

Bebauungsplan Nr. 64

der Stadt Ilmenau

„An der Gärtnerei“ im OT Stadt Gehren

nach § 13 BauGB

Teil B – Textliche Festsetzungen
Entwurf

15.03.2026

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



Bestandteile des Bebauungsplans:

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Begründung

Ausfertigung

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

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

Inhaltsübersicht

	Seite
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1. Art der baulichen Nutzung	3
1.2. Maß der baulichen Nutzung	3
2. Bauweise	3
3. Überbaubare Grundstücksfläche	3
4. Flächen für Nebenanlagen	4
5. Garagen, Carports und Stellplätze	4
6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	4
8. Die zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	4
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
1. Dächer	5
2. Fassaden	6
3. Werbeanlagen	6
4. Einfriedungen	7
5. Versiegelung von Flächen	7
6. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	7
7. Flächen für Abfallbehälter	7
III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	7
1. Nachrichtliche Übernahmen	7
2. Denkmalschutz und archäologische Funde	8
3. Anzeigen	8
4. Grenz- und Messpunkte	8
5. Versorgungsleitungen	8
6. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen	9
7. Geologische Belange	9
8. Erschließung	9
9. Löschwasser	9
10. Regenwasserbehandlung	9
11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	9
12. Abfalllagerung und -beseitigung	10
13. Immissionsschutz	10
14. Sonstiges (ausführungsrelevant)	10
15. Artenschutz	11
16. Artenlisten	12

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
I.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) und (2) BauGB
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1.	Art der baulichen Nutzung Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Tankstellen sind nicht zulässig.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
1.2.	Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie deren Zufahrten mit einzubeziehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch eine Traufhöhe und eine Gebäudeoberkante festgesetzt. Traufhöhe: 6,80 m Gebäudeoberkante: 9,50 m Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe und der Gebäudeoberkante gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn am Bordstein in Gebäudemitte. Die Traufhöhe (TH) wird festgelegt als das Höchstmaß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO
2.	Bauweise Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Hausgruppen sind nicht zulässig.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
3.	Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingänge, Treppenanlagen, Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,50 m ist zulässig, sofern diese mindestens 2,00 m von der Nachbargrenze entfernt bleiben.	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen

**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 14 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im rückwärtigen, von der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereich maximal 2 Nebenanlagen mit einer jeweiligen Grundfläche von 10,00 m² und einer Traufhöhe von maximal 3,00 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe und der Gebäudeoberkante gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn am Bordstein in Gebäudemitte. Die Traufhöhe (TH) wird festgelegt als das Höchstmaß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

Weiterhin können im vorgenannten Bereich maximal 5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die höher als 1,00 m und bis maximal 3,00 m über der Geländeoberkante sind nur dann zugelassen werden, wenn ihre Grundfläche jeweils nicht größer als 2,00 m² ist.

5. Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Einfahrten

**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
i.V.m. §§ 12 und 23 BauNVO**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis in Höhe der zulässigen Bebauungstiefe sowie an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Für Garagen ist generell zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche - gemessen ab dem Garagentor- ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Grundstücksein- und -ausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zum nächstgelegenen Kurvenradius der Straße an Kreuzungen oder Einmündungen haben.

6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nur maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

8. Die zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1“, Ausgabe 2018 muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Rollladenkästen usw. gemeinsam) für die einzelnen Fassaden mindestens

erf. $R'_{w,res} = 28 \text{ dB}$

(erf. resultierendes Bauschalldämmmaß Wohnräume)

betragen. Eine Korrektur gemäß Gleichung (33) DIN 4109-2/2018 für kritische Räume (z.B. Eckräume oder Dachräume) ist zu berücksichtigen. Beim Schallschutznachweis ist ein Sicherheitsbeiwert von -2 dB zu berücksichtigen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**

Innere Durchgrünung des Wohngebietes

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind qualifiziert als Grünflächen zu gestalten (Rasen mit Stauden- und Buschgruppen). Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (Artenlisten). Im Vorgartenbereich sind die neben der Zufahrt und offenem Pkw-Stellplatz verbleibenden Flächen zu begrünen. Mit Steinen belegte oder überschüttete Flächen, auch wenn sie einzelne Pflanzen enthalten, sind nicht zulässig.

Je angefangene 400,00 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Artenliste B zu pflanzen. Es ist zulässig, anstelle der angegebenen Laubbäume Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer 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.

Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelstandort eines Laubbaumes ist zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Er ist im Falle seines Abgangs in gleicher Art zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

**§ 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 88 ThürBO**

1. Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Gründächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebautem Nebengebäude auch als Terrassendach auszubilden. Aneinandergebaute Nebengebäude müssen dabei die gleiche Dachform haben.

Für Dachüberstände gelten:
giebelseitig: max. 1/10 der Gebäudebreite
traufseitig: max. 1/10 der Gebäudetiefe

Als Dachdeckung dürfen nur rote bis rotbraune sowie dunkelfarbene bis schwarze Dachziegel / Dachsteine verwendet werden. Aneinandergrenzende Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, wenn sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten.

Bauliche Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind im Dachbereich zulässig, sofern sie baulich in die Dachflächen integriert (in die Dachfläche eingelassen oder aufgelegt) sind.

Dachaufbauten in Form stehender Gauben sind zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen, wobei die Einzellänge 2,00 m nicht überschreiten darf.

2. Fassaden

Zulässig als Fassadenmaterial sind nur Putz und Naturstein. Zusätzlich dürfen Holz, Glas und Metalle jeweils bis zu einem Umfang von 50% der Fassadenfläche der jeweiligen Gebäudeseite verwendet werden. Eine Fassadenausbildung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Glasfassaden ist unzulässig. Nicht betroffen von diesem Verbot sind Oberflächen, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Zu Glasfassaden wird auf die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme „Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz“ unter Punkt III.15. Artenschutz verwiesen.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind folgende Farben aus dem Natural Colour System (NCS) zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Rotblau bis Rotgelb (R60B - Y90R) mit einem Schwarzanteil von min. 5% und höchstens 35% und einem Buntanteil von min. 5% und höchstens 35% sowie
- die Farben S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N,... bis S 4500-N (Grautöne).

Leucht- und Neonfarben sowie glänzende Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sind ebenfalls nicht gestattet.

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

Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

3. Werbeanlagen

Es ist nur eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,50 m² zulässig.

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 überschritten werden.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken.

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

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

Fremdwerbung ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken sowie als Holz- oder Metallzäune zulässig, wobei die Gesamthöhe dieser Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten darf. Drahtzäune bis 1,50 m Höhe sind zulässig, wenn sie grundstücksseitig intensiv bepflanzt werden. Maschendrahtzäune als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind unzulässig.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun muss dabei 10 cm betragen. Sockel und Mauern sind unzulässig.

5. Versiegelung von Flächen

Flächen für Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

6. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Anpassungen im Geländeverlauf der Grundstücke nach Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen sind grundsätzlich möglich. Modellierungen sind so anzulegen, dass die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet bleibt. Die Geländeneigung zum Gewässer hin muss eingehalten werden.

Ist die Anlage von Böschungen erforderlich, so sind sie auf dem Vorhabengrundstück zu errichten und dürfen eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Ein Abstand des Böschungsfußes zur Nachbargrenze von mindestens 2,00 m ist einzuhalten, ausnahmsweise ist die Anlage einer Stützmauer mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Böschungen sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.

Sichtschutzwände sind nur im direkten Hausbereich und nur bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.

7. Flächen für Abfallbehälter

Von Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter im privaten Grundstücksbereich ist ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Diese Stellflächen sind baulich so auszuführen oder einzugrünen, dass sie vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum vollständig abgeschirmt sind.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Nachrichtliche Übernahmen - nach § 9 Abs. 6 BauGB

Radonvorsorgegebiete

Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in

Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 + 52/2020 vom 21.12.2020.

Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon umzusetzen.

Naturpark

hier: Naturpark „Thüringer Wald“ nach Verordnung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 27. Juni 2001; 01. ÄVO des TMLNU vom 07. März 2006; 02. ÄVO des TMLNU vom 30. November 2010; VO zur Änderung der VO über Naturparke vom 19. Januar 2023.

Landschaftsschutzgebiet

hier: Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“

Baumschutzsatzung

Baumschutzsatzung - Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau, in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

Gewässerrandstreifen

hier: beidseitig fünf Meter Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 29 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 2777).

2. Denkmalschutz und archäologische Funde

Das Gebiet ist gemäß § 2 Abs. 7 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes archäologisch relevant. Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden.

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

Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

3. Anzeigen

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

4. Grenz- und Messpunkte

Bei vorbereitenden Maßnahmen oder Beginn der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass Grenz- und Messpunkte erkennbar zu halten sind.

5. Versorgungsleitungen

Es besteht Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung.

6. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG), wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis sachlich und örtlich zuständig (§ 15 Abs. 1 BBodSchG) und unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

7. Geologische Belange

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter www.tlubn.thueringen.de/GeoloaieberQbau/landesgeologie/geologiedatengesetz zu finden. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedatenzuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infoqeo.de online recherchiert werden.

8. Erschließung

Die Anbindemöglichkeiten an die bestehenden Energie- und Telekommunikationsnetze sowie an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben.

Die wasser- und abwasserseitige Erschließung entsprechend dem gültigen Satzungsrecht des Zweckverbands ist grundsätzlich möglich. Im Hinblick auf die geplante Entwicklung des Gebiets ist eine komplexe Neuerschließung notwendig. Dabei sind die Ver- und Entsorgungsleitungen in den öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen. Die Anbindepunkte befinden sich in der Bergstraße Nord. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Kläranlage Langewiesen/ Gehren.

9. Löschwasser

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereit zu stellen (48 m³/h über 2 h). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit einer Entfernung von $\leq 300,00$ m zum Objekt erfolgen. Eine Löschwasserentnahmestelle ist im Zuge der Neuerschließung des Gebiets in der Bergstraße Nord herzustellen.

10. Regenwasserbehandlung

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

11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis i Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Der Umgang mit,

einschließlich Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

Der unteren Wasserbehörde sind anzuzeigen:

- Arbeiten, die die Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers beeinflussen;
- Erschließungen von Grundwasser → in diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen
- Wasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten → in diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen

12. Abfalllagerung und -beseitigung

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.

Die stillgelegte Hausmülldeponie Gehren „Brandskopf“ befindet sich ca. 660 m südsüdwestlich des Plangebietes.

13. Immissionsschutz

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. Die Schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind einzuhalten.

Parkflächen sind so anzulegen, dass die Bewohner durch Abgase und Anlassgeräusche nicht unnötig belästigt werden.

14. Sonstiges (ausführungsrelevant)

Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) einzuholen. Der Einbau von Regenwassernutzanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig.

Die Gehölzbeseitigung ist vom 01.03.-30.09. eines Jahres untersagt (§ 39 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.

Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,50 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen – bzw. DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle – zu beachten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens nach RAST (Richtlinie für die Anlage von Straßen) und RStO (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen), Flächen auf privaten Grundstücken mind. nach ThürVVTB (Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Einführung Technischer Baubestimmungen) auszubilden.

15. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5, Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope' sowie hierin § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten' ausdrücklich hingewiesen. Für diesen Bebauungsplan ist § 39 'Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen' hervorzuheben. Danach ist es u. a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zu fällende Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen / Roden auf vorhandene Nester, Horste und Höhlen begutachtet. Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Umgang mit dem Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen (Empfehlungen der saP Stand 30.01.2026 IB Weipert, Plaue)

Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubben-Rodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation inkl. notwendige Baumfällungen und Stubbenrodungen sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar j.J. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch-, Baum- oder Bodenbrüter im Planungsraum aktuell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Die Vermeidungsmaßnahme gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im UG vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Hinweise:

Eine Vorverlegung des Baubeginns/ der Baufeldfreimachung bis zum 1. August j.J. ist auf Antrag möglich, sofern durch zusätzliche Begutachtung sichergestellt wurde, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten können.

Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel, Fledermäuse)

Die ggf. zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste oder Höhlen begutachtet (Kontrolle).

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

Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel, Fledermäuse) optional

Ggf. zum Abriss oder Teilrückbau vorgesehene Gebäude werden (incl. Keller und Dachböden soweit vorhanden) unmittelbar (3-5 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besetzte Niststätten (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) begutachtet (Kontrolle).

Bei Funden besetzter Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Abriss erst nach

ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten oder besetzte Fledermausquartiere sind der UNB des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Umgang mit dem Artenschutz - Ersatzmaßnahmen

Vogel-Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Als Ersatz für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb oder im nahen Umfeld des Planungsraumes entlang der Schobse) die Anbringung von zehn Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Typen 2GR Dreiloch und 2GR oval der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der UNB des Ilm-Kreises abzustimmen.

Fledermausquartiere

Als Ersatz für verloren gehende (bzw. durch Fällung schon verloren gegangene) potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten im Planungsraum oder im nahen Umfeld (entlang Schobse) vier Fledermausquartiere (je 2x Typen 2FS und 1FS der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Quartiere ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der UNB des Ilm-Kreises abzustimmen.

Ergänzender Hinweis

Es wird empfohlen, das Flurstück 1161/18, welches derzeit mit Feuchtgrasland (Feuchtwiese höherer Lagen, RLT: 2, besonders geschützt nach § 30 BNatSchG) bewachsen ist, für Maßnahmen des Artenschutzes und für Ausgleichsmaßnahmen für den zu erwartenden Eingriff zu verwenden. Empfohlen wird eine schobseseitige Ergänzungspflanzung im 5 m-Randsaum und die Erhaltung der übrigen Fläche als Feuchtgrasland und potenziellen Lebensraum von Phengaris nausithous.

Außerdem wird darauf verwiesen, dass die Schobse mit ihrem Ufersaum am Südrand des vorgesehenen B-Plan-Gebietes ebenfalls als naturnahes Fließgewässer in Thüringen stark gefährdet ist (RLT: 2, KORSCH et al. 2021) und jegliche Handlungen, die zur Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieses ebenfalls nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops verboten sind. Die im Winter 2024/2025 durchgeführten Baumfällungen im östlichen Teil waren damit ein Rechtsverstoß.

16. Artenlisten

Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

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

Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Empfehlenswerte alte Obstsorten:

Apfelsorten:	Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner aus Boskoop, Landsberger Reinette, Berlepsch, 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 Reneklode (Pflaume)

Liste C: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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 europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Liste D: Bodendecker

Cotoneaster dammeri ‚C.B.‘	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus ‚M.V.‘	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Vinca minor	kleines Immergrün

Liste E: Kletterpflanzen

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

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Arten, Bäume I. Ordnung, 20,00-40,00 m Höhe: Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone 2,50 bis 3,00 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3mal verpflanzt mit Ballen

Arten, Bäume II. Ordnung, 15,00-20,00 m Höhe: Hochstämme, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Arten, Bäume III. Ordnung, 7,00-12,00 m Höhe: Hochstämme, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Sträucher mindestens 2mal verpflanzt ohne Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm

Es ist gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet Nummer 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Herkunftsregion ist mit Lieferschein nachzuweisen. Hinweise sind dem Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in Thüringen mit Anlagen v. 22.07.2020

(https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/00_tlubn/Naturschutz/Dokumente/10Landschaftspflege/Gebietseigene_Gehoelze/0_Merkblatt_gebietseigeneGehölze_20200722.pdf) zu entnehmen.