

# **Stadt Ilmenau/ OT Heyda**

## **Bebauungsplan Nr. 47**

### **„Am Gemeindeholze Heyda“**

---

## **Satzung**

---

**Erarbeitet im Auftrag und unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau**

---



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](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)

---

## **Begründung**

**Stand:**

**11.05.2015**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Plangebiet
2. Aufstellungsbeschluss, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Darstellung des Flächennutzungsplanes
5. Übergeordnete Planungen
6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur
  - 6.1. Art der baulichen Nutzung
  - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 6.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
7. Verkehrstechnische Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung
10. Schallschutz
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
12. Hinweise zur Planverwirklichung
13. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften
14. Flächenbilanz
15. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: Grünordnungsplan

## **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Heyda der Stadt Ilmenau auf einer Höhe von ca. 445 - 450 m über NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die Bebauung „Waldstraße“ und „Am Sportplatz“ im Norden an und erstreckt sich östlich der Straße „Auf der Heide“ (ehemalige Ilmenauer Straße) ca. 200 m in Richtung Unterpörlitz. Topografisch betrachtet befindet sich das Gebiet in Hanglage mit Höhenunterschieden von bis zu 9 m. Mit der vorgesehenen Bebauung der bisher größtenteils als Kleingärten genutzten Flächen wird eine sinnvolle Ortsrandgestaltung sowie eine Abrundung des Ortsteils Heyda im südlichen Bereich angestrebt.

Die Schaffung von 11 Eigenheim-Grundstücken stellt eine Ergänzung im Angebot an Baugrundstücken dar und steht im Einklang mit den aktuellen Zielstellungen der Stadt Ilmenau zur Stadtentwicklung.

## **2. Aufstellungsbeschluss, allgemeine Zielsetzung und Rechtsgrundlagen**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.08.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Ilmenau „Am Gemeindeholze Heyda“ beschlossen. Dieses ursprüngliche Bebauungsplanverfahren der Stadt Ilmenau wurde im Jahr 2003 bis zum Entwurf bearbeitet und dann wegen offener Erschließungsfragen ausgesetzt. Durch die inzwischen in Betrieb genommene Kläranlage Heyda ist auch die Abwasserproblematik geklärt, wodurch das Verfahren nun wieder aufgenommen wurde und zu Ende geführt werden soll. Aufgrund des großen zeitlichen Abstandes und der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens war die Erarbeitung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan notwendig, dessen Begründung die Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB mit einschließt. Forderungen und Änderungen, die sich aus der Trägerbeteiligung zum 2. Entwurf ergaben, bedingten die Erarbeitung des 3. Entwurfes und die erneute Offenlage.

Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern ist ein Ziel der Stadt Ilmenau, bei der Ausweisung von Bauland auch die Ortsteile mit einzubeziehen und zu entwickeln. Damit soll allen Ortsteilen die Möglichkeit zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Einwohnerstruktur gewährt werden. Der Standort „Am Gemeindeholze Heyda“ bietet den Vorteil, dass sich die Flächen, die bisher größtenteils gärtnerisch genutzt wurden, bereits in städtischem Eigentum befinden.

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Ilmenau (Stand Oktober 2014) ist das Bearbeitungsgebiet als geplantes Wohnbauland ausgewiesen (W 3 – Am Gemeindeholze, Heydaer Flur). Der getätigten Flächenausweisung gingen detaillierte und vergleichende Standortuntersuchungen voraus. Der Entwurf des FNP sagt dazu aus, dass die ermittelte Fläche eine gute städtebauliche Eignung bei geringem Konfliktpotential und sinnvoller Erschließbarkeit aufweist.

Somit stellt das Gebiet „Am Gemeindeholze“ mit einer Flächengröße von ca. 1 ha eine angemessene Entwicklungsgröße für den Ortsteil Heyda dar.

### **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)

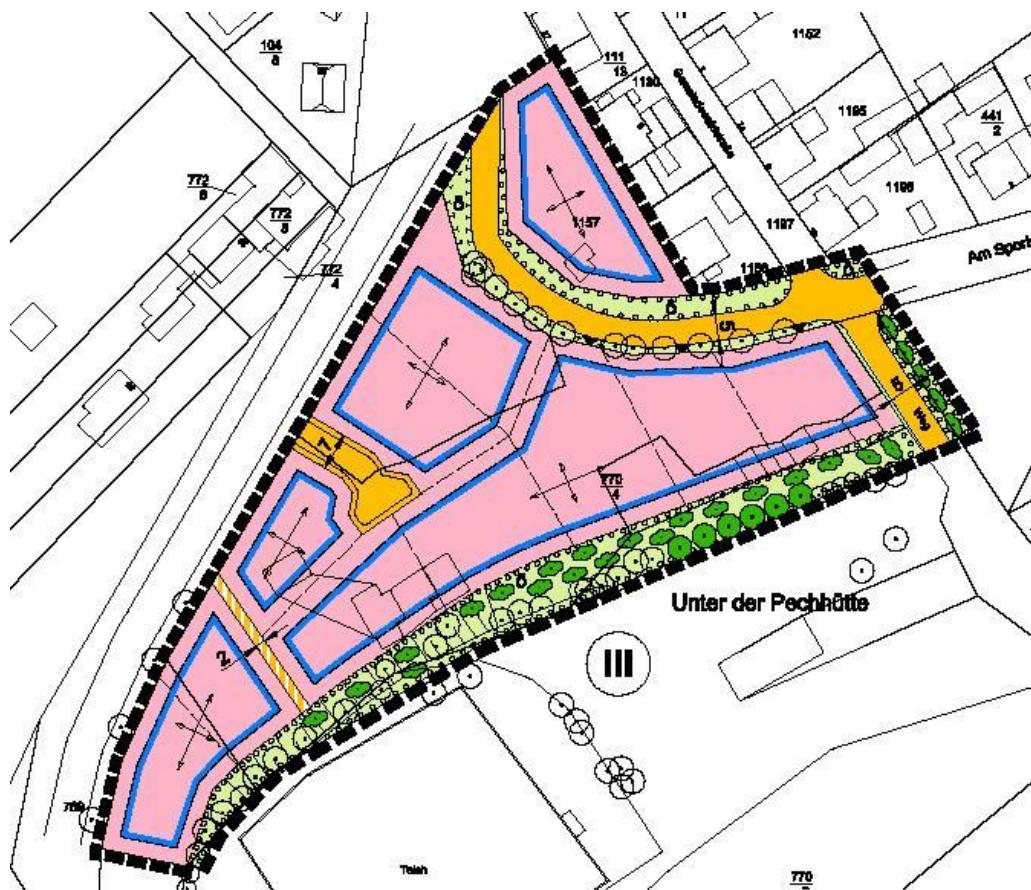
5. **Raumordnungsverordnung (RoV)** vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
6. **Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)** vom 11.12.2012 (GVBl. S.450)
7. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** i.d.F. der Bekanntmachung 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

### **3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Heyda und umfasst eine Fläche von **9.552 m<sup>2</sup>**.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Plangebietes:  
Gemarkung Heyda

Flur 3: Flurstücke 1157, 440 teilweise  
Flur 10: Flurstück 770/4 teilweise



Übersichtsplan: Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Ilmenau -Plangebiet- (unmaßstäblich)

### **4. Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Für die Stadt Ilmenau liegt kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor, da dieser sich noch im Aufstellungsverfahren befindet. Deshalb wird der Bebauungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan zum Abschluss kommt, bedarf er der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen nimmt die Stadt Ilmenau die Funktion eines Mittelzentrums und eines regional bedeutsamen Fremdenverkehrsortes ein. Raumstrukturell bildet Ilmenau einen Stadt-Umland-Raum im ländlichen Raum.

Die planungsrechtliche Ordnung des Planungsgebietes steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hatte in seiner Sitzung am 14.05.2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) für das gesamte Territorium der Stadt Ilmenau beschlossen, der die Gemarkung Heyda angehört. In seiner Sitzung am 16.01.2013 wurden der Entwurf des FNP, die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom September 2012 gebilligt und lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2013 bis 22.03.2013 öffentlich aus. In diesem Entwurf ist das Bearbeitungsgebiet als geplantes Wohnbauland ausgewiesen (W 3 – Am Gemeindeholze, Heydaer Flur). Der getätigten Flächenausweisung gingen detaillierte und vergleichende Standortuntersuchungen voraus. Der Entwurf des FNP sagt dazu aus, dass die ermittelte Fläche eine gute städtebauliche Eignung bei geringem Konfliktpotential und sinnvoller Erschließbarkeit aufweist.

Derzeit befindet sich der 2. Entwurf des FNP (Stand Oktober 2014) in der Offenlage. Gemäß diesem FNP gibt es für die Gesamtstadt Ilmenau einen Wohnbaulandbedarf von 35,5 ha, der Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauflächen im Stadtgebiet beträgt 18,5 ha. Der bis 2020 ermittelte Wohnbauflächenbedarf von 18,5 ha übersteigt somit noch die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen (B-Pläne) von 14,4 ha. Die Notwendigkeit der Ausweisung geeigneter Wohnbauflächen besteht auch für die Ortsteile Ilmenaus. Für den OT Heyda spricht die gute städtebauliche Eignung und Erschließung sowie ein geringes Konfliktpotential. Das Wohngebiet rundet den Ortsteil am Ortseingang ab bzw. stabilisiert den Ortsteil in seiner Entwicklung.

## **6. Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand wird die Ausweisung der Bauflächen gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen und entsprechend der angestrebten Nutzungsstruktur bemessen.

Der Ausschluss von Einrichtungen im Plangebiet, die nach § 4 BauNVO zulässig wären, erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzungsstruktur der Umgebung, der Größe und Lage des Plangebietes sowie der spezifischen Ansprüche dieser Anlagen hinsichtlich Parkflächen, Besucherverkehr u.ä.. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes soll gewahrt bleiben.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, so dass im Einzelfall eine Zulässigkeit bzw. Verträglichkeit der Nutzungen geprüft werden kann.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da sie nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die sich aufgrund ihrer Eigenschaften und Flächenansprüche nicht in die Struktur des Gebietes einfügen können und als Störfaktoren in Erscheinung treten würden, werden im gesamten Plangebiet mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

## 6.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 möglich. Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO dürfte diese zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, sofern der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft.

Aufgrund der Lage der Bauflächen am Ortsrand, angrenzend an eine öffentliche Grünfläche und Wald, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,4 versagt, um eine lockere Ortsrandstruktur gewährleisten zu können.

Durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung ist es weiterhin möglich, den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Eine höhere Baudichte würde einen größeren Umfang an Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen außerhalb des Plangebietes zur Folge haben.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der Höhe baulicher Anlagen ist die Festlegung der unteren und oberen Bezugsebene unerlässlich. Da sich die Straßenhöhe als Bezugsebene, infolge der teilweise großen Abstände einer möglichen Bebauung zur Straße (Tiefe der Baufenster), als ungünstig erweist, und da die Bauflächen an unterschiedliche Straßen grenzen, wurde als untere Bezugsebene der Schnittpunkt des Urgeländes mit der bergseitigen Gebäudefassade gewählt. Eine eindeutige Darstellung der Geländevertäufe vor und nach der Baumaßnahme ist in den Bauvorlagen zu dokumentieren. Die Traufhöhe (TH) als obere Bezugsebene wird durch das Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wandaußenflächen mit der Dachaußenhaut definiert. Das Maß wird an der bergseitig höchsten Traufkante gemessen.

## 6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird dem Erscheinungsbild der Ortsrandlage entsprochen.

In Anlehnung an die erwünschte Nutzungsstruktur sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Lage der Baugrenzen festgelegt.

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis 1,50 m entsprechen den landesrechtlichen Vorschriften dahingehend, dass Baugrenzenüberschreitungen mit Bauteilen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, als geringfügig eingestuft werden können.

Die ausgeschlossene Fremdnutzung von Vorgartenflächen dient der Wahrung eines ästhetisch ansprechenden Erscheinungsbildes des Baugebietes.

## 6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um eine Ordnung der baulichen Anlagen zu sichern und eine Zersiedelung der Flächen zu vermeiden, sind die Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das zulässige Bauen von einer eingeschossigen Nebenanlage bis 15,00 m<sup>3</sup> Rauminhalt außerhalb der Baugrenzen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht den Bauherren, einen Garten- und Geräteschuppen aufzustellen. Aktuelle Diskussionen lassen diesen Wunsch immer wieder erkennen, und aufgrund der Lage des Planbereichs zum aufgelockerten Ortsrand ist es aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, diesem Wunsch dort zu entsprechen.

Die Begrenzung der Stellung von Garagen nur innerhalb der Baugrenzen dient dem städtebaulichen Planziel einer geordneten baulichen Entwicklung sowie einer Bündelung der überbauten Flächen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Der Zufahrtsbereich kann gleichzeitig als Stellplatz genutzt werden.

## 6.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf Grund des Geländereliefs, das von der Straße „Auf der Heide“ bis zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit ca. 2 % bis 10 % ansteigt ist es erforderlich, vorsorglich Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet zu treffen.

Der Ausnahmefall ist für spezielle topografische oder wohnrechtliche Gegebenheiten zulässig. Ein Ausnahmefall ist insbesondere dann gegeben, wenn die Einhaltung der Festsetzung die Umsetzung objektiv nicht oder nur unter unzumutbaren Bedingungen möglich wäre.

## 7. Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf der Heide“, die den Ortsteil Heyda direkt mit der Stadt Ilmenau verbindet und über die Straße „Am Sportplatz“. Die für die von der Straße „Am Sportplatz“ erschlossenen Grundstücke festgelegten Einfahrten sind nach den Baumstandorten ausgerichtet, mit dem Ziel Wurzelschädigungen zu vermeiden und die Bäume zu erhalten. Sie sind zwingend einzuhalten.

Eine Stichstraße stellt die Verbindung von zwei Grundstücken, die nicht direkt von den o.g. Straßen verkehrstechnisch erschlossen werden können, zur Straße „Auf der Heide“ her. Sie wird nach RA St 012 als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325/326 StVO), entsprechend dieser Funktion als Mischfläche mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer ausgebaut.

## 8. Ver- und Entsorgung

Im Straßenbereich „Auf der Heide“ (ehemalige Ilmenauer Straße), Waldstraße und Am Sportplatz befinden sich Abwasserkanäle und Trinkwasserleitung. Des Weiteren existieren im Fahrbahnrandbereich Anlagen der Deutschen Telekom.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes über vorhandene Anlagen in der Straße „Auf der Heide“ und der Waldstraße ist grundsätzlich möglich. In der Stichstraße ist von der Straße „Auf der Heide“ aus eine Leitung herzustellen, um die darüber erschlossenen 2 Grundstücke mit Trinkwasser zu versorgen.

Die Abwasserbeseitigung für das Gesamtgebiet erfolgt im Trennsystem. Anbindepunkte an die vorhandenen Sammler befinden sich in der Straße „Auf der Heide“ und der Waldstraße. Anfallendes Regenwasser ist soweit wie möglich zu versickern.

Im Bereich der geplanten Fußwegverbindung im Südwesten des Baugebietes befindet sich die Grundablassleitung des Wasserbeckens, das südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt.

Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie eine eingeschränkt zulässige Grundflächenzahl und Vorgaben zur offenzöpfigen Gestaltung der privaten Stellflächen und Zufahrtswege unterstützen die Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers.

## 9. Grünordnung

Der Grünordnungsplan (GOP) ist wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanung und orientiert sich an den vorhandenen gestalterischen Potentialen des Plangebietes. Die Empfehlungen der Fachplanung sind als Festsetzungen aufgenommen worden u.a. mit den Bestimmungen zur Erhaltung bzw. Schaffung von Gehölzstrukturen und randlichen Grünzonen, der Durchgrünung des Gebietes und zur Begrenzung der Versiegelung.

Das Konzept des GOP besteht im Wesentlichen aus folgenden Bestandteilen:

- a. Erhaltung und Aufwertung des Gehölzbestandes
- b. innere Durchgrünung der Baugrundstücke

## **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist im Bestand als Garten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil zu bewerten.

Da Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet nicht stattfinden, gelten die geplanten Maßnahmen als Ersatz für Neuversiegelungen von Böden, die dem Landschaftshaushalt allgemein zugutekommen. Sie dienen der Kompensation von eingeschränkten und nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sowie von Störungen des lokalen Biotopverbundes.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahme A1) wird auf einer Mindestbreite von 5,00 m eine Gebietsrandeingrünung angestrebt, die unter anderem einen natürlichen Übergang zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche und die freie Landschaft bildet. Hierfür ist die bestehende Reihenpflanzung heimischer Laubbäume an bezeichneten Stellen zu ergänzen. Eine lockere Gehölzstruktur mit standortgerechten Sträuchern und Bodendeckern (Pflanzenliste) dient als natürliche Vorpflanzung und Böschungsbefestigung. Bestehende Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

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).

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen dienen vor allem der Einpassung des Baugebietes in Natur und Landschaft und zur Verbesserung des Ortsbildes.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als private Grünflächen (Rasen mit Stauden- und Buschgruppen bzw. Nutz- und Obstgarten) festgelegt (Maßnahme A2), auf denen je nach Grundstücksgröße eine Mindestbepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen nach der vorgegebenen Pflanzenliste zu erfolgen hat. Dies gilt auch für die Einfriedung der Grundstücke mit Heckenpflanzen, welche den Übergang der Bauflächen zur freien Landschaft unterstützt.

Durch Anpflanzung weiterer einheimischer Gehölze als Straßenbegleitgrün (A3) wird der Wert für den Naturhaushalt zudem noch verbessert.

### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Maßnahme V1) dient dem Schutz bereits entwickelter Grünstrukturen.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist generell die Verwendung der in der Pflanzenliste des GOP bzw. der Festsetzungen aufgeführten Pflanzenarten zur Schaffung funktionsfähiger ökologischer Strukturen erforderlich!

### **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte der Flächen vor und nach der Maßnahme ergibt sich eine Differenz von + 586 Punkten. Die Bilanz ist somit ausgeglichen.

## **10. Schallschutz**

Da das Plangebiet an die Straße „Auf der Heide“ (ehemalige „Ilmenauer Straße“) angrenzt und südöstlich ein Sportplatz gelegen ist, ist es einer gewissen Verkehrs- und Sportlärmelastung ausgesetzt.

Zur Abklärung der Verträglichkeit der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Straßenverkehrsgeräuschen und Sportlärmseinwirkungen durchgeführt (Büro isu Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH, Bitburg, Dezember 2013).

### Geräuschemissionen der Straße „Auf der Heide“ (ehemalige „Ilmenauer Straße“)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 -1 „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (06.00-22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00-06.00 Uhr) 45/40 dB(A) und sind Maßstab des erwünschten Schallschutzes, können jedoch oft nicht eingehalten werden. Im Vergleich dazu liegen die Angaben für Mischgebiete (MI) bei tags – 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A).

Deshalb zieht die „Schalltechnische Untersuchung“ des Büros isu Bitburg dazu weitere geräuschartsspezifische Vorschriften zur Bewertung der Immissionssituation heran. Die Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BlmSchV vom 12.Juni 1990 gibt die Immissionsgrenzwerte für Verkehrsgeräusche vor, deren Einhaltung beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen sicherzustellen ist.

Gebietsart	Immissionsgrenzwerte in dB(A) tags (6.00-22.00 Uhr)	Immissionsgrenzwerte in dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr)
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen	57	47
in reinen und <b>allgemeinen Wohngebieten</b> und in Kleinsiedlungsgebieten	<b>59</b>	<b>49</b>
in Kern-, Dorf- und Mischgebieten	64	54
in Gewerbegebieten	69	59

Tabelle 1 Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV

Die schalltechnischen Berechnungen zum Straßenverkehrslärm erfolgten gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung“ durch das Büro isu Bitburg auf der Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990“ (RLS-90). Grundlage dafür sind u.a. die Verkehrszahlen, zulässige Höchstgeschwindigkeiten für Pkw und Lkw und der Zustand der Straßen.

Die Darstellung der Geräuschemissionen im Plangebiet erfolgt in verschiedenen Isophonenkarten – siehe stellvertretend die nachstehende Karte.



Ergebnisdarstellung zu den Straßenverkehrslärmemissionen im Plangebiet, Beurteilungspegel Tag; Auszug aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 47“, isu Bitburg, Dezember 2013.

„Die Straßenverkehrsgeräusche halten in weiten Teilen des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete ein. Lediglich im Nahbereich der Straße (bis zu einem horizontalen Abstand von 27 m zur Fahrbahnachse) sind höhere Immissionen möglich. Jedoch werden die 5 dB höheren schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nicht überschritten.“ (Schalltechnische Untersuchung Büro isu Bitburg, Dezember 2013, S.17)

Aus diesem Grund sind in dem Streifen entlang der Straße „Auf der Heide“ zum Schutz der geplanten Wohnnutzung Vorkehrungen erforderlich. In Frage kommen eine zur Straße geplante abgewandte Anordnung von Freibereichen wie Balkone und Freisitze sowie eine geeignete Grundrissorientierung der Wohnbebauung im Nahbereich der Straße. Ebenfalls können passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zum Schutz der Innenräume getroffen werden. Dies sind bauliche Vorkehrungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“. Hierbei ist der Lärmpiegelbereich III zugrunde zu legen, der für den Nahbereich der Straße „Auf der Heide“ gilt. Zum Schlafen genutzte Räume sind ggf. mit schallgedämpften Lüftern für eine Sauerstoffzufuhr auszustatten, da Schallschutzfenster nur in geschlossenen Räumen voll wirksam sind.

### **Sportlärm**

Für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen gilt die Sportanlagenlärm schutzverordnung – 18. BlmSchV, die die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte (IRW) vorgibt.

<b>Gebietsart</b>	Immissionsrichtwerte in dB(A) <b>tags außerhalb der Ruhezeiten</b>	Immissionsrichtwerte in dB(A) <b>tags innerhalb der Ruhezeiten</b>	Immissionsrichtwerte in dB(A) <b>nachts</b>
Kurgebiete, Krankenhäusern und Pflegeanstalten	45	45	35
Reine Wohngebiete	50	45	35
<b>Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	55	45
Gewerbegebiet	65	60	50

Tabelle 2 Immissionsrichtwerte (IRW) der Sportanlagenlärm schutzverordnung – 18. BlmSchV

Grundlage für die Bewertung des Sportlärm der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Büros isu Bitburg, Dezember 2013, mit sehr differenzierten Beurteilungszeiten, waren vor allem Nutzungsangaben des Sport- und Betriebsamtes der Stadt Ilmenau. Die zwei wesentlichen Beurteilungsszenarien, für die flächenhafte schalltechnische Berechnungen durchgeführt wurden, sind der eigentliche *Spielbetrieb* sowie der *Parkplatz der Sportanlage*. Bei beiden Szenarien werden gemäß der „Schalltechnischen Untersuchung“ des Büros isu Bitburg dazu die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV für den regulären Betrieb eingehalten.

Auch für den Fall, dass der Sportplatz als ausgewiesener Ausweichplatz für Ilmenauer Vereine genutzt wird, was bisher nicht der Fall war, besteht noch ein gewisser Spielraum bis zur Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte. „Bei Bedarf könnten bei dann intensiviertem Spielbetrieb die Sonderregelungen der 18. BlmSchV für seltene Ereignisse (an bis zu 18 Kalendertagen eines Jahres) in Anspruch genommen werden.“ (Schalltechnische Untersuchung Büro isu Bitburg, Dezember 2013, S.18)

In Auswertung der schalltechnischen Untersuchungen werden die Richtwerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

### **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der gestalterischen Anforderungen an das Plangebiet enthält der Bebauungsplan neben den planungsrechtlichen auch zahlreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Besondere Beachtung wird der Fassadengestaltung, der Dachform und –neigung sowie der Gestaltung der Werbeanlagen beigemessen, da hierdurch das äußere Erscheinungsbild des Gebietes in erheblichem Maße beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie der gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet führen können. Dazu zählen insbesondere Verkleidungen aus Kunststoff und andere Plattenverkleidungen, der Einsatz glänzender Materialien sowie vollflächige Metallverkleidungen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. Flachdächer sind wegen ihres nicht ortstypischen Charakters nicht zulässig. Die Dachneigung liegt zwischen 15° und 45°. Dies entspricht dem gestalterischen Anspruch der bebauten Umgebung mit ihrem dörflichen Charakter und der speziellen Ortstypik.

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel und matt verblendete Verblechungen in vielfältigen natürlichen Farbvarianten zulässig, um einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten. Die Verwendung glänzender Materialien würde das Ortsbild negativ beeinflussen und möglicherweise unerwünschte Spiegeleffekte bei Sonneneinstrahlung erzeugen, ebenso der Einsatz von Neon- und Leuchtfarben. Ausnahmen sind beim Einbau von Photovoltaikanlagen möglich.

Die festgesetzten Beschränkungen zu Größe, Anzahl und Standort von Werbeanlagen sollen in Verbindung mit weiteren planungsrechtlichen Bestimmungen dazu führen, dass die allgemeinen Anforderungen an die Qualität des Ortsbildes Berücksichtigung finden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sind dem planerischen Ziel zugrunde gelegt, die Grundstücksbereiche mit gestalterisch dem Ortsbild angepassten Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung abzugrenzen.

Stellplätze, Zuwegungen sowie Betriebsflächen sind in Belagsarten auszuführen, die insgesamt dem Charakter von Grünflächen nahe kommen, um die Oberflächenversiegelung zu begrenzen und die Versickerungsrate von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu erhöhen.

## **12. Hinweise zur Planverwirklichung**

*Die Hinweise sollen an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplanes dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung.*

1. Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des Abschnittes 5 der VVBauO entsprechen. Feuerwehrzufahrten sind gemäß § 12 StVO amtlich zu kennzeichnen, es besteht Halteverbot.
2. Die zur Löschwasserversorgung geforderte Wassermenge von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden kann laut Stellungnahme des Wasser- Abwasser- Zweckverbandes Ilmenau abgesichert werden. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu beachten. Der Abstand der Hydranten zu Gebäuden und untereinander soll 100 m nicht überschreiten. Zur Löschwasserversorgung können auch unabhängige Versorgungsanlagen genutzt werden, wenn diese höchstens 300 m vom Objekt entfernt sind. Die ungehinderte Anfahrt von 12 t – Normfahrzeuge ist gewährleistet.
3. Die Versorgung des Bebauungsgebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Das benötigte Trinkwasser ist durch Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Ilmenau zu beziehen. Anbindepunkte an die öffentliche Versorgungseinrichtung befinden sich in der Verkehrsfläche „Auf der Heide“ und in der „Waldstraße“. Der Versorgungsdruck (Ruhedruck) beträgt 2 bar. Auf der Grundlage der geltenden Trinkwasser-Verordnung ist die Trinkwasserversorgung des Baugebietes vor Inbetriebnahme auf eine einwandfreie Beschaffenheit zu überprüfen. Die dafür erforderliche Wasserprobeentnahme erfolgt durch das Gesundheitsamt. Die Freigabe für die neuverlegten Wasserleitungen erteilt das Gesundheitsamt aufgrund der Analyse-Ergebnisse.

4. Die Bestimmungen der DIN 18916 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ sind bei der Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
5. Das Bebauungsgebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Anbindepunkte an die öffentliche Versorgungseinrichtung befinden sich in der Verkehrsfläche „Auf der Heide“. Die Behandlung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Heyda.
6. Der Einbau von Brauchwasseranlagen – Regenwassernutzungsanlagen (außer bei ausschließlicher Nutzung für gärtnerische Zwecke) ist durch den WAVI genehmigungs- und abnahmepflichtig.
7. Sollte unverschmutztes Oberflächen- und Dränwasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet oder versickert werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung gemäß § 3 und § 7 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
8. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis I Wasserhaushaltsgesetz, der DIN – Vorschriften und anderer Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Er ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig. Insbesondere Heizölanlagen sind mindestens 3 Monate vor Errichtung bei der Unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises anzugeben.
9. Bei Arbeiten wie Grabungen und Bohrungen, die so tief in den Boden dringen, dass sie unmittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers einwirken können, sind die Arbeiten vor Beginn der Unteren Wasserbehörde anzugeben. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzugeben. Im Falle der notwendigen Wasserhaltung während der Bauarbeiten ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
10. Bauzeitliche Gewässerbenutzungen sind bei der Unteren Wasserbehörde anzeige- und genehmigungspflichtig. Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage Heyda.
11. Gemäß der Arbeitskarte der Thüringer Landesanstalt für Geologie – Trinkwasserschutzgebiete mit Stand vom 31.12.1994 befindet sich die Gemarkung Heyda, einschließlich des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III. Bei der Verlegung der Abwasserleitungen in der Trinkwasserschutzzone sind die Forderungen der ATV A 142, der Richtlinie: Ergänzende Regelungen zum Arbeitsblatt A 142 (ThürStAnz Nr. 33/1994 S. 2276-2279 vom 28.07.1994) und der ATV H 146 zu beachten. Bei Straßenbaumaßnahmen im Wasserschutzgebiet sind die Forderungen der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) Ausgabe 2002 und die „Hinweise für Maßnahmen an bestehenden Straßen in Wasserschutzgebieten“ (Ausgabe 1993) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Erd- und Grundbau zu beachten. Weitere Hinweise auf gefährliche Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge in Trinkwasserschutzgebieten gibt das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser“ vom Juni 2006.
12. Neben der TA-Lärm sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 im Bereich des Plangebietes einzuhalten. Sie betragen für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Der niedrigere Wert gilt für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm.
13. Die Pflanzenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Laubbäumen, Sträuchern, Gehölzen und Kletterpflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Anpflanzgeboten. Es müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.
14. Die sich im Bearbeitungsgebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung befindlichen amtlichen Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens sind gemäß § 25 ThürVermGeoG besonders zu schützen.

### **13. Aufhebung bestehender Rechtsvorschriften**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die bestehenden Rechtsvorschriften aufgehoben, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen.

### **14. Flächenbilanz**

Nettobaugebiet	6.615 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.019 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	1.918 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.552 m<sup>2</sup></b>

Die einzelnen Flächen der Flächenbilanz wurden digital auf Grundlage der ALK ermittelt. Es können Differenzen zu den tatsächlichen Größen im Kataster auftreten.

### **15. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig in der Schutzone III versorgungswirksamer Wassergewinnungsanlagen.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



Planungsbüro für Hoch-, Tief- und Landschaftsbau  
PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

Ilmenau, den 11.05.2015