend § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen oder stärkere Rückschnitte von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.02. des Folgejahres erlaubt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

- wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen(1) aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten(2) der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu den besonders geschützten Tierarten gehören z. B. alle bei uns heimisch vorkommenden, wildlebenden Vogel-, Fledermaus-, Reptilien- und Amphibienarten sowie zahlreiche Arten aus den Gruppen der Säugetiere, laub- und holzbewohnenden Käfer, Großschmetterlinge, Wespen, Hornissen und Krebse (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Alle streng geschützten Tierarten sind auch besonders geschützt.

(1) Hierzu zählen z. B. Eier, Nestlinge, Larven, Puppen

(2) Hierzu zählen z. B. besetzte oder mehrjährig nutzbare (auch wenn sie aktuell nicht besetzt sind!) Vogelnester/Greifvogelhorste, Baumhöhlen/-spalten oder traditionelle, regelmäßig besuchte Schlafbäume

Die Gehölze sind vor der Fällung - unabhängig von deren Fällzeitpunkt (Monat) – vorab fachgerecht auf die Relevanz o. g. artenschutzrechtlicher Belange sachgerecht zu überprüfen.

Das Kontrollergebnis ist zu protokollieren.