STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 56
‚AM FRIEDHOF WEST' - 1. ÄNDERUNG

Fassung zum Entwurf, September 2019

-Planzeichnung mit Legende-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 mail@isu-kl.de

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 ‚AM FRIEDHOF WEST, 1. ÄNDERUNG'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF (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

ENTWURF

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCHBUCH (BAUGB) 2

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2
2. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN 3
3. DIE GRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN 4
4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN 4
5. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN 4
6. FÜHREN VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN 5
7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 5
8. LÄRMSCHUTZ 7
9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN 7
10. FESTSETZUNGEN NACH § 1A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1A BAUGB (ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN) 11
11. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB 11

II. FESTSETZUNGEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDUNG (THÜRBO) 11

12. ÄUSSERE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN 11
13. ÄUSSERE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN 12
14. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER 12
15. ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN 13

III. HINWEISE 13

1. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE 13
2. GEOLOGISCHE BELANGE 13
3. BAUGRUND 14
4. ALTLASTEN, AUFFÄLLIGER BODENAUSHUB UND BODEN 14
5. ABFALLLAGERUNG UND -BESEITIGUNG 15
6. IMMISSIONSSCHUTZ 15
7. BELANGE DER EISENBAHN 15
8. REGELUNGEN ZUM OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS / BAUZEITLICHE GEWÄSSER-NUTZUNG 15

9. BRAUCHWASSERANLAGEN 16
10. MUNITIONSGEFÄHRDUNG 16
11. HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN AUF WOHNGRUNDSTÜCKEN 16
12. ARTENSCHUTZ 16
13. VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN 16
14. PUBLIZITÄTSGEBOT 17

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die Planzeichnung (Teil A) sowie die textlichen Festsetzungen (Teil B) der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ersetzen nach Rechtskraft im Geltungsbereich die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans vollständig.

Hinweis zum Aufbau der textlichen Festsetzungen:

Die nachfolgenden Bestimmungen geben stark überwiegend die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wieder. Abgedruckt sind nur diejenigen Regelungen, die für das Plangebiet dieser 1. Änderung von Bedeutung sind. Insofern ist die Nummerierung der Festsetzungen nicht durchgehend.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCHBUCH (BAUGB)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2)

1.1. In den Nutzungsbereichen WA 1.1 bis WA 3.2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Nutzungsbereichen WA 1.1 bis WA 3.2 sind folgende Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, <u>unzulässig</u>:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.4. Anlagen zur Nutztierhaltung sind in allen Nutzungsbereichen unzulässig.

Ausnahmsweise ist auf den Grundstücken, die mit mindestens einer Seite an die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder an die festgesetzten Flächen mit Bepflanzungen gegen Erosionsgefährdung ‚E' angrenzen, eine Bienenhaltung unter Einhaltung aller folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Das Grundstück weist mindestens eine 300 m² zusammenhängend angelegte Gartenfläche auf.
2. Der Mindestabstand des Bienenstocks zum Nachbargrundstück beträgt mindestens 3,00 m.

ENTWURF

3. Die entsprechenden Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind durch Bepflanzung mit 1,80 m bis 2,00 m hohen Hecken und/oder Zäunen so abzusichern, dass die Hauptflugschneise nicht über Nachbargrundstücke führt.
4. Pro Grundstück sind maximal 2 Bienenvölker erlaubt.

1.5. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO einzubeziehen. Überschreitungen der Grundflächenzahlen sind unzulässig.

1.6. Für die in den Baugebieten WA 1.1 bis WA 3.2 getroffenen Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (hier Wandhöhe und Oberkante des Gebäudes) gilt als unterer Bezugspunkt die zum Haupteingang des Hauptgebäudes nächstliegende Oberkante der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche am Bordstein, gemessen auf der Fahrbahnseite.

Als oberer Bezugspunkt der in der Planzeichnung (Nutzungsschablonen) getroffenen Festsetzungen zur Oberkante Gebäude gilt der oberste Gebäudeabschluss. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit Flachdächern. Für die Oberkante der Attika ist die Festsetzung der Wandhöhe maßgeblich.

Die Wandhöhe wird bei geneigten Dächern durch die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika bestimmt.

Das festgesetzte Höchstmaß Oberkante Gebäude bzw. bei Flachdächern Wandhöhe darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die insgesamt bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche beanspruchen dürfen, um max. 1,0 m überschritten werden.

2. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der vorderen Baugrenze maximal 2 Nebenanlagen pro Wohngrundstück im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit jeweils maximal 10 m² Grundfläche und einer mittleren Wandhöhe von maximal 3,0 m zulässig.

Weiterhin können im vorgenannten Bereich maximal 5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die höher als 1,0 m und bis maximal 3,0 m über der Geländeoberkante sind, nur dann zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche jeweils nicht größer als 2,0 m² ist.

2.2. Ausnahmsweise können zusätzlich folgende bauliche Anlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden:

- unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien
- Gartenteiche / nicht überdachte Schwimmbecken

2.3. Auf der zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie liegenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein offener Stellplatz pro Wohngrundstück zulässig. Werden 2 Wohnungen gemäß Festsetzung 5.1. errichtet, sind 2 offene Stellplätze pro Wohngrundstück auf der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Alle weiteren, über die vorstehende Festsetzung hinausgehenden Stellflächen für das Parken und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon abweichend kann bei zweiseitig erschlossenen Grundstücken ausnahmsweise in der

ENTWURF

nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Garage mit maximal 21,0 m² Grundfläche zugelassen werden, wenn der Abstand der Garageneinfahrt zur nächst gelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche und/oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche 5,0 m nicht unter- und 8,0 m nicht überschreitet.

2.4. Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- und Lagerflächen sowie als Baufläche für Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung ist unzulässig.

2.6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern die Summe ihrer Breiten nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt, mindestens 2,0 m von der Nachbarschaftsgrenze entfernt bleibt und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden.

2.7. Die Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung einzuordnen, wobei in geschwungenen Straßenabschnitten der Bezugspunkt für die Ausrichtung die Mitte des Hauptgebäudes ist. Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung bis 2 Grad sind zulässig.

2.8. Die Ausrichtung der in den Baufeldern festgesetzten Firstrichtung gilt für den First des Hauptdaches.

Bei Gebäuden mit Flachdach ist die längere Hausfassadenseite analog der festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

3. DIE GRÖSSE VON BAUGRUNDSTÜCKEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1. Auf den als WA 1.1 bis WA 3.2 festgesetzten Bauflächen ist eine Mindestgröße der Wohngrundstücke von 400 m² einzuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Grundstücksein- und -ausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben.

In den Nutzungsbereichen WA 1.1 bis WA 3.2 ist pro Grundstück maximal 1 Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig, über die alle Stellplätze auf dem Grundstück erschlossen werden müssen.

Ausnahmsweise ist bei zweiseitig erschlossenen Grundstücken eine 2. Zufahrt an der 2. Grundstücksseite mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

5. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte bzw. Haussegmentgruppe nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

ENTWURF

6. FÜHREN VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

6.2. Leitungen von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind unter Flächen einzuordnen, die als Zufahrt bzw. Verkehrsfläche dienen und demgemäß ohnehin zu befestigen sind.

Sich aus der technischen Realisierbarkeit der Leitungsführung ergebende Abweichungen von vorgenanntem Grundsatz sind ausnahmsweise zulässig.

7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Maßnahmefläche ‚A'

Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist je vollendete 300 m² Fläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm gemäß Artenlisten, Liste A und C, fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen. Als Teil der vorstehenden Festsetzung ist entlang der nördlichen Grenze eine Baumreihe einzuordnen.

Artenliste

Es müssen nicht alle Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

<u>Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)</u>

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

ENTWURF

Liste C: Klimabaumarten (Bäume I. und II. Ordnung)

Acer campestre ‚Elsijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Malus ‘Evereste’	Zierapfel ‘Evereste’
Sorbus incana Schmalkronig	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

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)

Es ist in der Region gezogenes Pflanzgut zu verwenden.

Die Fläche an sich ist durch Ansaat einer landschaftstypischen Regelsaatgutmischung mit entsprechendem regionalem Saatgut gesicherter Herkunft als extensives Grünland/Wiese herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Als regionale Herkunftsregion ist das Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland nachzuweisen.

7.2. Stellplätze, Feuerwehrzufahrten und sonstige Zufahrten sind last- und funktionsabhängig in wasserdurchlässiger Bauweise in wassergebundener Decke, offenfugigem Pflaster oder Schotterrasen zu befestigen.

7.3. Maßnahmefläche ‚B‘

Auf den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmeflächen ‚B‘ sind bestehende Wälle zur Steuerung hoher Oberflächenabflüsse bei Starkregenereignissen dauerhaft zu unterhalten.

Hier sind je vollendete 100 m² Fläche mindestens 10 Sträucher gemäß Artenliste D (siehe Abschnitt 9.5) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

7.4. Maßnahmefläche ‚R‘

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmefläche ‚R‘ ist durch Ansaat einer landschaftstypischen Regelsaatgutmischung mit entsprechendem regionalem Saatgut gesi-

ENTWURF

cherter Herkunft als extensives Grünland/Wiese herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Als regionale Herkunftsregion ist das Mittel- und Ostdeutsche Tief- und Hügelland nachzuweisen.

8. LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Die in der Planzeichnung festgesetzte aktive Lärmschutzanlage ist mit einer Höhe der wirksamen Beugungskante (BK) (= Oberkante der Schallabschirmung) von mindestens 3,25 m über Straßenoberfläche als dichte Lärmschutzwand, Lärmschutzwall oder einer kombinierten Lösung mit einem Mindestschalldämmmaß von 22 dB zu errichten.

Im per Planeinschrieb gesondert festgelegten Bereich ist die Lärmschutzanlage mit einer Höhe der wirksamen Beugungskante (BK) von mindestens 4,5 m über Straßenoberfläche zu errichten.

8.2. Im Rahmen der Bauanträge ist für die Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Fenster, ggf. Dachflächen, Rollladenkasten, Heizkörpernischen u.a. gemeinsam) der Nachweis zu führen, dass die jeweils nach zugeordnetem Lärmpegelbereich erforderlichen Schalldämmmaße gemäß DIN 4109/2016,[1] Tabelle 7 mit Korrektur nach Gleichung 33 eingehalten werden.

Als Grundlage des Nachweises gelten die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche gemäß nachfolgender Tabelle einzuhaltenden Werte.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsorte in Wohnungen	Büroräume
		R'w,ges des Außenbauteils	
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

(R'w,ges= Gesamtschalldämmmaß)

8.3. Die in der Planzeichnung nicht zeichnerisch als Lärmpegelbereich III und IV eingestuften Bauflächen werden in den Lärmpegelbereich II eingestuft.

8.4. Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Immissionsrichtwert nachts gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1. In den Nutzungsbereichen WA 1.1 bis WA 3.2 sind je vollendete 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, ein Laubbaum, Stammumfang 16 - 18 cm der Artenliste B und C oder ein

[1] Zur Einsichtnahme in die DIN siehe Kapitel 14. Publizitätsgebot14 auf Seite 17

ENTWURF

Obstbaum, Stammumfang 10 - 12 cm der Artenliste B, sowie mindestens 5 Sträucher, Höhe 60 - 100 cm der Artenliste D zu pflanzen. Die Flächen sind mindestens zu 20 % mit artenreichen, standortgerechten Stauden- und Gehölzpflanzungen zu begrünen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

9.2. Die festgesetzten Flächen mit Bepflanzung gegen Erosionsgefährdung (‚E') sind als Grünflächen bestehend aus Landschaftsrasen (Ansaat einer landschaftstypischen Regelsaatgutmischung) mit Gehölzgruppen gemäß Artenliste D zu gestalten.

Die Gehölzpflanzungen sind quer zum Gefälle als parallele Erosionsschutzstreifen in einem Abstand von 20,0 m anzulegen. Die Mindestbreite eines Streifens beträgt 5,0 m.

Je 100 m² Gehölzstreifen sind 30 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

9.4. Soweit innerhalb der Fläche ‚W' Lärmschutzwände hergestellt werden, sind diese <u>beidseitig</u> mit mindestens einer heimischen und standortgerechten Kletterpflanze pro laufendem Meter gemäß Artenliste E zu begrünen. Bei nicht selbst klimmenden Kletterpflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen. Die beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die Innerhalb der Fläche ‚W' herzustellenden Lärmschutzwälle sind je vollendete 400 m² Fläche mit mindestens einem großkronigen Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm gemäß Artenlisten, Liste A und C, fachgerecht zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

Des Weiteren sind je vollendete 100 m² Fläche mindestens 5 Sträucher gemäß Artenliste D (siehe Abschnitt 9.5) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

9.5. <u>Artenliste</u>

Es müssen nicht alle Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

<u>Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)</u>

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

<u>Empfehlenswerte Obstsorten</u>

Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner aus Boskoop, Landsberger Reinette, Ber-

ENTWURF

lepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Prettacher, Jakob Lebel, Bittenfelder, 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 (Pflaume)

Liste C: Klimabaumarten (Bäume I. und II. Ordnung)

Acer campestre ‚Elsijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Malus ‘Evereste’	Zierapfel ‘Evereste’
Sorbus incan	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
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

ENTWURF

Liste D: Sträucher

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

Liste E: Beispiele für geeignete Kletterpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand, können durch weitere einheimische und landschaftstypische Sorten ergänzt werden:

Hedera helix	Efeu – Selbstklimmer
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein – Selbstklimmer
Polygonum aubertii	Schlingknöterich – Gerüstkletterpflanze
Celastrus orbiculatus	Baumwürger – Gerüstkletterpflanze
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe – Gerüstkletterpflanze

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

Es ist in der Region gezogenes Pflanzgut zu verwenden.

ENTWURF

10. FESTSETZUNGEN NACH § 1a ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1a BAUGB (ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN)

10.1. Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Planungsgebiet werden die textlich festgesetzten Maßnahmen gemäß Ziffer 7.1. sowie die Anpflanz- oder Erhaltungsgebote gemäß Ziffer 9.2. und 9.4. festgesetzt.

10.2. Die Maßnahmen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß Punkt 10.1. sind den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen.

Verteilungsmaßstab ist nach § 135c BauGB die Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Ilmenau.

11. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

11.1. In allen festgesetzten Baugebieten mit der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet" ist die Erteilung von Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser erst nach der baulichen Realisierung der textlich in Punkt 8.1. sowie zeichnerisch festgesetzten Schallschutzwände und dem Schallschutzwall zulässig.

II. FESTSETZUNGEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDUNG (THÜRBO)

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO

12. ÄUSSERE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

12.2. Bei Pultdächern in den Nutzungsbereichen WA 1 bis WA 3 ist die Traufe an der Straßenfassade einzuordnen.

12.3. Dachaufbauten haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen (maximal 1/3 Breite der Trauflänge, gemessen in der halben Höhe der senkrechten Ansichtsfläche) und müssen einen Mindestabstand vom Ortgang und untereinander von mindestens 1,0 m haben. Bei geneigten Dächern muss der First eines Dachaufbaues mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

12.4. Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung im Dachbereich sind zulässig, sofern sie in die Dachfläche baulich und farblich integriert sind.

Bei Flachdächern gelten sie als baulich integriert, wenn sie durch eine Attika, die mindestens so hoch wie die aufgeständerten Paneele ist, verdeckt sind.

12.5. Als Eindeckungen für Dächer sind nur Dachziegel/Dachsteine und matt beschichtete Verblechungen in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen, in dunkelblauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 5001, 5003, 5004, 5008 und 5011 entsprechen, in dunkelgrünen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 6012, 6026, 6028 und 6029 entsprechen sowie in grauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 7011, 7012, 7015, 7016 und 9007 entsprechen, sowie Naturschiefer zulässig. Alternativ ist eine Ausbildung als Gründach sowie bei Flachdächern auch eine Bekiesung zulässig.

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

ENTWURF

12.7. Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig.

12.8. Putzfassaden in Reinweiß und Schwarz ohne Farbbeimischungen, in Mischungen von Blau und Rot (Lila) und in Leuchtfarben (Neonfarben) sind unzulässig.

12.9. Ungegliederte, weitgehend geschlossene Wandflächen mit einer Länge von mehr als 20 m sind entsprechend Pflanzenliste zu begrünen.

12.10. Die Anordnung weiterer Anlagen zur alternativen Energiegewinnung an Dächern und/oder Fassaden ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbild- und nachbarschaftsverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

13. ÄUSSERE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

13.1. In den WA-Gebieten ist nur jeweils eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 m^2 zulässig.

Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen für nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässige Unternehmen sind unzulässig.

13.2. 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. Wesentliche Bauglieder, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelaufbauten, dürfen nicht verdeckt oder überschnitten werden; dies gilt auch für Warenautomaten.

13.3. Werbeanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie an den Gebäuden auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen bis in die Höhe des ersten Obergeschosses reichen, sofern sie senkrecht angebracht werden. Bei eingeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen bis 1,0 m unterhalb der Traufkante anzubringen. Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, sind unzulässig.

13.4. Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.

13.5. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

14. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

14.1. Der Geländeverlauf der Grundstücke nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen und der Lärmschutzanlage ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie aus funktionellen oder konstruktiven Gründen bei der Errichtung von baulichen Anlagen notwendig sind.

14.2. Werden Böschungen vorgesehen, dürfen sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist. Der Böschungsfuß muss mind. 2,0 m vom Nachbargrundstück entfernt sein.

14.3. Sichtschutzwände sind nur im direkten Hausbereich und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig. Sie sind aus den gleichen Baustoffen wie die Außenwände des Gebäudes zu errichten oder in Holz bzw. Glas auszuführen.

ENTWURF

14.4. Für Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter im privaten Grundstücksbereich ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Stellplätze sind baulich so auszuführen, dass sie vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum vollständig abgeschirmt sind.

15. ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

15.1. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen sind nur als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 0,8 m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.

15.2. Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Landschaftsraum sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Metallzäune, als Holzzäune oder als Strauchpflanzungen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

III. HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

1.1. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde, auch Zufallsfunde gemäß § 16 ThürDSchG. Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

2. GEOLOGISCHE BELANGE

2.1. Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich von Schichtenfolgen des Unteren Buntsandsteins. Darunter lagert der Zechstein, welcher neben Residualbildungen lokal auch noch Sulfate enthalten kann.

Aufgrund der geologischen Situation kann der überwiegende Bereich des Plangebiets nach dem Subrosionskataster der TLUG dem Rayon B-a-1 zugeordnet werden. Dort sind Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich (Voraussetzungen für die Subrosion fehlen noch). Lediglich ein südlicher schmaler Randstreifen entlang der Erfurter Straße (L 3004) gehört zum Rayon B-b-1-2. Es handelt sich dort um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion. Die Bildung von Erdfällen und Senkungen ist zwar noch möglich, kommt allerdings vergleichsweise selten vor.

Am ehesten ist mit dem Auftreten geringfügiger, weiträumiger sowie lang andauernder Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden zu rechnen. Derzeit sind im unmittelbaren Plangebiet keine Erdfallstrukturen bekannt. Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aus dem geologischen Aufbau des Untergrundes ergibt sich hinsichtlich Subrosion überwiegend <u>kein</u> Gefährdungspotenzial bzw. nur ein geringfügiges Restrisiko für mögliche Baustandorte.

2.2. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist bei Neubebauung die Einholung einer standortbezogenen Baugrunduntersuchung im Sinne der DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro für Baugrundfragen erforderlich.

2.3. Bei einer geplanten Unterkellerung von Bauwerken ist generell eine Bewertung hinsichtlich notwendiger Abdichtungen im Sinne der DIN 4095 bzw. DIN 18195 erforderlich.

ENTWURF

2.4. Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.1974 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.

3. BAUGRUND

3.1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es liegt der „Geotechnische Bericht gemäß DIN EN 1997-2 für das Objekt B-Plan Nr. 56 „Am Friedhof West": Baugrunduntersuchung mit Datum vom 31.03.2016 vor.

3.2. Das Plangebiet ist unter Beachtung gegebener Einschränkungen aus baugrundtechnischer Sicht zur Bebauung geeignet. Für konkrete Bauvorhaben ist eine standortbezogene Untersuchung der Baugrundverhältnisse erforderlich.

3.3. Die Fläche ist durch das Auftreten zahlreicher Quellhorizonte gekennzeichnet, die insbesondere zur Schneeschmelze und bei Starkniederschlägen zu starken Vernässungen und oberflächigen Abflüssen führen. Wird diese Situation im Ergebnis der standortbezogenen Baugrunduntersuchung gemäß Punkt 3.2. vorgefunden, so machen sich Maßnahmen im Sinne eines Graben- oder Drainagesystems erforderlich.

3.4. Südöstlich der festgesetzten Fläche mit Bepflanzung gegen Erosionsgefährdung (E) sowie einer Linie vom nordöstlichen Ende dieser Grünfläche bis zum festgesetzten Regenüberlaufbecken ergeben sich durch die hier auflagernde Hanglehmdecke vor allem in Verbindung mit Wasserzutritten partiell Einschränkungen in der Tragfähigkeit. Mit Tiefergründungen muss gerechnet werden.

3.5. Anfallendes Aushubmaterial kann in der Regel aus chemischer Sicht (siehe auch nachfolgenden Punkt 4 der Hinweise) ohne Einschränkungen verwertet werden. Auf Grund der bodenmechanischen Eigenschaften ist eine Verwertung nur im Sinne landschaftsbaulicher Maßnahmen ohne Anforderungen an Tragfähigkeit und Setzungsverhalten möglich.

3.6. Eine Versickerung von Niederschlagswässern sollte wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden und wechselnder Untergrundverhältnisse zugunsten einer Ableitung in den Vorfluter unterbleiben.

4. ALTLASTEN, AUFFÄLLIGER BODENAUSHUB UND BODEN

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

ENTWURF

LRA Ilm-Kreis ist in die Entsorgungsvorgänge nach vorherigen Absprachen einzubeziehen.

5. ABFALLLAGERUNG UND -BESEITIGUNG

5.1. Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)).

Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1. In Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

6.2. Austrittsöffnungen von Schornsteinen für Festbrennstofffeuerungsanlagen müssen in einem Umkreis von 15,0 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen um mindestens 1,0 m überragen.

7. BELANGE DER EISENBAHN

7.1. Der direkt an die Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn angrenzende Bereich ist in einer Breite von 3,5 m von neuer fester Bebauung frei zu halten.

7.2. Bei Baumaßnahmen in Annäherung an die nördlich des Planungsgebietes gelegene Bahntrasse ist die Standsicherheit des Eisenbahnkörpers jederzeit zu gewährleisten.

7.3. Der Regellichtraum nach der Eisenbahnbau- und Betriebsordnung ist jederzeit freizuhalten. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind entsprechend DIN – VDE 0105 zu beachten.

7.4. Bei eventuellem Neubau oder Rekonstruktion von Straßenführung im Näherungsbereich zu Bahnanlagen sind die Bedingungen der Druckschrift 800/1 der Deutschen Bundesbahn einzuhalten.

7.5. Die Sichtflächen für den nördlich des Planungsgebiets stattfindenden Eisenbahnbetrieb sind jederzeit freizuhalten. Die Sichtverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen (z.B. Bauten, Materiallager, Baumaschinen o.ä.) auch nicht zeitweilig beeinträchtigt werden.

7.6. Das Einleiten von anfallenden Abwässern bzw. Entwässerung in Bahnanlagen ist unzulässig.

7.7. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, wird hingewiesen.

8. REGELUNGEN ZUM OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS / BAUZEITLICHE GEWÄSSERNUTZUNG

8.1. Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu klären. Die Versickerung von

ENTWURF

Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Bei einer unbeabsichtigten Erschließung von Grundwasser sind die Arbeiten einzustellen. Die Erschließung ist unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.2. Bauzeitliche Gewässerbenutzungen sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

8.3. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Rottenbach ist nur gedrosselt möglich. Dazu ist eine Regenrückhalteanlage zu errichten. Bei der Dimensionierung dieser Anlage ist von einem Drosselabfluss von 3,5 l/s*ha auszugehen. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Rottenbach ist bei der Unteren Wasserbehörde vor der Fertigstellung der Ausschreibungsunterlagen für die Regenentwässerungsanlagen die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis zu beantragen.

8.4. Private Zisternen sind mit einem Notüberlauf in den Regenwassersammler zu versehen.

9. BRAUCHWASSERANLAGEN

9.1. Wird der Einbau von Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, sind diese genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom jeweiligen Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband Wasser- und Abwasser Verband Ilmenau zu stellen. Diese Forderung gilt nicht bei ausschließlicher Nutzung des gewonnenen Brauchwassers für gärtnerische Zwecke

10. MUNITIONSGEFÄHRDUNG

10.1. Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Grundsätzlich sind Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten jedoch nicht auszuschließen. Wenn Sondierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, sollte rechtzeitig vor Baubeginn eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma damit beauftragt werden.

11. HERSTELLUNG VON STELLPLÄTZEN AUF WOHNGRUNDSTÜCKEN

11.1 Im Vollzug der Satzung sind auf der Grundlage der Punkte 49.1.1. i.V.m. 49.1.7. und der Anlage zu 49.1.7. der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) vom 3. April 2014 (ThürStAnz Nr. 17 S. 475) pro Wohnung auf den Wohngrundstücken 2 Stellplätze für PKW herzustellen. Dabei kann der 2. Stellplatz auch als offener Stellplatz vor der Garageneinfahrt auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden.

12. ARTENSCHUTZ

12.1. Vermeidungsmaßnahme: Für die Außenbeleuchtung sind nur energieeffiziente, gekapselte Leuchten bzw. LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

13. VERMEIDUNGS- UND MINDERUNGSMASSNAHMEN

13.1. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

ENTWURF

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

13.3. Bestehende Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum oder Strauch gemäß der Artenlisten dieses Bebauungsplans angemessen (1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

13.4. In den Bereichen für Vermeidungsmaßnahmen sind während der Baumaßnahme keinerlei Ablagerungen, Baustelleneinrichtungen, Flächenversiegelungen und dergleichen zulässig.

13.5. Um dem Verlust der Nacht entgegen zu wirken, sollten nächtliche Abschaltzeiten der öffentlichen Beleuchtung geplant bzw. durchgeführt werden.

13.6. Baufeldberäumung: Das notwendige Abschieben vorhandener Bodenvegetation ist außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten zwischen September und März durchzuführen. Ist dies bauzeitlich nicht möglich, ist vor Beginn der Maßnahme die Fläche auf mögliche Nester zu kontrollieren und die Zerstörung solcher auszuschließen.

14. PUBLIZITÄTSGEBOT

14.1. Soweit in den Festsetzungen auf DIN- oder VDI-Vorschriften verwiesen wird, gilt das rechtsstaatliche Publizitätsgebot dieser Vorschriften (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 — 4 BN 21.10). Danach muss die Gemeinde sicherstellen, dass Betroffene von der in Bezug genommenen DIN — Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.

Unter Punkt 8.2. der textlichen Festsetzungen wird auf die

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Teil 1 und Teil 2 (07/2016)

Bezug genommen. Die DIN-Vorschrift ist bei der Stadt Ilmenau im Bauamt/Stadtplanung im Dienstgebäude Ilmenau, Topfmarkt 10, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit zu halten.

ENTWURF

Ursprungsplan aufgestellt durch:

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner der Architektenkammer Thüringen
Erfurt

1. Änderung aufgestellt durch:

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im September 2019 1909 02 Tf Entw/Be, Ha

ENTWURF

STADT ILMENAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 ‚AM FRIEDHOF WEST, 1. ÄNDERUNG'

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

1 PLANUNGSANLASS DER ÄNDERUNG 1

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 2

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 3

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3

5 EINORDNUNG UND ZIELE DER ÄNDERUNG 4

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN 4

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN 8

ENTWURF

1 PLANUNGSANLASS DER ÄNDERUNG

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, einen räumlichen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 56 ‚Am Friedhof West' zu ändern. Anlass der Planung bildet zunächst die Überarbeitung des Konzeptes zum aktiven Schallschutz, wobei die im Ursprungsplan vorgesehene Lärmschutzwand gegen eine Wallkonstruktion an der Landesstraße L 3004 (Erfurter Straße) ersetzt werden soll. Infolge der Flächeninanspruchnahme durch den geplanten Lärmschutzwall wird eine Anpassung des zugrunde liegenden Erschließungssystems sowie der im Ursprungsplan vorgesehenen Nutzungsbereiche erforderlich.

Des Weiteren sollen in einem zweiten Teilbereich im bisherigen östlichen Plangebiet Flächen zum Schutz vor Oberflächenwasser planerisch gesichert werden.

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die Änderung des Bebauungsplans in seiner Sitzung am 25. Apr. 2019 durch Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des vorliegenden Änderungsplans umfasst lediglich Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplans ‚Am Friedhof West‘ und bezieht keine neuen Flächen ein. Der größte Bereich liegt in der nordwestlichen Hälfte des Geltungsbereiches des Ursprungsplans. Die Trennung erfolgt entlang der bisherigen Planstraßen A und F. Weiterhin beinhaltet der Änderungsplan zwei schmale Streifen am östlichen Rand (siehe nachstehende Abbildung 1).

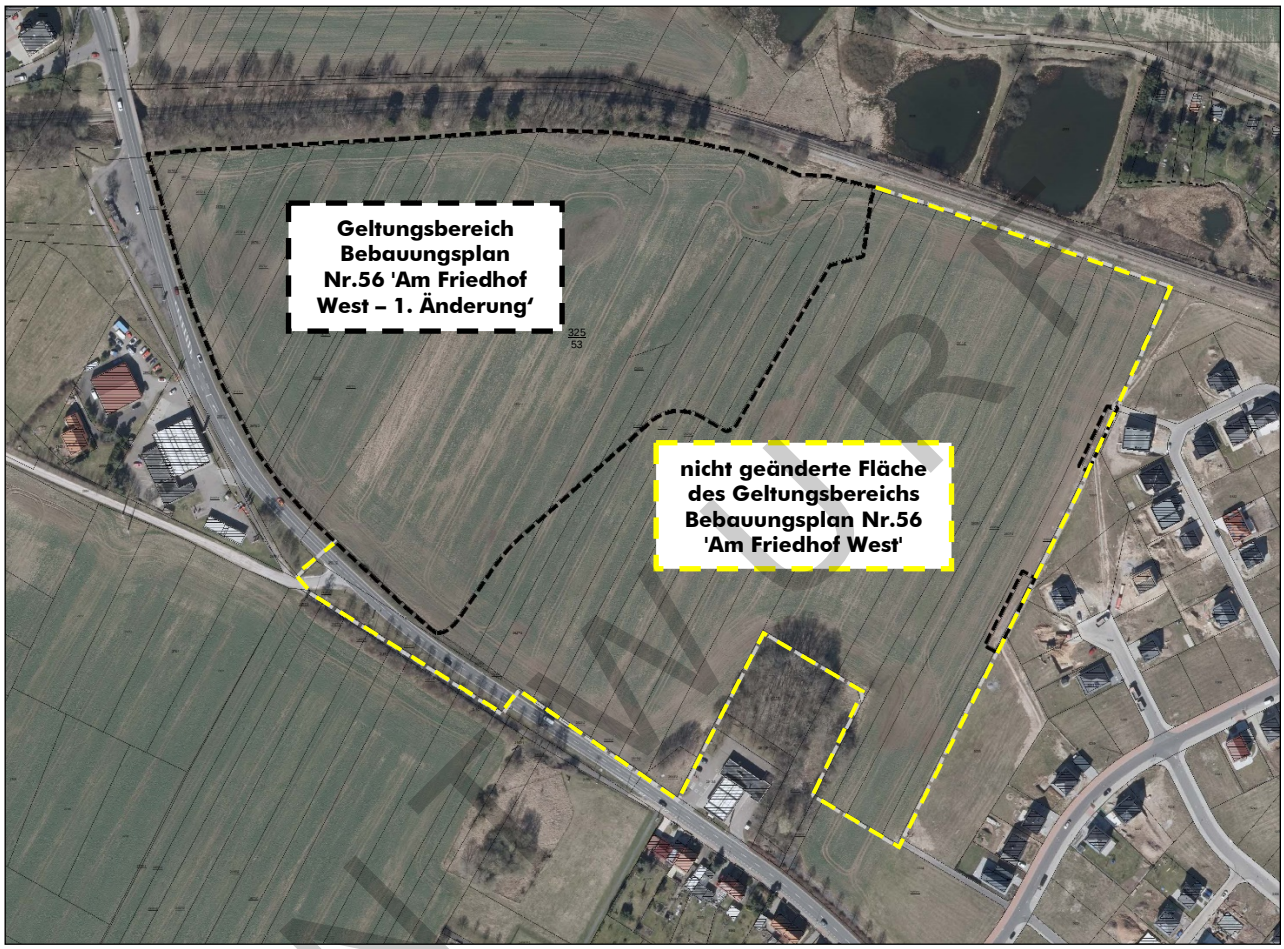

Abbildung 1: Luftaufnahme des Plangebietes (Stand 2018) mit Geltungsbereich der 1. Änderung (schwarz) sowie ergänzend eine Kennzeichnung des nicht überplanten Geltungsbereichs des Ursprungsplans (gelb), eigene Darstellung; Quelle der Grundlage: http://www.geoproxy.geoportal-th.de

ENTWURF

Damit ergibt sich der räumliche Geltungsbereich der Änderung folgendermaßen: die Flurstücke 2606/4 (teilweise), 2622/1 (teilweise), 2623/1 (teilweise), 2624/1 (teilweise), 2625/1 (teilweise), 2626/1 (teilweise), 2627/1 (teilweise), 2628/1 (teilweise), 2629, 2631/1 (teilweise), 2632, 2669/1, 2670/1, 2671/1, 2672/1. 2673/1, 2674/1, 2675/1, 2676/1, 2677/1, 2678/1, 2679/1, 2680/1 und 2681/1, jeweils Flur 29, Gewannen ‚Im Burkhardtsgrunde‘ und ‚Im Talacker‘.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rund 6,13 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung der Bebauungsplanänderung bestimmt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Der Ursprungsbebauungsplan ‚Am Friedhof West‘ befindet sich im Westen der Stadt Ilmenau an der L 3004 (Erfurter Straße) am Ortsausgang in Richtung des Ortsteils Roda.

Das Plangebiet dieser 1. Änderung umfasst, wie auch der Ursprungsplan, ausschließlich Ackerflächen. Weitere Nutzungen sowie Grünstrukturen oder bauliche Anlagen sind im Gebiet nicht vorhanden. An das Plangebiet angrenzend befinden sich:

- die von einer Baumreihe gesäumte, auf einem Damm verlaufende einspurige Bahnstrecke Erfurt – Ilmenau sowie dahinter nördlich die ‚Buchsteiche‘ mit Feuchtwiesen in einer Talsenke und weitere Ackerflächen,
- das Baugebiet ‚Am Friedhof Ost‘ im Osten, welches über zwei Fußwege mit dem Plangebiet ‚Am Friedhof West‘ verbunden ist,
- im Süden und Westen die L 3004 (Erfurter Straße) als Hauptanbindung des Plangebietes sowie weiterhin zwei Tankstellen (TOTAL diesseits und STAR-Tankstelle jenseits der Straße).

Die Erfurter Straße hat für die Stadt Bedeutung als Autobahnzubringer (A 71) und verbindet die nordwestlich gelegenen Ortsteile mit dem Stadtzentrum.

Das Gelände im Bereich des Plangebietes fällt leicht nach Nordosten ab. Eine in dieser Richtung verlaufende, auf die Teiche nördlich der Bahntrasse gerichtete Mulde bildet eine Abflussbahn im Falle von Starkregenereignissen.

4 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau wurde mit der Bekanntmachung am 24. Nov. 2017 rechtswirksam.

Das Plangebiet wird größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gebietsausweisung der Wohnbaufläche (W1) erfolgt als Fortführung jüngerer Siedlungsentwicklung im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans ‚Am Friedhof Ost‘.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ilmenau mit näherungsweiser Kennzeichnung des Geltungsbereichs (eigene Darstellung)

Des Weiteren befindet sich eine geplante Grünfläche (g1- siehe Abbildung 2) im Plangebiet. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung dient sie vorrangig dem Schutz vor erosiven Oberflächenabflüssen bzw. soll die Auswirkungen von eventuellen Schlammlawinen reduzieren. Kombiniert soll diese Fläche als Landschaftspark der Naherholung dienen sowie Einrichtungen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser aufnehmen. Die dargestellten Grünflächen können gleichzeitig zum Ausgleich im Gebiet herangezogen werden.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Erhaltung der an der Bahntrasse befindlichen Baumreihe/Baumgruppe dargestellt. Hier ist als Fortsetzung dieses

ENTWURF

Landschaftsbild prägenden Linienelements die ergänzende Pflanzung einer Baumreihe in Richtung Osten vorgesehen. Die Erhaltung bzw. der Ausbau des Grünverbundraums entlang der Bahntrasse ist laut Flächennutzungsplan bei der Gebietsentwicklung (W1) zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem heraus entwickelt.

5 EINORDNUNG UND ZIELE DER ÄNDERUNG

Im Ursprungsplan ‚Am Friedhof West' wurde aufgrund der Lage an der frequentierten Erfurter Straße im Westen und Süden sowie der Bahntrasse im Norden die Integration eines Lärmschutzkonzeptes in die Planung erforderlich. Dieses sieht die flächenhafte Einteilung des Plangebietes in Lärmpegelbereiche zur Steuerung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vor. Des Weiteren wurde entlang der Erfurter Straße eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer vier Meter (über Straßenoberkante) hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Dabei grenzten die Baugebiete WA 1.2 und WA 1.3 unmittelbar an die Wand an.

Zur Sicherung der Attraktivität der betroffenen Baugrundstücke wird das Lärmschutzkonzept vor diesem Hintergrund weiterentwickelt. Dazu soll anstelle der Lärmschutzwand ein begrünter Lärmschutzwall angelegt und die Abstände der Anlage zu den Baugebieten vergrößert werden. In der Folge wird eine Anpassung des zugrunde liegenden Erschließungssystems sowie eine Reduzierung der angebotenen Flächen zur Wohnbebauung erforderlich.

Aufgrund der zuvor beschriebenen örtlichen topographischen Gegebenheiten wurden in der Ursprungsplanung Grünflächen und Rückhalteflächen zum Umgang mit Niederschlagswasser und Oberflächenabflüssen aus Starkregenereignissen festgesetzt. Hier erfolgt im Zuge der 1. Änderung eine weitergehende Differenzierung der Festsetzungen. Neben der erosiven Abflussbahn im Bereich der zentralen Grünfläche wurden aufgrund des hängigen Geländes vom Plangebiet ausgehende Oberflächenabflüsse in das östlich angrenzende Baugebiet festgestellt. Im Zuge einer vorbeugenden Gefahrenabwehr wurden Wälle hergestellt, welche die entstehenden Abflüsse steuern und eine Beeinträchtigung privater Wohnbaugrundstücke verhindern sollen. Diese Einrichtungen gilt es, im Zuge der vorliegenden Planung mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN

6.1 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die notwendige Fortschreibung der Planung ergibt sich in erster Linie durch den erhöhten Flächenbedarf des Lärmschutzwalls im Vergleich zur bisher vorgesehenen Lärmschutzwand. In der Folge behandelt die vorliegende Änderung zu großen Teilen die modifizierte räumliche Anordnung der bisher vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Möglichst unberührt bleiben dagegen die textlichen Festsetzungen, hier insbesondere für die privaten Baugrundstücke. Die zulässigen Nutzungsmaße und die Bauweisen werden analog zum fortbestehenden Ostteil des Ursprungsbebauungsplans in dem hier zu überplanenden Westteil beigehalten, um dem Grundsatz der Gleichbehandlung für die Bauherren gerecht zu werden. Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich, abgesehen von neuen Geometrien einiger Teilbereiche, inhaltlich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen.

Hinzukommende Regelungen bezüglich Anpflanzverpflichtungen auf neu benannten Maßnahmeflächen reihen sich in die bisherige Festsetzungssystematik ein und definieren Pflanzqualitäten

ENTWURF

und Pflanzdichten in Verbindung mit bereits festgesetzten Pflanzlisten, welche aus dem Grünordnungsplan übernommen wurden.

In der Gesamtschau sind vor allem die folgenden Sachverhalte Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung:

- ⇨ Änderung des aktiven Lärmschutzes entlang der Erfurter Straße von einer Wand zu einem Wall; damit verbunden aufgrund des größeren Platzbedarfes Ausweitung der zugehörigen Flächen sowie Feinanpassung der textlichen Festsetzungen;
- ⇨ neuer Zuschnitt der Wohngebietsflächen in dem Gebietsteil hinter dem Lärmschutzwall einschließlich veränderter Straßenführung;
- ⇨ Ausweisung von kleinen Wällen zur Wasserführung am östlichen Gebietsrand.

Hinzu kommen kleinere Ergänzungen wie die Nachführung der Pflanzbestimmungen und redaktionelle Klarstellungen.

6.2 NATUR UND UMWELT

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt die dafür notwendigen Voraussetzungen (siehe auch Kap 7.: Verfahren und Rechtsfolgen).

Das Baugesetzbuch sieht in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Befreiung vom Ausgleichserfordernis vor. Unabhängig von dieser planungsrechtlichen Regelung sind die Belange von Natur und Umwelt nach dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden jedoch, wie nachfolgend dargestellt, Versiegelungsrechte und damit naturschutzfachlich relevante Eingriffe im Verhältnis zum ursprünglichen Bebauungsplan zurückgenommen. Der Bebauungsplan verursacht somit keine Eingriffe, die über das Maß der bisherigen Planung hinaus gehen.

6.2.1 Grünkonzept

Die Pflanzbestimmungen der Bebauungsplanänderung werden größtenteils aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Darüber hinaus erhält die Planung gemäß der weitergehenden Anforderungen zusätzliche Festsetzungen bezüglich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanzflächen mit entsprechenden Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Im Einzelnen wird die Planung um folgende Festsetzungen im Bereich der Grün- und Freiflächennutzung ergänzt:

- Maßnahmefläche ‚B‘: Zur Einbindung der am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen Wälle zur Steuerung des Oberflächenabflusses in das Landschaftsbild wird eine Eingrünung bzw. Bepflanzung mit Sträuchern vorgesehen. Diese unterstützt durch intensive Durchwurzelung dessen Funktion und schützt vor Erosion.
- Maßnahmefläche ‚R‘: Im Bereich der „erosiven Abflussbahn“ ist bei Starkregenereignissen mit vermehrten Ausschwemmungen/Abtragungen des Oberbodens zu rechnen. Der Entstehung von „Schlammlawinen“ soll durch die Grünfläche ‚E‘ mit Bepflanzung gegen Erosionsgefährdung vorgebeugt werden. Ergänzend dazu wird die klarstellende Maßnahme ‚R‘ festgesetzt, die die Begrünung eines Rückhaltebereichs für entsprechende Abflüsse regelt.

ENTWURF

- Anpflanzfläche mit Maßnahme ‚W‘: Der mit dieser Planung vorgesehene Lärmschutzwall ist zur Einbindung in das Landschaftsbild entsprechend zu bepflanzen. Aufgrund der Ausmaße des Walls sind hierbei sowohl Bäume 1. und 2. Ordnung, als auch Strauchpflanzungen vorgesehen.
  Die im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung erfolgten Festsetzungen zu der Pflanzmaßnahme ‚W‘ orientieren sich am bestehenden Grünordnungsplan. Für den Bereich der Lärmschutzanlagen wurden die Ansätze des Grünordnungsplans insofern sinngemäß weiterentwickelt.

Alle vorgenannten Flächen erhalten weiterhin eine Widmung als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Dies unterstreicht den multifunktionalen Charakter dieser Bereiche und stellt deren Bedeutung für die Öffentlichkeit klar.

6.2.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Für eine bilanzierende Betrachtung ist die planungsrechtlich bereits gegebene Situation derjenigen gegenüber zu stellen, die durch diese Änderung zulässig wird. Ausgangssituation sind die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 56 'Am Friedhof West'.

Beim hier zu betrachtenden Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Ilmenau. Neue Flächen werden nicht einbezogen.

Die ursprüngliche Planung sieht für den Bereich der 1. Änderung die Integration einer Lärmschutzwand vor, wohingegen in der vorliegenden Planung ein Lärmschutzwall bzw. eine Wall-Wand-Kombination vorgesehen ist. In der Bilanzierung überwiegt der Flächenanteil des Walls den Anteil der vorgesehenen Wand deutlich. Wie dargelegt wird für den Lärmschutzwall eine Aufwertung durch Anpflanzungsmaßnahmen vorgesehen. Im Vergleich mit der Ursprungsplanung (Ausgangszustand) erhält der Lärmschutzwall in der vorliegenden Planung (Zustand nach Planung) daher eine höhere Gewichtung.

Nach dem Thüringer Modell (Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell, TLMNU 2006) ergeben sich nach den derzeit rechtlich zulässigen Nutzungen bzw. den vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen folgende flächenhafte Biotoptypen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Ausgangzustand

Code	Biotoptyp/ Biotoptypengruppe	allgemeine Bedeutungs-spanne	betroffene Fläche (m²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	bewertete Fläche
9399	*Grünflächen*	mittel	20.465	nein	25	511.625
9111	*Wohnbauflächen*	sehr gering	33.762	nein	15	506.430
9152	*Versorgungsflächen*	sehr gering	543	nein	15	8.145
9152	*Fläche für Lärmschutzwand*	sehr gering	961	nein	15	14.415
9219	*Verkehrsflächen*	sehr gering	5.560	nein	0	0
Summe:			**61.291**			**1.040.615**

ENTWURF

Diesem Ausgangswert wird der zu erwartende Zustand gemäß der Änderungsplanung gegenübergestellt.

Zustand nach Planung

Code	Biotoptyp/ Biotoptypengruppe	allgemeine Bedeutungs-spanne	betroffene Fläche (m²)	Schutzstatus nach § 18 ThürNatG	Wertfaktor	bewertete Fläche
9399	*Grünflächen*	mittel	22.922	nein	25	573.050
9111	*Wohnbauflächen*	sehr gering	25.405	nein	15	381.075
9152	*Versorgungsflächen*	sehr gering	2.616	nein	15	39.240
9152	*Fläche für Lärmschutzwall/-wand*	mittel	6.737	nein	25	168.425
9219	*Verkehrsflächen*	sehr gering	3.611	nein	0	0
Summe:			**61.291**			**1.161.790**

Die Gesamtsumme der 'bewerteten Fläche' von 1.161.790 (rechnerischen) Einheiten im Planzustand überschreitet den Ausgangswert von 1.040.615 (rechnerischen) Einheiten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Planzustand den Ist-Zustand numerisch übertrifft. Es ergibt sich ein positiver Differenzbetrag von 121.175 Werteinheiten. Dies entspricht einer Verbesserung von ca. 12 % im Vergleich zum Ausgangszustand.

6.2.3 Artenschutzrechtliche Belange

Bei der erstmaligen Überplanung des Gebietes ‚Am Friedhof West' wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung eine Einschätzung über die artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen. Im Plangebiet sind somit von der Planung weder nationale oder internationale Schutzgebietsausweisungen betroffen, noch sind im Plangebiet Biotope im Sinne des § 18 ThürNatG vorhanden. Aufgrund des intensiven Ackerbaus im Bereich des Plangebietes sowie fehlender Biotopstrukturen mit Lebensraumfunktionen, wird die Bedeutung des Plangebietes für geschützte Tier- und Pflanzenarten als gering bewertet. Einzelheiten hierzu sind der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Ilmenau (Okt. 2017) zu entnehmen. Änderungen sind innerhalb der kurzen, seitdem vergangenen Zeit sowie angesichts der bisher fortgeführten ackerbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Insgesamt ist die Rücknahme von Versiegelungsrechten sowie die Ausweitung von Anpflanzverpflichtungen durch die vorliegende Planung auch als positiv im Sinne der artenschutzrechtlichen Belange zu bewerten.

6.2.4 Immissionsschutz

Aufgrund der L 3004 (Erfurter Straße) mit angrenzenden Gewerbebetrieben, der Bahnstrecke, sowie dem prognostizierten, neu hinzukommenden Anliegerverkehr, war zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 der Stadt Ilmenau von Lärmkonflikten auszugehen. Durch eine Kombination aus Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz sowie ergänzende Maßnahmen wurde eine Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte verhindert.

ENTWURF

Der vorliegende Änderungsplan übernimmt die Festsetzungssystematik zum Lärmschutz vollständig. Die Begründung zum Ursprungsplan ist hierzu parallel zu beachten.

Im Bereich des aktiven Lärmschutzes wird die bisher vorgesehene Lärmschutzwand weitgehend gegen einen Wall ersetzt. Durch die neue Erschließungsplanung, die neue Lage der Nutzungsbereiche und der damit verbundenen neuen Lage der maßgeblichen Immissionsorte wurden die Anforderungen an die geplante Wall-Wand-Kombination auf der Grundlage des Schallgutachtens zum Ursprungsbebauungsplan erneut gutachterlich geprüft[1]. Im Ergebnis reduziert sich die optimierte Gesamthöhe der Abschirmungsmaßnahmen im Vergleich zur Ursprungsplanung von 4 m auf 3,25 m über dem Straßenniveau der Erfurter Straße. Im Bereich der „STAR-Tankstelle“ auf der gegenüberliegenden Seite der Erfurter Straße ist hingegen auf einer Länge von 20 m eine Erhöhung der Lärmschutzmaßnahme auf 4,5 m erforderlich, um Orientierungswertüberschreitungen bei selten stattfindenden Treibstoffanlieferungen in der lautesten Nachtstunde ausschließen zu können.

In Bezug auf den aktiven Lärmschutz wurde eine entsprechende Anpassung der Festsetzung Nr. 8.1 zur Mindesthöhe der Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Der Lärmschutz ist damit in gleichem Maße wie im Ursprungsbebauungsplan gewährleistet.

Die veränderte Lage der aktiven Lärmschutzmaßnahmen bewirkt eine abweichende Schallausbreitung im Plangebiet. Hierdurch wird die Feinanpassung der bisher festgesetzten Lärmpegelbereiche erforderlich. Insgesamt ist eine leichte Verbesserung der Lärmsituation im Vergleich zu der ursprünglichen Planung festzustellen.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren und Stand

Die Änderung des Bebauungsplans wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu sind gegeben, erkennbare Ausschlussgründe wie z. B. die Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten oder die Begründung von Vorhaben, die dem Gesetz zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegen würden, sind nicht erkennbar.

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wider.

Rechtsfolgen

Die vorliegende 1. Änderung überplant in etwa die westliche Hälfte des Ursprungsplans Nr. 56 ‚Am Friedhof West‘ der Stadt Ilmenau. Nach Erlangung der Rechtskraft ersetzt dieser Plan den Ursprungsplan in dem überplanten Teilbereich vollständig.

ENTWURF

[1] Vgl.: Dipl. Phys. Matthias Harnisch, M.: B 56 Ilmenau, Stellungnahme zur Optimierung der Wall-/Wandhöhe, Söllnitz/Blankenhain, Januar 2019.

Ursprungsplan aufgestellt durch:

Architekturbüro Dr. Walther + Walther
Freie Architekten u. Stadtplaner der Architektenkammer Thüringen
Erfurt

1. Änderung aufgestellt durch

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

ENTWURF