
STADT ILMENAU

**BEBAUUNGSPLAN NR. 53
'FISCHERHÜTTE'**



Fassung zur Bekanntmachung, Juni 2020

**-verkleinerte Planzeichnung-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-**

STADT ILMENAU**BEBAUUNGSPLAN NR. 53 ‚FISCHERHÜTTE‘****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE.....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	3
1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	4
1.5 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	4
1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN.....	4
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
1.8 FLÄCHEN AUF WELCHEN BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE UNZULÄSSIG SIND.....	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG	10
2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	11
3.2 KENNZEICHNUNGEN	11
3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE EINHALTENDE VORSCHRIFTEN	12
4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	14
5 ANHANG 2 - UMGANG MIT ARTENSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ UND BODENVERUNREINIGUNGEN.....	16
5.1 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	16
5.2 UMGANG MIT DEM HOCHWASSERSCHUTZ.....	18
5.3 UMGANG MIT BODENBELASTUNGEN.....	19

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'universitätsnahes Sondergebiet' (Teilgebiete SO 1a, b, SO 2a, b und SO 3)

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen, die zur Erfüllung der wissenschaftlichen, kulturellen und sozialen Aufgaben der Technischen Universität maßgeblich beitragen. Des Weiteren sind Betriebe und Einrichtungen zulässig, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien betreiben und dabei auf eine Wechselwirkung mit der Technischen Universität in deren Fachdisziplinen ausgerichtet sind.

Generell sind nur Vorhaben allgemein oder ausnahmsweise zulässig, soweit sie auch in einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO zugelassen werden könnten. Es muss sich um das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen handeln.

Allgemein zulässig sind:

1. Einrichtungen der Forschung, der Lehre und der jeweils zugehörigen Verwaltung,
2. soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen, jeweils soweit sie Bestandteil der Technischen Universität sind, eng mit dieser zusammenarbeiten bzw. der Versorgung des Gebietes dienen,
3. Betriebe und Einrichtungen, die öffentliche oder private Dienstleistungen gemäß der obigen Zweckbestimmung erbringen (z. B. Ingenieurgesellschaften, Forschungsgesellschaften, Softwarehäuser, Entwicklungslabors, Betriebe der Mess- und Prüftechnik),

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Verkaufsräume für Warensortimente innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, soweit sie nur einen geringen Teil der Geschäftstätigkeit ausmachen. Ihre Größe darf höchstens einem Anteil von 20 % an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück, jedoch nicht mehr als 100 m² ausmachen,
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 60 m², Schank- und Speisewirtschaften, jeweils soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen,

Ergänzend sind allgemein zulässig im Teilgebiet SO 1b Wohnungen und Wohngebäude, soweit sie der Unterbringung von Universitätspersonal, von Studierenden oder von Gästen der Technischen Universität dienen.

Ergänzend sind allgemein zulässig im Teilgebiet SO 3 Betriebe und Einrichtungen nach der obigen Zweckbestimmung, die eine entwicklungsorientierte Produktion durchführen (z.B. Prototypenerstellung und Kleinserienfertigung).

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe und Höhenlage werden geregelt durch die Zahl der Geschosse nach Thüringer Bauordnung, die maximale Gebäudehöhe über dem unteren Bezugspunkt sowie die Höhe des höchsten Punktes über Normalhöhennull (NHN).

Die Gebäudehöhe (GH) ist senkrecht zu messen von der Oberkante des fertigen Fußbodens (OK FFB) des untersten Geschosses als unterem Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Gebäudes an der höchsten Stelle.

Der obere Bezugspunkt darf jedoch die maximale Höhenlage über Normalhöhennull (NHN), wie sie für das jeweilige Teilgebiet per Planeinschrieb angegeben ist, nicht überschreiten.

Soweit für zulässige Anlagen aus betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile¹ mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,0 m über der Höhe des Gebäudes beschränkt.

1.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden mit 'a' bezeichnete abweichenden Bauweise folgendermaßen definiert:

- a1** Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.
- a2** Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird auf 20 m begrenzt.
- a3** Die Gebäude sind nach Osten und Norden mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung zu errichten. Nach Westen und nach Süden darf an die Grundstücksgrenze angebaut werden.
- a4** Die Gebäude sind nach Osten, Süden und Westen mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung zu errichten. Nach Norden darf an die Grundstücksgrenze angebaut werden.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb den überbaubaren Flächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen (Planeinschriebe ‚St‘ bzw. ‚TGa‘) zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

¹ Hinweis: z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten oder Abgas- und Abluftanlagen

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND –LEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

1.5 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen entlang der mit ‚A‘ – Abwasser, ‚Rw‘ – Regenwasser und ‚Tw‘ - Trinkwasser bezeichneten unterirdischen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der jeweiligen Leitung belastet.

Das Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen die Befahrung zur Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.²

1.6 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDE- RUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Areal 1 - Schutz vor Verkehrslärm

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (AREAL 1) sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile inklusive aller Einbauten der schutzbedürftigen, für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mindestens entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom Juli 2016³ auszubilden.⁴ Festgesetzt wird der Lärmpegelbereich IV.

² Hinweis: Es gelten die weitergehenden Bestimmungen der jeweiligen Leitungsträger.

U. a. sind die Nahbereiche der unterirdischen Leitungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten; Mauern, Zäune und Einfriedungen dürfen nicht oder nur eingeschränkt angeordnet werden; in Schutzstreifen von Wasser- und Abwasseranlagen darf das Gelände nicht erhöht oder abgetragen werden, Leitungs- bzw. anlagengefährdende Stoffe dürfen nicht angehäuft werden, ebenso ist das Ablagern von Baumaterial, Brennholz usw. im Bereich des Schutzstreifens unzulässig.

³ Die genannte DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘ vom Juli 2016 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

⁴ Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, Näheres siehe dort:
Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der Tabelle auf der nachfolgenden Seite unten

1.6.2 Areal 2 – Schutz vor Anlagenlärm

Im **Areal 2a** wird als Grundrissorientierung die Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) mit offenbaren Fenstern in Richtung Westen, also auf die abgewandte Seite bzgl. des Hüttengebäudes, vorgeschrieben.⁵ Von der voranstehenden Grundrissorientierung darf abgewichen werden, wenn an seitlichen Fassaden, d.h. in Richtung Norden oder Süden, sowie in Richtung Osten in schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) nur nicht offenbare Fenster und ggf. lärmgedämmte Lüfter zur Belüftung realisiert werden.

Im **Areal 2b** wird als Grundrissorientierung die Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) mit offenbaren Fenstern in Richtung Süden, also auf die abgewandte Seite bzgl. des Hüttengebäudes, vorgeschrieben. Von der voranstehenden Grundrissorientierung darf abgewichen werden, wenn an seitlichen Fassaden, d.h. in Richtung Westen, Norden oder Osten in schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) nur nicht offenbare Fenster und ggf. lärmgedämmte Lüfter zur Belüftung realisiert werden.

Im **Areal 2c** wird als Grundrissorientierung die Ausrichtung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) mit offenbaren Fenstern in Richtung Osten, also auf die abgewandte Seite bzgl. des Hüttengebäudes, vorgeschrieben. Von der voranstehenden Grundrissorientierung darf abgewichen werden, wenn an seitlichen Fassaden, d.h. in Richtung Westen, Norden oder Süden in schutzbedürftigen Räumen (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) nur nicht offenbare Fenster und ggf. lärmgedämmte Lüfter zur Belüftung realisiert werden.

Im **Areal 2d** sind in Richtung des Hüttengebäudes, also in Richtung Südwesten und Südosten, in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (im Sinne der DIN 4109 vom Juli 2016) nur nicht offenbare Fenster und ggf. schallgedämmte Lüfter zur Belüftung zulässig.⁶

(Tabelle 7, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden – Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	Büroräume ^o und ähnliches
		dB	R' _{w, res} des Außenbauteils dB		
4	IV	66 bis 70	45	40	35
^o An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					

⁵ Hinweis: z.B. als Laubenganghaus mit der Erschließung im Osten

⁶ Hinweis: eine Grundrissorientierung gegen Geräuscheinwirkungen vom Hüttengebäude ist nicht zu empfehlen, da die Straßenverkehrsgeräusche von der Langwiesener Straße permanent von Norden einwirken, während die Geräusche vom Hüttengebäude aus Richtung Süden nur zeitweilig erhöht sind; daher ist eine Grundrissorientierung aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche vorzuziehen.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

1.7.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß der Artenlisten im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

Bereiche B 1 – Uferbegrünung der Ilm (Anpassungsbereiche)

Die Anpassungsbereiche der Uferböschung an das Gelände (Geländeregulierungen) sind als Ansaat mit der Saatgutmischungen Nr. 3 – Böschungen, Straßenbegleitgrün (Produktionsraum 3 Mitteldeutsches Berg- und Hügelland) auszubringen.

Bereiche B 2 – wegbegleitende Begrünung

Diese Zone entlang des Fußgänger- und Radwegs ist als Grünfläche zu gestalten und lückig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ergänzend zu den per Planeintrag festgesetzten Bäumen sind pro laufende 10 m dieser Flächen mindestens fünf Sträucher zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind den Artenlisten für Bäume und Sträucher im Anhang zu entnehmen. Innerhalb der Fläche ist pro Grundstück die Unterbrechung für eine befestigte Zuwegung mit maximal 2 m Breite zulässig.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf privaten und öffentlichen Flächen ist je vier Stellplätze mindestens ein Straßenbaum gemäß der Artenlisten für Bäume im Anhang so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird. Die Baumpflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben oder Pflanzbeeten sowie mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu versehen. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern.

Bereits innerhalb der Stellplatzanlage per Planeintrag vorgegebene Baumpflanzungen dürfen auf diese Vorschrift zur Begrünung von Stellplatzanlagen angerechnet werden.

Innere Durchgrünung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Im Mittel sind je 300 m² ein Laubbaum und je 50 m² Fläche zwei Sträucher pflanzen. Hierzu sind die Gehölzarten der Artenlisten für Bäume und Sträucher im Anhang verwenden. Die die Pflanzung umgebenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen. Der Wurzelbereich darf dabei gemulcht werden.

Die voranstehenden Vorgaben zur inneren Begrünung gelten unabhängig von den Bestimmungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen.

Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m², Überdachungen, transparente Dachteile sowie Dachflächen unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes gemäß der Artenlisten für Bäume im Anhang zu pflanzen.⁷

Übergreifende Bestimmungen

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Artenlisten zulässig.

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Durch Pflegemaßnahmen sind alle Pflanzungen langfristig im Bestand zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

1.7.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen

(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

Erhaltungsflächen

Die nachstehend genannten Vegetationsbestände innerhalb des Plangebiets sind durch die zugeordneten Maßnahmen langfristig als vitale Bestände zu erhalten:

E 1 Gehölzsaum

Maßnahmen: Unterhaltungspflege, Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume und Großsträucher

1.8 FLÄCHEN AUF WELCHEN BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE UNZULÄSSIG SIND

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind bis zur Aufhebung des festgelegten Überschwemmungsgebietes bauliche Nutzungen unzulässig.

⁷ siehe in diesem Fall auch die Festsetzungen unter Punkt 2.1.2 zur Dacheindeckung auf Seite 8

Nach Unwirksamkeit des Überschwemmungsgebietes⁸ sind in diesem Bereich die gemäß dieser Textfestsetzungen sowie der Planzeichnung zulässigen Nutzungen erlaubt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

Satteldächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

Für untergeordnete Gebäudeteile⁹ können weitere, über die in der Nutzungsschablone aufgeführten Dachformen hinaus gestattet werden. Die übrigen Bestimmungen des Bebauungsplans gelten unverändert.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Eindeckungen für Dächer sind nur Materialien zulässig,¹⁰ die hinsichtlich ihrer Strukturierung und Kleinteiligkeit Ziegeln entsprechen und rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazite und schwarze Farbtöne aufweisen. Daneben können auch Schiefer sowie matte Metallbleche in den voranstehenden Farbgebungen oder in der Metalleigenfarbe verwendet werden. Unzulässig sind insbesondere Folien.

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben.¹¹

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Soweit für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung eine Ausnahme von der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 1.7.1 ‚Dachbegrünung‘ zugelassen wird, sind diese Flächen zu bekiesen.

⁸ Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm vom Zusammenfluss der Fließgewässer Freibach und Lengewitz bis unterhalb Ilmenau‘ gemäß Thüringer Verordnung vom 28. Apr. 2017 des Thüringer Landesverwaltungsamtes in Weimar aufgrund § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

⁹ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

¹⁰ Auf die Vorschriften zur Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer unter Punkt 1.7.1 wird verwiesen.

¹¹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

2.1.3 Fassadengestaltung und Farbgebung

Grundsätzliches

Gebäude sind so zu gestalten, dass die von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassaden mindestens alle 25 m durch ein plastisches vertikales Element (z.B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) deutlich gegliedert werden. Hiervon ausgenommen ist das Teilgebiet SO 2a.

Für das Teilgebiet SO 1a westlich der Fischerhütte gilt zusätzlich: Nach spätestens 50 m sind Gebäude durch ein mindestens 6 m breites vertikal durchlaufendes transparentes Element (z. B. Treppenhaus, Aufzugsturm, Atrium) zu gliedern.

Generell wird auf die artenschutzrechtlich wichtige Beachtung der Maßnahme V4 zum Vogelschutz auf Seite 17 hingewiesen.

Materialien und Farben

In allen Teilgebieten sind an Fassaden alle Arten von glänzenden, spiegelnden oder glasierten Materialien ausgeschlossen. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind im gesamten Plangebiet neben der Materialeigenfarbe grundsätzlich nur auf der Grundlage von weiß durch Abtönen gewonnene, helle Farbtöne (Pastelltöne) zulässig. Leucht- bzw. Neonfarben¹², glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind nicht gestattet.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

Für Einrichtungen der Technische Universität Ilmenau und solchen, die in engem inhaltlichem Zusammenhang mit ihr stehen sowie für öffentliche Gebäude kann die großflächige Verwendung kräftiger Farben sowie von glasierten Oberflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahme ist insbesondere möglich, wenn für die Gebäude eine Hinweiskfunktion sinnvoll ist oder sie eine besondere Bedeutung in der Stadt Ilmenau haben.

2.1.4 Werbeanlagen

1. Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie als Hinweistafeln in maximal zwei Gemeinschaftsanlagen im Plangebiet selbst zulässig.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auf maximal zwei pro Stätte der Leistung (inklusive einem Firmenlogo) beschränkt.

2. Grundsätzliche Anforderungen und Anbringungsort

Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, dürfen maximal bis zur Traufflinie reichen, ein Übertagen ist nicht gestattet.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

¹² Definition siehe Fußnote 11

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

3. Größe

Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 5 m betragen. Die Größe einer Werbeanlage ist auf höchstens 2,5 m² beschränkt.

4. Freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 4 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie eine Ansichtsfläche von 2,5 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Das Schild auf gemeinschaftlichen Hinweistafeln darf je ansässiger Einrichtung maximal 0,75 m² groß sein.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Einfriedungen dürften nicht errichtet werden in folgenden Bereichen:

- in den Vorzonen der Gebäude – zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Frontfassaden und deren seitlicher Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen
- in der Uferzone der Ilm von der mittleren Brücke (am Kontorhaus) bis zur Ostgrenze des Gebietes – zwischen der Ilm und den ihr zugewandten Fassaden und deren seitlicher Verlängerung bis an die Grundstücksgrenzen

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen ausnahmsweise auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden.

Einfriedungen in anderer Ausführung als mit Hecken (z.B. Zäune) sind zulässig, wenn sie durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Materialien und Farben die in Abschnitt 2.1.3 getroffenen Bestimmungen entsprechend.

2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere die nachfolgenden Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Naturpark

hier: ‚Naturpark Thüringer Wald‘ nach Thüringer Verordnung vom 27. Juni 2001 aufgrund § 15 Abs. 1, 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG)

Überschwemmungsgebiet

hier: ‚Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Ilm vom Zusammenfluss der Fließgewässer Freibach und Lengewitz bis unterhalb Ilmenau‘ gemäß Thüringer Verordnung vom 28. Apr. 2017 des Thüringer Landesverwaltungsamtes in Weimar aufgrund § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

hier: Einzeldenkmal als Sachgesamtheit: Hütte mit Schmelzofen/Ziehgang mit ‚Fischerhütte‘, originaler Bodenbelag/Büro- und Wohnhaus gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Fernwärme

‚Fernwärmevorranggebiet Süd‘ laut 2. Änderung der Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau vom 24. November 2017 gemäß §§ 2 Abs. 2, 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)

3.2 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Plangebiet durch Umgrenzung und Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

THALIS 18149¹³ u.a. Prüfwertüberschreitungen zu PAK und Fluorid, ggf. Maßnahmen bei nicht versiegelten Bodenflächen; hoher Gehalt an Cadmium, insbesondere bei Entsorgung relevant;

THALIS 18340 u.a. Überschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen; ggf. Maßnahmen erforderlich, wenn diese eingerichtet werden;

THALIS 18344 u.a. Prüfwertüberschreitungen zu PAK und Fluorid, hohe Gehalte an Arsen und Blei, insbesondere bei Entsorgung relevant;

¹³ THALIS = Thüringer Altlasteninformationssystem

3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE EINHALTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen.
Für diesen Bebauungsplan ist § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen‘ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Das Städtebauliche Sanierungsgebiet ‚Langwiesener Straße‘ vom 17. Dezember 2004 gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) ist zu beachten.
3. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
4. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 16. Dez. 2008, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
5. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise -u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen- die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.
Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.
6. Auf die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes (ThürWG) vom 28. Mai 2019, hier besonders auf die Bestimmungen in § 28 zur Genehmigung für bauliche Anlagen und Gebäude wird hingewiesen.
7. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de). Nach Abschluss der Maßnahme soll unverzüglich die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen erfolgen.
Rechtliche Grundlagen sind insbesondere das Lagerstättengesetz in der Fassung vom 02. März 1974 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998.

8. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
9. Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.
10. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 88 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung – ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO ‚Ordnungswidrigkeiten‘ hingewiesen.
11. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
12. Erhaltungsmaßnahmen sind bereits vor dem zu erwartenden Eingriff durchzuführen (§ 8a Abs. 3 BNatSchG).
13. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die ‚Baumschutzsatzung‘ der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
14. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise‘, Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen‘, VDI 3724 ‚Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen‘ sowie die 18. BImSchV.
15. Die DIN 18300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.
16. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
17. Bei Planungen von Gasleistungen und hinsichtlich von Abständen ist das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.
18. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 ‚Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen‘ zu berücksichtigen.

Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘ angesprochen – siehe dort.

Kaiserslautern/Ilmenau, im Juni 2020

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

 1324 02 Tf - FzB/be

4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für Pflanzungen über die Verpflichtungen dieses Bebauungsplans hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u.a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine besondere Windbruchgefahr, keine auftreibenden Wurzeln etc.

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):¹⁴

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn (Tiefwurzler)
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche (Tiefwurzler)
Quercus robur	-	Stieleiche (Tiefwurzler)
Tilia cordata	-	Winterlinde (Tiefwurzler)
Ulmus laevis	-	Flatterulme
Ulmus minor	-	Feldulme

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus x spaethii	-	Purpur-Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Schmalkronige Bäume

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn

¹⁴ Ergänzend kommt auch Alnus glutinosa – Rot-Erle in Betracht. Als typische Baumart der Auen ist sie gut für die Grünflächenbereiche entlang der Ilm geeignet.

Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	-	Stadtbirne
Sorbus aria ‚Magnifica‘	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

Klimabaumarten (Bäume I. und II. Ordnung)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsijk‘	-	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	-	Purpur-Erle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus x lavalleyi ‚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

Hinweis:

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Sträucher

Sträucher, zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe mind. 60 bis 100 cm, mind. 2 x verpflanzt ohne Ballen:

Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Pulverholz
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
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

Solitärsträucher

Sträucher mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

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

5 ANHANG 2 - UMGANG MIT ARTENSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ UND BODENVERUNREINIGUNGEN

5.1 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens ist die Realisierung des Bebauungsplans ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die unter 5.1.1 und 5.1.2 aufgeführten Maßnahmen sind dafür entsprechend zu beachten.

5.1.1 Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahme V1: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation, etwaigen Habitatstrukturen und Gebäuden im Rahmen der Baufeldfreimachung

Um das Einhalten der artenschutzrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten, sind Baufeldfreimachungen innerhalb des Zeitraumes 01. November bis 28. Februar durchzuführen.

Der notwendige Gehölzeinschlag und die Gebüschbeseitigung zur Baufeldfreimachung erfolgen außerhalb der Vegetations- und Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar (Hinweis: bei Rodungen außerhalb des Waldes ist § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten).

ten, ggf. ist eine Befreiung erforderlich). Weitere Spezifizierung wie folgt:

- Avifauna: jegliche Rodungen/Beräumung/Abriss (einschließlich Offenlandbereiche) ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar möglich
- Fledermäuse: jegliche Rodungen/Beräumung/Abriss nur außerhalb der Reproduktionszeiten (01. November bis 28. Februar); nochmalige Kontrolle von Baumhöhlen und Kellern auf Besatz 3 bis 5 Tage vor Umsetzung der Maßnahmen.

Maßnahme V2: Baumkontrolle auf Höhlen und Horste/Nester vor Fällung

Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3 bis 5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).

Bei Funden besetzter Nester, Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde des IIm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Maßnahme V3: Kontrolle der Gebädekeller auf Besatz mit Fledermäusen

Bislang wurden keine Winterquartiere in den Kellerräumen der zum Abriss vorgesehenen Gebäude gefunden. Da eine spätere Besiedlung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, müssen die Keller unmittelbar (3 bis 5 Tage) vor Beginn des Abrisses nochmals auf Winterquartiere von Fledermäusen geprüft werden (Kontrolle).

Bei Nachweisen von besetzten Fledermausquartieren ist ein Abriss erst nach ungestörtem Verlassen des Quartiers möglich. Besetzte Quartiere sind der Unteren Naturschutzbehörde des IIm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Maßnahme V4: Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz

Unter besonderer Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollen Glasfassaden zur Vorbeugung eines möglichen Vogelschlags vogelschonend bzw. vogelfreundlich ausgebildet werden (z. B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Großflächig spiegelnde Glasscheiben, die durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren, sind zu vermeiden.¹⁵

5.1.2 Weitergehende Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich

Maßnahme A1: Anbringung von Fledermaus-Quartierkästen

Soweit Anhaltspunkte bestehen, dass potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen, ist zeitlich vor der Beseitigung der vorhandenen potenziellen Lebensstätten (Bäume und Gebäude) als Ausgleich an Gebäuden und verbleibenden Großgehölzen im Vorhabensbereich die Anbringung von acht Fledermausquartierkästen (z. B. Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare; Abstand ca. 20 m zwischen den Quartieren) vorzusehen. Die hierfür ge-

¹⁵ Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zur Risikoreduzierung geeignet. (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.), <http://vogelglas.vogelwarte.ch/>.

eigneten Bäume sind vor Ausbringung der Kästen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine jährliche Reinigung der Fledermausquartiere ist zu gewährleisten. Die Fledermausquartiere sind 30 Jahre vorzuhalten und ihre Standorte der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises mitzuteilen.

Maßnahme A2: Anbringung von Vogel-Nisthilfen

Soweit Anhaltspunkte bestehen, dass Niststätten von Halbhöhlen- und Höhlenbrütern verloren gehen, ist zeitlich vor der Beseitigung der vorhandenen potenziellen Lebensstätten (Bäume und Gebäude) als Ausgleich an Gebäuden, Brücken und Gehölzen im Vorhabensbereich die Anbringung von zwölf Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare; Abstand ca. 30 m zwischen den Kästen) vorzusehen. Die hierfür geeigneten Bäume sind vor Ausbringung der Kästen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine jährliche Reinigung der angebrachten Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind 30 Jahre vorzuhalten und ihre Standorte der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises mitzuteilen.

Der Ersatz weiterer potenzieller Brutplätze (Gebüsch- und Baumbrüter) wird durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern mittel- und langfristig gewährleistet, so dass sich nach Abschluss der Bebauung wieder eine für den innerstädtischen Raum typische Vogelfauna einstellen wird.

Maßnahme G1: Verwendung von Weidenstecklingen/Erhalt von Altbäumen

Im Zug der Begrünung/Bepflanzung des Geländes am Ilmufer nach Abschluss der Bauarbeiten sollen auch Stecklinge der vorhandenen Baumweiden verwendet werden, da die Großweiden später als Weichholz eine sehr hohe Eignung als Höhlenbäume aufweisen und zahlreichen Höhlenbrütern unter den Vögeln (u.a. Blaumeise, Sumpfmehle, Kohlmeise, Kleiber, Buntspecht, Grünspecht, Grauspecht) sowie Fledermäusen als Reproduktionsort oder Quartier dienen können.

5.2 UMGANG MIT DEM HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Damit sind bei Eintreten eines signifikanten Hochwassers, mit dem im Mittel alle 100 Jahre zu rechnen ist (HQ100), Überflutungen möglich.

Maßnahmen der Hochwasserfreistellung sind in Vorbereitung und sollen in nächsten Jahren realisiert werden. Generell wird im Plangebiet ein hochwasserangepasstes Bauen empfohlen, da auch nach Durchführung der beabsichtigten Hochwasserschutzmaßnahmen bei Eintreten von extremen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können.

Auf nähere Ausführungen in der Begründung unter Punkt 6.4.4 ‚Hochwassergefahren‘ und sowie insbesondere unter Punkt 8. ‚Hinweise zur Realisierung‘ / 8.1 ‚Zur dringlichen Beachtung bei der Bauausführung‘, dort ‚Hochwasserschutz‘ wird verwiesen.

5.3 UMGANG MIT BODENBELASTUNGEN

Bei Baumaßnahmen / Erdarbeiten im Planungsbereich ist grundsätzlich mit belastetem Material zu rechnen. Diese Sachlage ist bei der Planung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Für alle Erdarbeiten im Planungsgebiet wird eine gutachterliche Begleitung angeraten, um eine sichere Einschätzung und saubere Trennung anfallender Boden-/ Abfallchargen zu ermöglichen.

Die durchgeführte Altlastenuntersuchung hat für die westlichen Gebietsteile sowie im äußersten Osten Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielplätze festgestellt. Ist eine Nutzung als Kinderspielfläche auch nur partiell vorgesehen, ist eine Detailuntersuchung für die hierfür geplanten Bereiche vorzunehmen.

Auf nähere Ausführungen in der Begründung unter Punkt 6.4.5 ‚Bodenverunreinigungen und Bodenschutz‘ sowie insbesondere auf Punkt 8. ‚Hinweise zur Realisierung‘ / 8.1 ‚Zur dringlichen Beachtung bei der Bauausführung‘, dort ‚Bodenverunreinigungen‘ wird verwiesen.