

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU

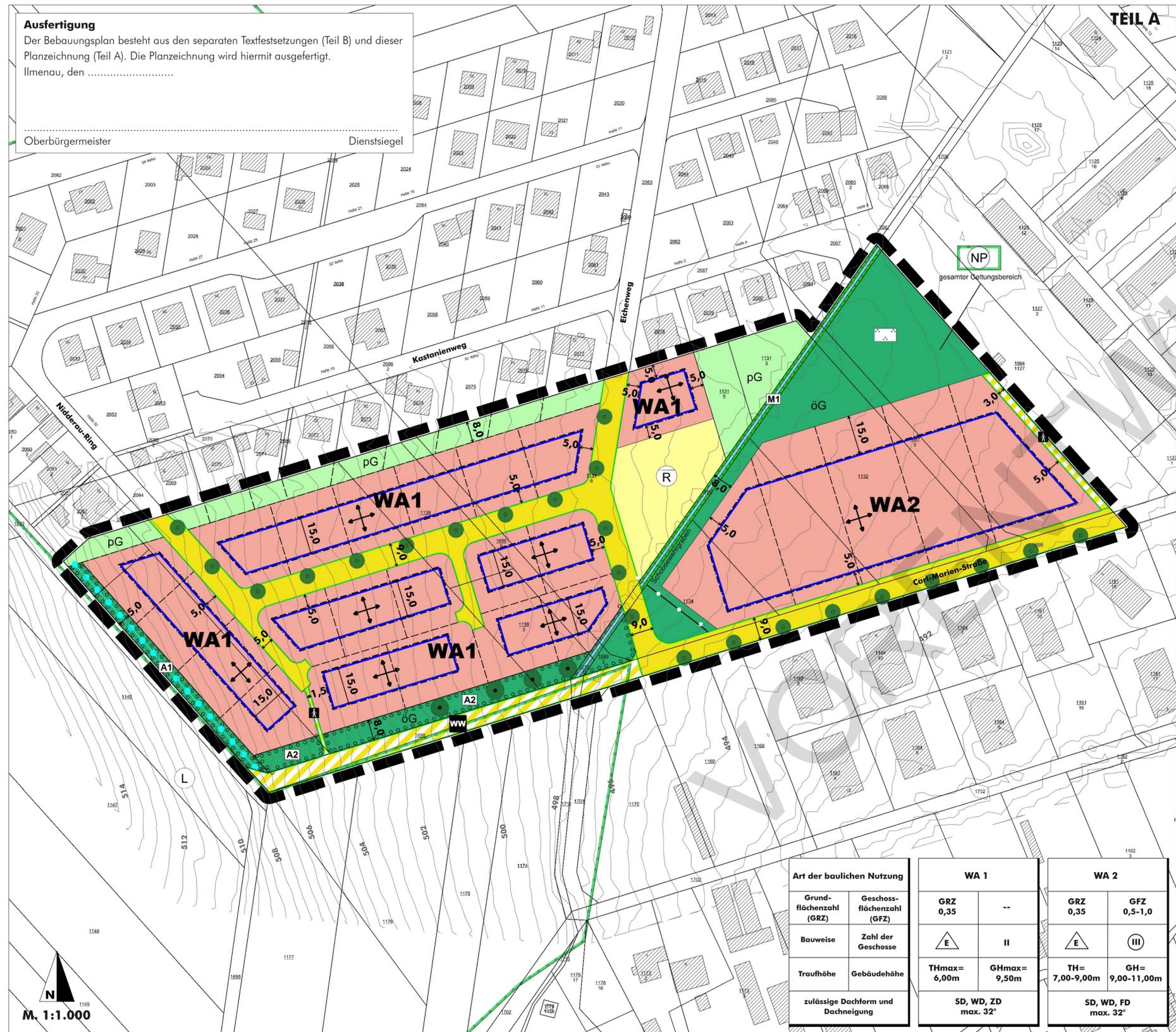
„WOHN-PARK KARL-MARIEN-HÖHE“ IM ORTSTEIL STADT GEHREN, 2. ÄNDERUNG



Vorentwurf, Februar 2024

- Planzeichnung-
- Textfestsetzungen-
- Begründung-

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU "WOHNPAK KARL-MARIEN-HÖHE" IM ORTSTEIL STADT GEHREN, 2. ÄNDERUNG



Ausfertigung
 Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen (Teil B) und dieser Planzeichnung (Teil A). Die Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.
 Ilmenau, den

Oberbürgermeister
 Dienstsiegel

- LEGENDE**
- I. BAUPLANRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- II** Zahl der Geschosse als Höchstmaß
 - III** Zahl der Geschosse als zwingendes Maß
 - GRZ 0,35** Grundflächenzahl
 - GFZ 0,5-1,0** Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß
 - THmax = 6,00m** Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)
 - GHmax = 9,50m** Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)
 - TH = 7,00-9,00m** Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)
 - GH = 9,00-11,00m** Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- E** nur Einzelhäuser
 - Baugrenze mit überbaubarer Fläche
 - Stellung der baulichen Anlagen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - ▨** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - ▲** Zweckbestimmung: Fußweg **■** Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- unterirdische Leitung, hier: Stromleitung
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- (R)** Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- pG** private Grünfläche
 - öG** öffentliche Grünfläche **■** Zweckbestimmung: Parkanlage
- Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**
- Schutz gegen Starkregen (Mulde und Wall) (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - (M)** Naturnaher Gewässerausbau (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - (A1)** Außenrandbegrünung West (siehe textliche Festsetzungen)
 - (A2)** Außenrandbegrünung Süd (siehe textliche Festsetzungen)
 - Anpflanzung: Baum **●** Erhalt: Baum
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bemaßung in Meter (Beispiel)
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO)**
- SD, WD, ZD, FD** zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeldach, Flachdach
 - max. 32°** zulässige Dachneigung in Grad als Höchstmaß

Art der baulichen Nutzung		WA 1		WA 2	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	GRZ 0,35	--	GRZ 0,35	GFZ 0,5-1,0
Bauweise	Zahl der Geschosse	E	II	E	III
Traufhöhe	Gebäudehöhe	THmax = 6,00m	GHmax = 9,50m	TH = 7,00-9,00m	GH = 9,00-11,00m
zulässige Dachform und Dachneigung		SD, WD, ZD max. 32°		SD, WD, FD max. 32°	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

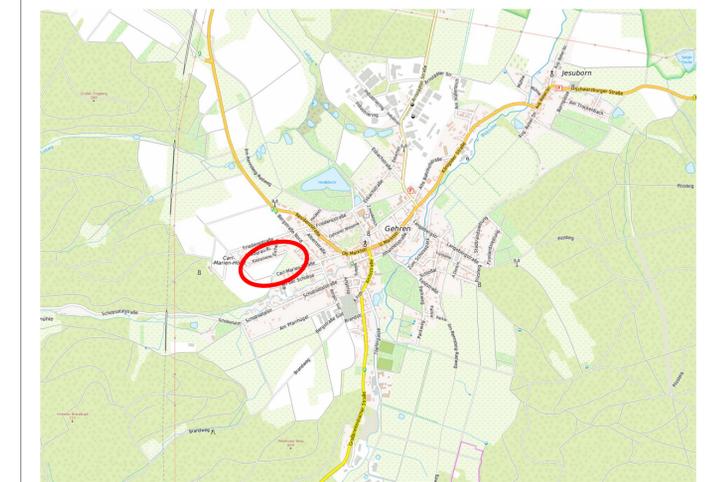
- (NP)** Naturpark 'Thüringer Wald', gesamter Geltungsbereich
- (L)** Landschaftsschutzgebiet 'Thüringer Wald'

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Flurstück gemäß Kataster
- Höhenlinien (auf Basis von Höhendaten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- - -** vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Schobewehrgraben (Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Thüringer Wassergesetz ist einzuhalten)

Beseitigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.
 Öffentlich bestellter Vermesser

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU "WOHNPAK KARL-MARIEN-HÖHE" IM ORTSTEIL STADT GEHREN, 2. ÄNDERUNG TEIL A



Phase..... Fassung zum Vorentwurf
 Stand..... Februar 2024
 Maßstab..... 1:1.000
 Plangröße..... 841 x 440 mm
 Projektnummer..... 21-16-11
 Bearbeiter..... G. Beckermann, F. Mayer

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277).
6. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetze vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende (Teil A)**
- **den Textfestsetzungen (Teil B)**
- **den Rechtsgrundlagen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigelegt.

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU „WOHNPAK KARL-MARIEN-HÖHE“ IM ORTSTEIL STADT GEHREN, 2. ÄNDERUNG

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORENTWURF

Ausfertigung:

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

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.3 DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	3
1.4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	4
1.5 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	4
1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFÄHRTEN	4
1.7 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN	4
1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	4
1.9 GRÜNFLÄCHEN	5
1.10 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	5
1.11 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	5
1.12 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER NEBENGBÄUDE/NEBENANLAGEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	9
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	10
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11
4 ANHANG – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	14

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und seiner den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen,
7. Fremdwerbung.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die zulässige Traufhöhe (TH) und die zulässige Gebäudehöhe (GH).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe ist

- die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN),
- gemessen an der bergseitigen Fassade des Gebäudes in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Höhenlinien zu ermitteln. Maßgeblich bei der Ermittlung sind die senkrecht zur bergseitigen Fassade orientierten Schnittpunkte mit den benachbarten Höhenlinien.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der bergseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = oberster Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bestimmungen zur Gebäudehöhe (GH_{max})

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der bergseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = höchste Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern, oberer Abschluss der Wand bei Flachdächern (einschließlich der Attika).

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

Ergänzende Regelungen

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile¹ ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile mindestens 1,0 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern darf für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,2 m überschritten werden.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,6 m über dem jeweils bergseitigen Gelände liegen.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Im Teilgebiet **WA2** wird das Mindest- und Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

1.3 DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im rückwärtigen Grundstücksbereich hinter der vorderen Baugrenze² nur zwei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die eine Grundfläche von jeweils 10 m² und eine mittlere Wandhöhe von jeweils 3,0 m nicht überschreiten.

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

² Hinweis: Die vordere Baugrenze ist die der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandte Baugrenze.

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

1.4 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Wohngebäude sind entsprechend den Eintragungen im Plan auszurichten.

1.5 MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Teilgebiet **WA2** wird die Mindestgröße für Baugrundstücke mit 1.500 m² festgesetzt.

1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich können Stellplätze, Carports und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Für Garagen ist generell zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche – gemessen ab dem Garagentor – ein Abstand von mindestens 5,0 m, von Carports – gemessen vom senkrecht auf den Boden projizierten Dachbeginn – ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

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

Pro Grundstück ist maximal eine 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 zweite Zufahrt an der zweiten Grundstücksseite mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

1.7 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Teilgebiet **WA1** sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und im Teilgebiet **WA2** maximal 12 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

1.9 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage‘

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind zusätzlich zur Begrünung folgende Nutzungen gestattet:

- auf 1.200 m² der öffentlichen Grünfläche Sport- und Spieleinrichtungen für freizeitleiche und sportliche Betätigungen, die dort ausschließlich im Freien ausgeübt werden und keine großflächige Versiegelung verlangen; dies sind insbesondere Wiesen für Ball- und Wurfspiele, Kleinspielfelder für Ballspiele, Bahnen für Boule, räumlich begrenzte Installationen wie Skateboardbahnen oder Platten für Freiluft-Tischtennis,
- auf 200 m² der öffentlichen Grünfläche eine bauliche Nutzung als notwendige Ergänzung der oben genannten Sport- und Spieleinrichtungen; die Baulichkeiten dürfen Umkleideräume, Toiletten, Geräteabstellräume o.ä. enthalten; die Traufhöhe der Gebäude darf höchstens 3,0 m betragen; die Baulichkeiten müssen einen Abstand von mindestens 10 m zu den Außengrenzen der öffentlichen Grünflächen einhalten.
- Die Anlage von Fußwegen nach Erfordernis ist zulässig.³

Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind pro Grundstück maximal zwei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die höher als 1,0 m und bis maximal 3,0 m über der Geländeoberkante sind, zulässig, wenn ihre Grundfläche jeweils nicht größer als 2,0 m² ist.

1.10 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Linie mit der Bezeichnung ‚Schutz gegen Starkregen‘ ist ein durchgehender Erdwall mit südwestlich davon befindlicher Mulde auszubilden. Die Ränder sind abzuböschern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Naturnaher Gewässerausbau (M1)

Die Flächen entlang des Schobsewehrgrabens sind naturnah zu gestalten. Dazu sind Ufergehölze und –stauden standortgerecht und lückig zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen

³ Hinweis: Die Bestimmungen zur Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten (Kapitel 1.11) sind parallel zu beachten.

und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche kann dafür herangezogen werden. Näheres regelt das Wasserrecht.⁴

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken im Teilgebiet **WA2** anfallende Niederschlagswasser ist in Versickerungsschächten mit einer Mindesteinbindetiefe von 3 m auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten

Stellplätze für Pkw sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁵ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Terrassen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

1.12.1 Außenrandbegrünung West (A1)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Ortsrandgestaltung ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Je 20 lfdm Gehölzstreifen sind 20 Sträucher und ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

1.12.2 Außenrandbegrünung Süd (A2)

Mit der Maßgabe der Schaffung eines Sichtschutzes ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Je 20 lfdm Gehölzstreifen sind 30 Sträucher und ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Die vorhandenen, zur Erhaltung festgesetzten Bäume können mit der o. g. Pflanzbestimmung verrechnet werden (siehe Punkt 1.12.6).

1.12.3 Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 8 m abgewichen werden.

1.12.4 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, als Grünbereiche anzulegen. Insbesondere sind dazu pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein

⁴ Hinweis: Es sind insbesondere die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes zu beachten – vgl. hierzu auch Kapitel 3.1, dort ‚Gewässerrandstreifen‘. Es ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

⁵ Hinweis: z.B. breittufiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm und fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.5 Dachbegrünung

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

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m², Überdachungen, transparente Dachteile sowie als Dachterrassen genutzte Dachflächen.⁶

1.12.6 Erhaltung von Bäumen

Die per Planeintrag zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Artenlisten im Anhang vorzunehmen. Eine kleinräumige Abweichung vom eingetragenen Standort um bis zu 5,0 m ist dann zulässig.

1.12.7 Allgemeine Bestimmungen

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 6 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

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.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

⁶ Hinweis: Die Nutzung einer Dachfläche als Dachterrasse ist nur zulässig, sofern die Umsetzung einer Absturzsicherung innerhalb der maximal zulässigen Traufhöhe möglich ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

2.1.1 Gestaltung oberster Geschosse

Sofern im **WA2** Gebäude mit drei Geschossen und einem Flachdach (FD) errichtet werden, ist das dritte Geschoss an der der Straße zugewandten Seite sowie mindestens einer weiteren Seite mit seinen Außenwänden um mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt anzuordnen.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und die zulässige Dachneigung sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt.

Untergeordnete Dächer⁷ dürfen als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach abweichend von der festgesetzten Firstrichtung errichtet werden.

2.1.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune, dunkelfarbene bis schwarze Dachziegel oder Dachsteine in verschiedenen Nuancen und Schiefer verwendet werden. Matte Metalloberflächen in Eigenfarbe sowie entsprechend obiger Farbgebung sind zulässig. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben, insbesondere von Neon- und Leuchtfarben⁸ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Auch sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig.

Die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden muss gleich sein.

Garagen und Nebengebäude, wenn sie einzeln stehen, sind dem Charakter der Haupt- und untergeordneten Dächer anzupassen.

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

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

Zulässig als Fassadenmaterialien sind nur Putz und Naturstein. Zusätzlich dürfen Holz, Glas und matte 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.

⁷ Hinweis: Gauben, Quergiebel, Anbauten

⁸ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind folgende Farben aus dem Natural Colour System (NCS)⁹ zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Rotblau bis Rotgelb (R60B – Y90R)¹⁰ mit einem Schwarzanteil von mindestens 5% und höchstens 35% und einem Buntanteil von mindestens 5% und höchstens 35% sowie
- die Farben S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, ... bis S 4500-N (Grautöne).

Leucht- und Neonfarben¹¹ 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.

2.1.5 Werbeanlagen

Zuordnung, Anzahl und Größe

Es ist nur eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung¹² mit einer maximalen Gesamtgröße von 0,5 m² zulässig.

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken.

Grundsätzliche Anforderungen

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.

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

2.2 GESTALTUNG DER NEBENGEBÄUDE/NEBENANLAGEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.¹³

⁹ abrufbar unter: <https://ncscolour.com/de-eu/pages/the-system>, zuletzt zugegriffen am 17. Jan. 2024.

¹⁰ Hinweis: Farbtöne im Lila-Spektrum sind damit unzulässig.

¹¹ vgl. Fußnote 8

¹² vgl. auch den Ausschluss von Fremdwerbung unter Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung auf Seite 2.

¹³ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

Vorgärten, also der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefront, dürfen durch Zufahrten, Zuwegungen und bauliche Anlagen maximal 50 % versiegelt werden. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) oder Rasen belegt ist.

Die Anlage von Vorgärten als Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen¹⁴ ist unzulässig.

2.2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aus funktionalen oder konstruktiven Gründen bei der Errichtung von baulichen Anlagen entstehende Niveauunterschiede können bis zu einer Höhe von 1,50 m durch Stützmauern ausgeglichen werden. Darüber hinaus sind Niveauunterschiede grundsätzlich abzubauen, mit einer maximalen Neigung von 1:3.

Stützmauern dürfen einen horizontalen Abstand zueinander von 3 m nicht unterschreiten.

2.2.3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Als Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,5 m ab Geländehöhe vorzusehen. Drahtzäune bis zu 1,5 m Höhe sind zulässig, wenn sie einseitig intensiv bepflanzt werden. Holzzaunanlagen aus einheimischen Gehölzarten sind mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig, im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (an Erschließungsstraßen) von 1,2 m. Die Tragkonstruktion (Pfosten) kann in Metall erfolgen.

2.2.4 Abfallbehälter

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Radonvorsorgegebiete

hier: Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Abs. 1 S. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Ra-

¹⁴ Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

donvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51+52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: 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 für Neubauten 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

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), 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. 277).¹⁵

3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope‘ sowie hierin § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘ ausdrücklich hingewiesen.
Für diesen Bebauungsplan ist § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen‘ hervorzuheben. Danach ist es u.a. gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum

¹⁵ Hinweis: Aufgrund der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum naturnahen Gewässerausbau (vgl. Kapitel 1.11) kann sich die Lage des Gewässerrandstreifens im Laufe der Planung verändern.

Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 16. Dez. 2008, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

5. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind u.a. das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) in der Fassung vom 02. Mrz. 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro vom 10. Nov. 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff).

6. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
7. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 88 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
8. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
9. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

11. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.
12. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 ‚Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen‘ zu berücksichtigen.

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

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Februar 2024

 2116 03 TF VE/be, my

4 ANHANG – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

Hinweis:

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

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

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

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

Hinweis:

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

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

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

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer monspessulanum	-	Weinahorn
Alnus x sphäethii	-	Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Schmalkronige Bäume

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

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	-	Stadtbirne
Sorbus aria ‚Magnifica‘	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

Klimabaumarten (Bäume 1. und 2. Ordnung)

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

Acer campestre ‚Elsijk‘	-	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	-	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	-	Apfeldorn
Malus ‚Evereste‘	-	Zierapfel ‚Evereste‘
Sorbus incana	-	Schmalkronige Mehlbeere
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	-	Thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	-	Stadtlinde
Tilia cordata ‚Rancho‘	-	Kleinkronige Winterlinde
Tilia platyphyllos ‚Örebro‘	-	Schmal wachsende Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	-	Silberlinde ‚Brabant‘
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	-	Schmalkronige Stadtulme

Sträucher

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

Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Mespilus germanica	-	Mispel
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaeus	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch

Solitärsträucher

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

Corylus avellana	-	Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris	-	Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernell-Rose
Rosa rugosa	-	Kartoffel-Rose
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Mespilus germanica	-	Mispel
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Evonymus europaeus	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch

Kletterpflanzen

(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Clematis ...	-	Waldrebe (in Arten / in Sorten, benötigt Kletterhilfe)
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera ...	-	Heckenkirsche (in Arten)
Rosa ...	-	Kletterrosen (in Arten / in Sorten)
Parthenocissus ...	-	Wilder Wein (in Arten)

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU „WOHNPAK KARL-MARIEN-HÖHE“ IM ORTSTEIL STADT GEHREN, 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

1 PLANUNGSANLASS	1
2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
4 VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG	6
6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	6
6.2 ERSCHLISSUNG UND ENTWÄSSERUNG	11
6.3 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	12
6.4 UMWELT UND NATURSCHUTZ	13
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	15
9 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	16

1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Ilmenau beabsichtigt, den Bebauungsplan ‚Karl-Marien-Höhe‘ zu ändern.

Für das Gebiet am westlichen Ortsrand der Stadt Gehren wurde 1997 der zugrundeliegende Bebauungsplan beschlossen, welcher 1999 zum ersten Mal geändert und 2000 rechtsverbindlich wurde.¹ Wesentliches Ziel war die Abrundung des Stadtkörpers durch die Erweiterung der in diesem Bereich bereits begonnenen Wohnbebauung.

Der 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans wurde in der Folge umgesetzt. Aufgrund von Problemen mit der Vollziehbarkeit der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie einer zeitgemäßen Anpassung der Festsetzungen, soll nach nunmehr 20 Jahren eine Überprüfung und Aktualisierung der damaligen Planinhalte vorgenommen werden. Dabei soll insbesondere die verkehrliche Erschließung überarbeitet werden. Ziel ist es, sodann eine Bebauung des damaligen 2. und 3. Bauabschnittes ermöglichen zu können.

Die Stadt will nun die planungsrechtlichen Vorgaben für die Bebauungsmöglichkeiten geeignet fortschreiben. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau in seiner Sitzung am 22. Apr. 2021 die Einleitung des 2. förmlichen Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan ‚Karl-Marien-Höhe‘ beschlossen.

¹ Bebauungsplan ‚Karl-Marien-Höhe – 1. Änderung‘ der Stadt Gehren, genehmigt am 02. Aug. 2000

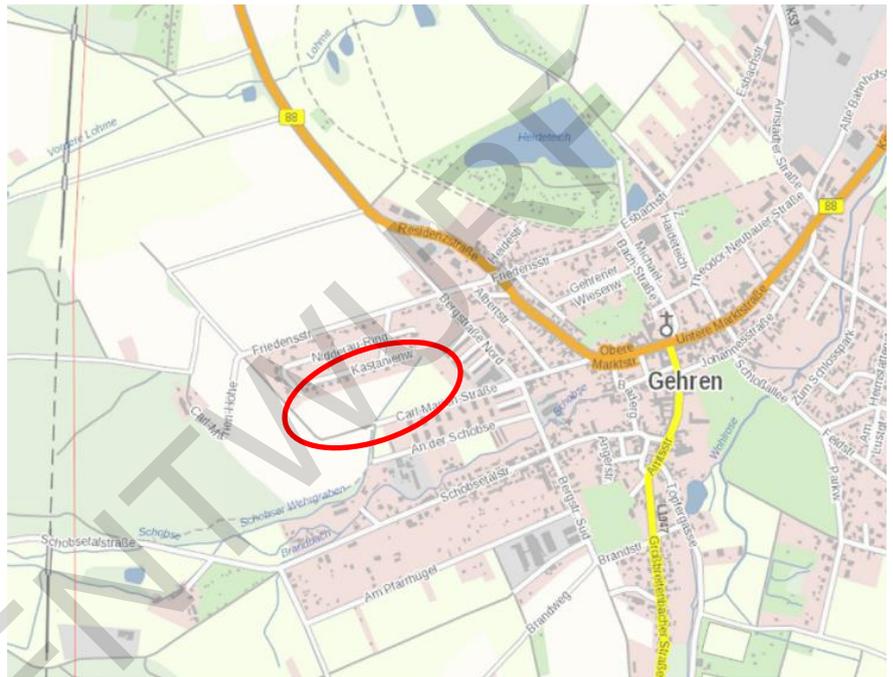
2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Karl-Marien-Höhe – 2. Änderung‘ wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden rückwärtig entlang der Grundstücke am Kastanienweg (ausschließlich),
- im Osten durch das Flurstück 1565/1127 (einschließlich),
- im Süden durch die Carl-Marien-Straße (einschließlich) sowie den daran anschließenden Wirtschaftsweg (einschließlich) und
- im Westen durch das Flurstück 1140/2 (einschließlich).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 3,9 ha. Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

Der Geltungsbereich wurde im Zuge der Bearbeitung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um ein Teilstück des Flurstücks 1708 erweitert, was zu einem späteren Zeitpunkt über einen Beschluss abgedeckt werden soll.



Lage des Plangebiets im Ortszusammenhang, Quelle: Geoproxy Thüringen, Stand: März 2023

3 EINORDNUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Stellenwert im Ortsteil Stadt Gehren

Das Plangebiet ist dem Ortsteil Stadt Gehren der Stadt Ilmenau zuzurechnen und ist an dessen westlichem Rand verortet. Östlich und südlich des Gebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser, im Westen schließt sich die offene Landschaft an. Das nördlich angrenzende, bereits entwickelte Wohngebiet (ehemaliger 1. Bauabschnitt) ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sah für alle Bauabschnitte, mit Ausnahme des Teilbereichs südlich der Carl-Marien-Straße, eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Die Grundstücke sollten durch eine Ringstraße sowie mehrere Stichstraßen erschlossen werden. Zentral am Schobsewehrgraben gelegen, war ein großer Spielplatz geplant.



Auszug aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 mit vereinfachter Darstellung des Geltungsbereiches der 2. Änderung (blaue Umrandung)

Nutzung und Topografie

Der Geltungsbereich umfasst Ackerflächen sowie Straßenverkehrsflächen und wird durch den Schobsewehrgraben, eine Ableitung der südlich verlaufenden Schobse, geteilt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist teilweise eine Ausdehnung der privaten Grundstücksflächen auf den bisherigen Acker erkennbar, die sich in zwei Fällen bereits über ganze Grundstücke erstreckt.

Das Gelände fällt nach Osten bzw. Südosten ab.

Das nachfolgende Luftbild aus dem Jahr 2022 sowie die abgebildeten Fotos bieten einen Überblick über das Plangebiet und seine Umgebung.



Luftaufnahme (2022) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs – Daten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation



Blick von Westen auf das Plangebiet



Blick von Osten auf das Plangebiet



Nördlich angrenzendes Wohngebiet



Blick von Westen in die Carl-Marien-Straße

Naturräumliche Wertigkeit

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Wege und Straße vollständig unversiegelt. Der Teilbereich nordwestlich des Schobsewehrgrabens wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist damit eine geringe naturräumliche Wertigkeit auf. Ebenso haben die privaten Gärten, die bereits zwei Grundstücke des Kastanienweges ergänzen, keine nennenswerte Bedeutung für das Gebiet. Im südöstlichen Teilbereich des Gebiets befindet sich aktuell eine Wiesenfläche. Der Schobsewehrgraben verläuft im Bereich des Plangebiets in einem Betonbett mit einer Ufersicherung aus Betongittersteinen, nördlich davon fließt er unterirdisch weiter. Er wird von einzelnen Gehölzen gesäumt. Darüber hinaus weist insb. der Gehölzbestand entlang des südlich verlaufenden Wirtschaftsweges eine höhere naturräumliche Wertigkeit auf.



Schobsewehrgraben im Süden des Plangebietes



Gehölzstrukturen am südlichen Wirtschaftsweg

Der Naturraum im Plangebiet und insb. die Bedeutung der Wiesenfläche und Gehölzbestände werden im weiteren Verlauf der Planung vertieft betrachtet.

4 VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit der Gebietsreform im Juli 2018 gehört die Stadt Gehren als Ortsteil zur Stadt Ilmenau. Der Flächennutzungsplan für die neuen Ortsteile der Stadt Ilmenau befindet sich derzeit in der Aufstellung; der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. März 2020 gefasst. Im Frühjahr 2023 hat der Flächennutzungsplan die Phase der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchlaufen. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung der Entwurfsfassung sind in der Bearbeitung.

Nach dem jetzigen Planungsstand des Flächennutzungsplans ist südlich anschließend an das bestehende Wohngebiet ‚Karl-Marien-Höhe‘ eine Erweiterung der Wohnbauflächen vorgesehen. Die Erreichung der Rechtswirksamkeit dieser Planungsabsicht vorausgesetzt, würde der vorliegende Bebauungsplan mit dem künftigen Flächennutzungsplan übereinstimmen und wäre gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Die Notwendigkeit eines ‚vorzeitigen‘ Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ergibt sich formal aus dem noch laufenden Verfahren zur Ertaufstellung eines Flächennutzungsplans. Da es auch heute noch Wunsch des Ortsteils ist und der Planungsabsicht der Stadt Ilmenau entspricht, soll der bisher für dieses Gebiet rechtsverbindliche Bebauungsplan in geringfügig modifizierter Form umgesetzt werden. Die Planung lässt aufgrund ihrer weitgehenden Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan keine städtebauliche Fehlentwicklung befürchten.

5 EINORDNUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan war darauf ausgerichtet, die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Das Plangebiet sollte eine Abrundung des Stadtkörpers und zum neuen Ortsrand hin einen sanften Übergang in die freie Landschaft schaffen.²

Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung sollen nun die Lücken zwischen den bereits erschlossenen Teilen des Baugebiets geschlossen werden. Aufgrund zahlreicher Nachfragen sollen für den Ortsteil Stadt Gehren neue Baugrundstücke zum Eigenheimbau sowie zusätzlicher Geschosswohnungsbau entstehen. Das Ziel ist es, die damaligen Planfestsetzungen unter dem Gesichtspunkt einer zeitgemäßen städtebaulichen Gestaltung zu überprüfen und zu aktualisieren.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Ilmenau weiterhin das Ziel, gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

6 INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Räumlich-funktionales Konzept

Aus den voranstehenden Planungszielen ergibt sich, dass der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan als Grundlage für die Planung herangezogen und zeitgemäß überarbeitet wird. Die bislang vorgesehene Nutzungs- und Bebauungsstruktur bleibt im Wesentlichen bestehen. Änderungen werden insbesondere im Bereich der verkehrlichen Erschließung (siehe Kapitel 6.2), den Grundstückszuschnitten und Gebäudetypologien sowie den Grünflächen vorgenommen.

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet hat sich gezeigt, dass oftmals zwei Grundstücke zusammengelegt und mit nur einem Einfamilienhaus bebaut wurden. Außerdem sind bereits Ausdehnungen privater Gärten erkennbar, die sich von den Grundstücken entlang des Kastanienwegs bis in das Plangebiet hinein auf den bisherigen Acker erstrecken. Diese Gegebenheiten sollen in der Planung durch größere Grundstückszuschnitte und eine rückwärtige Erweiterung der bestehenden Grundstücke an der nördlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt werden. Dabei wird die Flächenverfügbarkeit angemessen berücksichtigt und nach wie vor ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Für den ehemaligen 3. Bauabschnitt (Bereich südöstlich des Schobsewehrgrabens) ist nun eine Reihe von Mehrfamilienhäusern entlang der Carl-Marien-Straße zur Schaffung eines Angebots an Geschosswohnungsbau vorgesehen. In rückwärtiger Lage dazu soll eine öffentliche Grünfläche als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsort entstehen, die neben der Begrünung auch die Einrichtung von Sport- und Spielanlagen ermöglichen soll.

Des Weiteren wird die öffentliche Grünstruktur durch eine Außenrandeingrünung im Westen und Süden des Gebietes und verschiedene Pflanzbindungen ergänzt. Zur Entwässerung des nordwestlichen Bereichs soll ein Regenrückhaltebecken vorgesehen werden (vgl. hierzu auch Kapitel 6.2).

² vgl. Bebauungsplan ‚Karl-Marien-Höhe – 1. Änderung‘ der Stadt Gehren, genehmigt am 02. Aug. 2000, hier die Begründung, Seite 4

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gleiches gilt für alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Diese Einschränkungen verfolgen das Ziel einer konfliktfreien Nutzung des Gebietes. Hier sollen vordringlich Flächen für Wohnen vorgehalten werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können und sollen bei entsprechendem Bedarf größtenteils im Ortskern sowie entlang der innerörtlichen Hauptstraßen realisiert werden. Diese werden als publikumsintensiv eingestuft und würden zusätzliches Verkehrsaufkommen im Gebiet erzeugen. Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sollen insbesondere aufgrund ihrer Flächenintensität und ihres Konfliktpotenzials nicht auf den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen entstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der Geschossfläche (GF), die Zahl der Geschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Dies ermöglicht einerseits die Umsetzung der heute üblichen Bauformen und wirkt andererseits überdimensionierten Baukörpern und überhöhten Gebäudeansichten entgegen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird einheitlich auf 0,35 festgesetzt und bleibt somit hinter dem Orientierungswert der BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete zurück. So soll dem Gedanken Rechnung getragen werden, zwar durch die Vergrößerung der Wohngrundstücke größere Freibereiche zu ermöglichen, jedoch keine übermäßige Versiegelung herbeizuführen. Diese Regelung geht auch mit den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Gebiets einher, wo die Wohngrundstücke im Wesentlichen kleiner sind und daher mit einer GRZ von 0,4 etwa gleichwertige Versiegelungsrechte bestehen.

Darüber hinaus wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO regulär erlaubte Überschreitungsmöglichkeit um 50 % uneingeschränkt zugelassen, um die erforderliche und heute angemessene Ausstattung mit Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen zu ermöglichen. Mit dieser Festsetzung wird eine heute übliche Bebauung ermöglicht, jedoch eine übermäßige Versiegelung verhindert, was insbesondere hinsichtlich der Lage am Ortsrand wünschenswert ist.

Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Geschosse

Die Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Geschosse werden unter Würdigung der geplanten Nutzung, der wirtschaftlichen Anforderungen der hier erwünschten Bauformen und der Vermeidung von Spannungen innerhalb des Plangebietes und mit den umgebenden Nutzungen festgesetzt.

Im Teilgebiet WA1 wird die Anzahl der Geschosse auf maximal zwei begrenzt, im WA2 wird sie mit zwingend drei Geschossen festgesetzt. So soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im WA1 an das nördlich angrenzende, von Einfamilienhäuser geprägte, Wohngebiet angleichen und die Gebäude im WA2 die Bebauung südlich der Carl-Marien-Straße entsprechend fortführen. Darüber hinaus ist gemäß den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im WA2 das dritte Geschoss als ein zurückgesetztes Geschoss auszubilden, sofern das Gebäude mit einem Flachdach errichtet wird. So soll übermäßig hohen Fassadenansichten entgegengewirkt werden, indem eine optische Gliederung der Fassade erreicht wird.

Orientiert an der Anzahl der Geschosse wird für die beiden Teilgebiete jeweils die zulässige Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt – im WA1 durch Höchstmaße und im WA2 durch Mindest- und Höchstmaße. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Höhen enthalten die Textfestsetzungen eine zugehörige Messvorschrift. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude eine bestimmte Höhe im Gelände nicht überschreiten, wird die vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhen-null als Bezugspunkt zur Höhenbestimmung herangezogen.

Vor dem Hintergrund häufiger Überschreitungen bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des Ursprungsplans wurden die zulässigen Höhen im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsprechend angepasst.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Teilgebiet WA2 wird die Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Rechnerisch ergibt sich mit den gewählten Werten für eine vorgesehene Grundstücksgröße von 1.500 m² eine Geschossfläche von mindestens 750 m² bis maximal 1.500 m². Mit dieser Regelung soll einerseits gesichert werden, dass in dem für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Teilgebiet tatsächlich nur angemessen große Gebäude errichtet werden. Andererseits soll die Errichtung überdimensionierter Baukörper verhindert werden, die sich in ihrer Größe deutlich von der benachbarten Bebauung unterscheiden würden. Insgesamt dient die Festsetzung der Geschossfläche dazu, die Bebauung im Teilgebiet WA2 in Art und Maß in die nähere Umgebung einzugliedern.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der zulässigen Bauweise orientiert sich hauptsächlich an der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern, zusätzlich sollen Flächen für Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden. Dementsprechend werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der vorliegenden Bebauungsplanung durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die geplanten Baufenster folgen den Straßen; die dabei einzuhaltenen Abstände orientieren sich weitgehend am nördlich angrenzenden Wohngebiet. Da im Teilgebiet WA2 Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll, bieten die Baufenster dort ausreichend Spielraum für die Platzierung großer Baukörper. Im WA1 wird mit einer Bebauungstiefe von 15 m die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht. Durch die Abstufung der Typologien soll die Lage des Baugebiets im Übergang zur freien Landschaft gewürdigt werden.

Mindestgröße für Baugrundstücke

Für das Teilgebiet WA2 wird die Mindestgröße für Baugrundstücke festgesetzt, um damit sicherzustellen, dass dieser Bereich entsprechend der Zielsetzung der Stadt dem Geschosswohnungsbau zur Verfügung steht. Wie zuvor beschrieben, soll in diesem Gebiet die südlich angrenzende Bebauung sinnvoll fortgeführt werden, sodass – in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl – eine Regelung zur Mindestgröße für Baugrundstücke unerlässlich ist. Der festgesetzte Wert orientiert sich dabei an einer für Mehrfamilienhäuser üblichen Grundstücksgröße.

Städtebauliche Gestaltung

Neben grundsätzlichen, auch gestaltbeeinflussenden Entscheidungen wie Lage der Baufenster und zulässigen Bauhöhen werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der Nebenanlagen und unbebauten Grundstücksflächen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) formuliert.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, Qualitäten zu erhalten und in positiver Weise auf die Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Die gestaltwirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans erstrecken sich im Wesentlichen auf die Form- und Farbgebung baulicher Anlagen, Vorgaben zu Dachform, -neigung und -eindeckung, bestimmte Aspekte von Werbeanlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedungen sowie Abfallbehälter und gewährleisten damit eine sinnvolle Begrenzung des Formen- und Materialkanons.

In Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Teilgebiet WA2 gilt, dass bei der Errichtung der Gebäude mit einem Flachdach das dritte Geschoss als zurückgesetztes Geschoss auszubilden ist. So soll übermäßig hohen Fassadenansichten entgegengewirkt werden, indem eine optische Gliederung der Fassade erreicht wird.

Die für die Dacheindeckung zulässigen Materialien orientieren sich am historischen Erscheinungsbild mit Ziegeln und matten Verblechungen. Bei der Farbgebung sind die traditionellen Töne im roten und rotbraunen Spektrum sowie dunkelfarben bis schwarz zulässig. Besondere Spannungen werden wegen der gedeckten Farbgebung nicht erwartet. Glanzeffekte sowie spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien, ebenso Neon- und Leuchtfarben³, werden generell ausgeschlossen. Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Hinsichtlich der Fassaden- und Wandgestaltung sind diejenigen Materialien ausgeschlossen, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadtbildes führen können und den gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet deutlich entgegengerichtet sind. Zur Farbgebung werden solche Wirkungen gemäß grundsätzlicher Überlegungen der Stadt für grelle und besonders kontrastreiche Farbtöne befürchtet. Entsprechend werden gemäß Natural Colour System (NCS)⁴ nur Farben aus dem Rotblauen bis Rotgelben Farbbereich mit begrenztem Schwarz- und Buntanteil zugelassen. Lacke und Ölfarben sind wegen ihrer Glanzeffekte nicht gestattet, darüber hinaus sind auch Neon- und Leuchtfarben ausgeschlossen.

Als traditionelle Fassadenmaterialien sind Putz und Naturstein zulässig. Zusätzlich dürfen als eher moderne Materialien Holz, Glas und matte Metalle im vorgegebenen Umfang verwendet werden. Eine Fassadengestaltung mit glänzenden oder spiegelnden Materialien ist mit Ausnahme von Glasfassaden jedoch analog zur Regelung bei Dacheindeckungen und bei der Farbgebung unzulässig. Oberflächen, die der passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, werden als Referenz an erneuerbare Energien von dem Verbot ausgenommen.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis von kleineren, im Wohngebiet zulässigen Betrieben, sich zu präsentieren, verhindern aber gleichzeitig ein Übermaß. Insbesondere werden das Wohnen potenziell störende Effekte durch nähere Bestimmungen zur Art der Werbeanlagen ausgeschlossen.

Die Vorgabe der Bepflanzung und Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke soll einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes leisten. Der Ausschluss von Steingärten leistet einen gestalterischen Beitrag und trägt nebenbei dem Klimaschutz Rechnung.

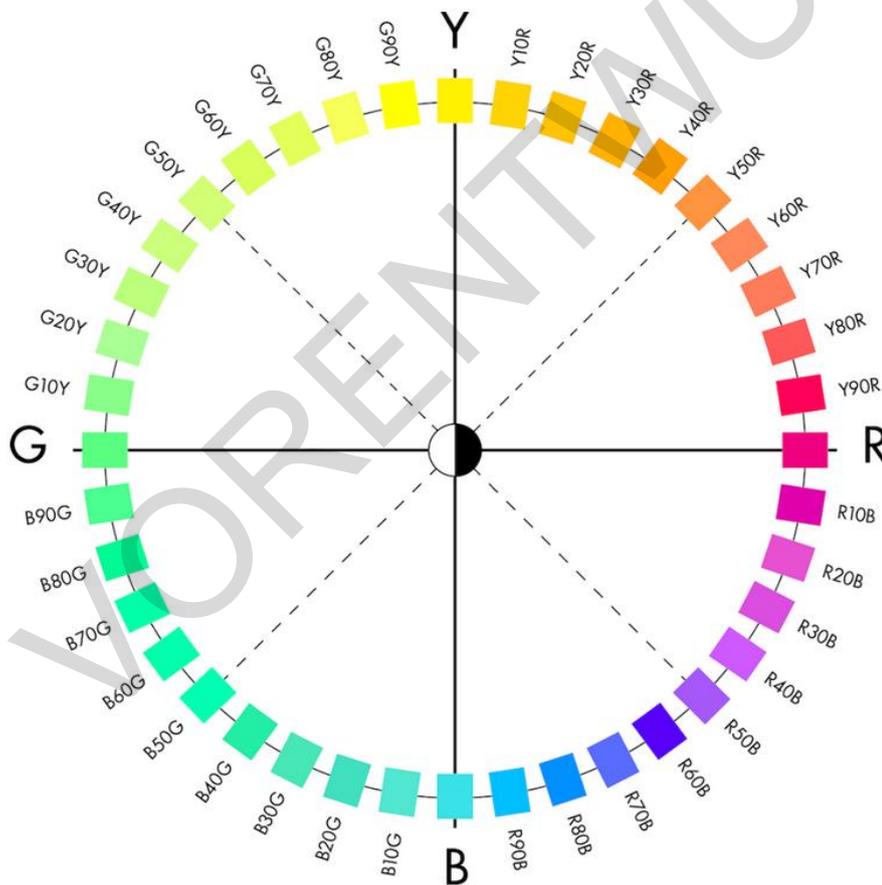
³ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

⁴ vgl. Exkurs ab Seite 10.

Des Weiteren wird der Umgang mit dem vorzufindenden bewegten Gelände über Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Einfriedungen geregelt. Damit wird einerseits der Entstehung zu großer Niveauunterschiede entgegengewirkt und andererseits die Abgrenzung der Grundstücke zueinander und zu ihrer Umgebung vorgegeben. Durch die Vorgabe zur Ausgestaltung von Einfriedungen als lebende Hecken soll darüber hinaus ein Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes geleistet werden. Die Pflicht zur Unterbringung der Abfallbehälter an vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Standorten übernimmt eine gestalterische Funktion für das Plangebiet.

Exkurs: Das Natural Colour System (NCS)

Das Natural Colour System deckt mehr als 2000 Farbtöne ab, unterteilt in sechs Grundfarben und drei Grautöne. Die NCS-Farben werden anhand ihres Farbtons, ihrer Helligkeit sowie ihrer Sättigung definiert und besitzen eine eindeutige Kennung aus Buchstaben und Zahlen. Dabei stehen die ersten zwei oder drei Buchstaben der Kennung für den Farbton, die darauffolgende Nummer steht für die Helligkeit, die nächste Nummer gibt die Sättigung der Farbe an. Der letzte Teil der Kennung zeigt die Lage im sog. ‚YGRB-Farbkreis‘, welchem die Farben Gelb (Y – Yellow), Grün (G – Green), Rot (R – Red) und Blau (B – Blue) sowie Weiß (W) und Schwarz (S) zugrunde liegen.⁵



Darstellung des YGRB-Farbkreises, wobei die Kürzel für Yellow (Y), Green (G), Red (R) und Blue (B) stehen; Quelle: <https://www.mikrozement.com/informationen/faq/was-sind-ncs-farben/>, zuletzt abgerufen am: 17. Jan. 2024.

⁵ <https://www.mikrozement.com/informationen/faq/was-sind-ncs-farben/>, zuletzt abgerufen am 17. Jan. 2024.

So wäre eine mögliche Farbbezeichnung bspw. ‚S 3020-B50G‘, wobei ‚S‘ für ‚Second Edition‘ steht, ‚30‘ für den Schwarzanteil in Prozent und ‚20‘ für die Buntheit in Prozent. Somit geben die restlichen Prozente ($100\% - 30\% - 20\% = 50\%$) den Weißanteil wieder. Der letzte Teil der Kennung ‚B50G‘ zeigt die Lage auf dem Farbkreis an.

Bei grauen Farben wird kein Buntton angegeben, sondern nur eine Nuancenbezeichnung sowie der Zusatz ‚N‘ für ‚Neutral‘. Die Kennung ‚0500-N‘ steht für Weiß, darauf folgen ‚1000-N‘, ‚1500-N‘, ‚2000-N‘ usw. bis ‚9000-N‘, was wiederum für Schwarz steht.⁶

6.2 ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die südlich verlaufende Carl-Marien-Straße und die anschließende Albertstraße sowie über die nördlich angrenzende Friedensstraße an die B 88 angeschlossen, welche die Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Stadt Gehren bildet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zwischen der Carl-Marien-Straße und der nördlich angrenzenden Friedensstraße. Sie wird als Verlängerung an den bestehenden Eichenweg angeschlossen.

Ursprünglich waren mehrere Stichstraßen sowie eine Ringstraße zur kleinräumigen Erschließung des Gebietes vorgesehen, sodass einige Grundstücke von zwei Seiten erschlossen wurden. Um diese unwirtschaftliche Doppelererschließung zu vermeiden, soll nun das Erschließungssystem überarbeitet werden. Zwar wird der Nidderau-Ring, wie auch ursprünglich geplant, nach Süden hin verlängert, jedoch wird auf jeweils einen Straßenstich auf beiden Seiten des Eichenweges verzichtet. Im südöstlichen Teil des Plangebietes kann aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus gänzlich auf eine innere erschließende Straße verzichtet werden. Die Carl-Marien-Straße als wichtige Zufahrt zum Plangebiet wird verbreitert und mit einem Parkstreifen sowie einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Der im Süden des Gebiets vorhandene Wirtschaftsweg bleibt als solcher erhalten.

Zur fußläufigen Anbindung des Gebietes an seine Umgebung wird ein Fußweg im Westen des Gebiets zum südlich verlaufenden Wirtschaftsweg sowie im Osten des Gebiets von der Carl-Marien-Straße zur geplanten öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Letzterer soll auch die Funktion als Zufahrt für Großtechnik zur Pflege der Grünfläche ermöglichen und wird deshalb in einer entsprechenden Breite ausgebildet. Ein weiterer Fußweg wird durch eine geeignete Festsetzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche zum nordöstlich angrenzenden Kastanienweg ermöglicht.

Technische Erschließung

Ver- und Entsorgungsmedien sind in den Straßen Nidderau-Ring und Eichenweg vorhanden und können voraussichtlich in Verlängerung in das Plangebiet geführt werden. Der Anschluss und ggf. Systemergänzungen werden in der nachgelagerten Erschließungsplanung zu prüfen sein. Eine Erächtigung der einschlägigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist bereits absehbar.

⁶ <https://www.mikrozement.com/informationen/faq/was-sind-ncs-farben/>, zuletzt abgerufen am 17. Jan. 2024.

Entwässerung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Versickerungsgutachten erstellt.⁷ Untersucht wurde die Errichtung einer zentralen Versickerungsanlage für die westliche Hälfte des Plangebiets sowie die Eignung der östlichen Hälfte für eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen. Darüber hinaus wurde auch die Versickerungsfähigkeit des bereits nördlich des Areals im Nidderau-Ring bestehenden Regenrückhaltebeckens überprüft.

Als Ergebnis der gutachterlichen Ausführungen werden Empfehlungen gegeben: Zum einen wird darauf hingewiesen, dass beide zentrale Versickerungsbecken (das geplante und das bestehende) mit einem Schlammfang ausgestattet, mit Gesteinsbruch ohne Feinkorn abgedeckt sowie gegen Ablagerungen von Gartenabfällen geschützt werden sollten. Für beide Becken besteht die Möglichkeit, einen Überlauf in den Schobsewehrgraben einzurichten. Zum anderen werden für die dezentralen Versickerungsanlagen in der östlichen Hälfte des Plangebiets Versickerungsschächte mit einer Mindesteinbindetiefe von 3 m vorgeschlagen, welchen eine Zisterne vorgeschaltet werden könnte.⁸

Damit eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen im östlichen Teil des Plangebiets verbindlich umgesetzt werden muss, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zur Anlage von Versickerungsschächten. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in einen Stauraumkanal, der in der Carl-Marien-Straße neu errichtet werden soll, abgeleitet werden.

Weitergehende Untersuchungen wurden in einem zusätzlichen Bericht ‚Volumenermittlung Regenrückhaltung‘⁹ zusammengefasst. Ziel der Untersuchungen war es, das erforderliche Rückhaltevolumen für den gemäß Ursprungsbebauungsplan 1. und 2. Bauabschnitt Neuberechnen zu können und darüber hinaus eine Aussage treffen zu können, ob ein neues Regenrückhaltebecken vorgesehen werden muss oder das bestehende Becken belassen bzw. erweitert werden kann.

Auf Basis der Berechnungen hat sich die Stadt dazu entschieden, im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens für den westlichen Bereich vorzuhalten. Dem wird durch die festgesetzte Versorgungsfläche ‚Regenrückhaltebecken‘ Rechnung getragen.

6.3 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Grünordnerische Ansätze

Zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan erstellt worden. Ziel dieses Planes war es, den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten und auftretende Beeinträchtigungen zu kompensieren. Vorhandene Gehölzstrukturen sollten erhalten und ergänzt werden, sodass sich das Gebiet harmonisch in die Landschaft einfügt.¹⁰

⁷ Geotechnik und Umweltschutz Markus Kottmann: Versickerungsgutachten, Bauvorhaben B-Plan ‚Wohnpark Karl-Marien-Höhe‘ 2. Änderung – Ilmenau – OT Stadt Gehren, Kirchheim, Februar 2023.

⁸ vgl. Geotechnik und Umweltschutz Markus Kottmann: Versickerungsgutachten... S. 7.

⁹ Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft mbH, Dipl.-Ing. Klaus Kunter: Volumenermittlung Regenrückhaltung – Ilmenau, OT Stadt Gehren, Wohnpark Karl-Marien-Höhe, 2. Änderung B-Plan, Arnstadt, August 2023.

¹⁰ vgl. Bebauungsplan ‚Karl-Marien-Höhe – 1. Änderung‘ der Stadt Gehren, genehmigt am 02. Aug. 2000, hier die Begründung, S. 15.

In der vorliegenden Planung werden in Fortführung und Ergänzung des Ursprungsplans diese Ansätze verfolgt:

- Erhaltung der vorhandenen Bäume,
- Begrünung des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes,
- Baumpflanzungen entlang der erschließenden Straßen,
- naturnahe Gestaltung der geplanten Parkanlage sowie
- Renaturierung des Schobsewehrgrabens.

Ortsfeste Pflanzbindungen

Im Plangebiet werden in zwei Bereichen Anpflanzungsmaßnahmen räumlich fixiert vorgegeben:

- am westlichen Gebietsrand zur Schaffung einer Ortsrandbegrünung und
- im Süden als Abgrenzung und Sichtschutz zum dort verlaufenden Wirtschaftsweg.

Im Zusammenspiel mit den geplanten straßenbegleitenden Bäumen und der öffentlichen Grünfläche ‚Parkanlage‘ wird unter vorwiegend gestalterischen Gründen auf eine Durchgrünung des Gebietes hingewirkt.

Sonstige Bestimmungen zur Bepflanzung

Neben den Anpflanzungsvorgaben für öffentliche Flächen sind auch Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan enthalten. Dazu gehört die verpflichtende Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünbereiche mit Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer.

6.4 UMWELT UND NATURSCHUTZ

6.4.1 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf artenschutzrechtliche Belange wurde durch die Stadt Ilmenau ein Gutachten¹¹ in Auftrag gegeben. Gegenstand waren die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten.

Auf der Grundlage von Kartierungen, Literaturlauswertungen und einer Potenzialabschätzung konnten im Planungsraum 13 Fledermausarten, jedoch keine Fledermausquartiere, sowie 56 Vogelarten, die nicht bestandsbedroht sind, nachgewiesen werden. Relevante Arten der Farn- und Blütopflanzen, Landsäugetiere und Kriechtiere kommen nicht im Gebiet vor. Auch ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten kann sicher ausgeschlossen werden.¹²

Damit ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG vermieden werden kann, sind gemäß der gutachterlichen Ausführungen die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Vögel zwingend erforderlich¹³:

¹¹ Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Dipl.-Biologe Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 02 ‚Wohnpark Karl-Marien-Höhe‘ in Gehren (Ilm-Kreis/Thüringen), Abschlussbericht, Plaue, Juni 2023.

¹² vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 7.

¹³ vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 8.

- Maßnahme V1/saP: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung der Vegetation/Gehölze im Rahmen der Baufeldfreimachung/Oberbodenbeseitigung
- Maßnahme V2/saP: Gehölzkontrolle vor Fällung

Der Gutachter weist ergänzend darauf hin, dass die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar durchzuführen ist, der Baubeginn jedoch auf Antrag auf den 1. August vorverlegt werden kann, sofern eine zusätzliche Begutachtung sichergestellt hat, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten können. Darüber hinaus wird auf die Abstimmungspflicht mit der unteren Naturschutzbehörde bezüglich angetroffener Funde besetzter Horste und Höhlen hingewiesen.¹⁴

6.4.2 Schallschutz

Im Zuge der Erarbeitung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden aufgrund der damals geplanten ICE-Trasse Bewertungen bezüglich des Immissionsschutzes vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Grenzwerte eingehalten werden und keine Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Da sich seitdem keine neuen Rahmenbedingungen ergeben haben, wird bei der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung auf eine weitere Betrachtung des Schallschutzes verzichtet.

6.4.3 Betrachtungen zum Eingriff

Durch die Neuordnung des Plangebietes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die grundsätzlich städtebaulich zu bewerten sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Da für das Gebiet ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, der die Eingriffs-Ausgleichs-Thematik bereits abhandelt, gilt § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB. Hiernach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Folgenden wird dennoch eine überschlägige Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen, wobei der Rechtszustand gegen die Änderung bilanziert wird. Dabei nehmen die Berechnungen ausschließlich auf den Bereich Bezug, der in der vorliegenden Bebauungsplanänderung überplant wird.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung gemäß Rechtszustand:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete (WA)	25.800	15.480
Verkehrsflächen und solche besonderer Zweckbestimmung	8.452	8.452
öffentliche Grünflächen	4.719	0
Gesamt	38.971	23.932

* GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung um 50% bis 0,6

¹⁴ vgl. Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung... S. 19.

Nach Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergibt sich folgendes Bild:

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelbar
Allgemeine Wohngebiete (WA)	23.176	12.167
Verkehrsflächen und solche besonderer Zweckbestimmung	6.097	6.097
Versorgungsfläche ('Regenrückhaltebecken')	1.495	0
öffentliche Grünflächen	5.819	0
private Grünflächen	2.759	0
Wasserflächen	185	0
Gesamt	39.531	18.264

* GRZ von 0,35 mit einer zulässigen Überschreitung um 50% bis 0,525

Wie die voranstehende Bilanzierung zeigt, ermöglicht die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Neuversiegelung, die über die bestehende Versiegelung hinausgeht. Stattdessen findet eine Entsiegelung um ca. 5.729 m² statt.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nähere Angaben werden in den textlichen Festsetzungen im Kapitel 3 ‚Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, sowie Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften‘ gemacht.

Nachrichtlich übernommen werden die folgenden, nach anderen Gesetzlichkeiten getroffenen Bestimmungen:

- die Radonvorsorgegebiete gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz,
- der Naturpark Thüringer Wald nach Thüringer Naturschutzgesetz,
- das Landschaftsschutzgebiet ‚Thüringer Wald‘,
- die Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau,
- der Gewässerrandstreifen an oberirdischen Gewässern gemäß Thüringer Wassergesetz.

8 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans spiegelt den Stand vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wider.

Nach Vorliegen der Anregungen aus der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Planung nach Erfordernis weiter qualifiziert. Verfahrensseitig sind insbesondere die Begründung und der Umweltbericht zu ergänzen.

Rechtsfolgen, Verhältnis zu anderen Bauleitplänen

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und seiner den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

9 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Die folgende Auflistung ist ausdrücklich vorläufig. Sie wird voraussichtlich im Zuge des weiteren Verfahrens nach Erfordernis ergänzt bzw. korrigiert.

Wasserrechtliche Genehmigung

Für die geplante Renaturierung des Schobsewehrgrabens ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Baugrundrisiken und notwendige Untersuchungen

Generell wird bei Baumaßnahmen die Durchführung von Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 - Richtlinien für die Ausführung geotechnischer Untersuchung für bautechnische Zwecke - und DIN 1054 - Zulässige Belastung des Baugrunds - zur Erkundung und Bewertung des Baugrunds empfohlen.

Denkmalschutz

Bei konkreten Maßnahmen mit Erdbewegungen im Plangebiet ist das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege in Weimar einzubeziehen. Über deren Art und Umfang der Sicherung nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) ist dann ggf. vor Ort zu entscheiden. Erdeingriffe im Plangebiet sind der Behörde ca. 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

Beachtung von Leitungen

Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind bezüglich eventueller Leitungen grundsätzlich geeignete Erkundigungen bei den Trägern der jeweiligen Leitungen einzuholen – insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken und Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die DVGW-Regelwerke mit den Blättern GW 125, G 472 und G 459 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten.

Schutzabstände für Pflanzungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Trassen der Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei einer Unterschreitung dieser Abstände sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ausführung der Pflanzungen

Die Ausführung der Pflanzungen ist von größter Bedeutung für den Erfolg der Maßnahmen. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen.

Mit dem Abschluss der Bepflanzung darf jedoch die Maßnahme nicht als beendet betrachtet werden. Erst die nachträgliche Pflege sichert den gewünschten Aufwuchs dauerhaft. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 ‚Pflanzen und Pflanzarbeiten‘ und DIN 18919 ‚Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen‘ zu erfolgen. Dies betrifft neben der Bodenpflege insbesondere auch ggf. die Sicherstellung der Wasserversorgung sowie den rechtzeitigen Pflanz- und Erziehungsschnitt.

Empfehlung zur Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen sollen nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Durch deren geringen UV-Strahlungsanteil werden Insekten nur minimal angelockt. In Betracht kommt insbesondere geeignete LED-Technik sowie NA-Lampen (Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Katasterangelegenheiten und Bodenordnung

Laut wiederholten Aussagen des Katasterbereichs Saalfeld in anderen Planungsverfahren der Stadt Ilmenau wird seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen in der amtlichen Liegenschaftskarte gegeben.

Eine förmliche Bodenordnung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im Februar 2024

 2116 04 Be VE/be, my

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ___ / ____.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert. Die Frist endete am

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Ilmenau in der Zeit vom bis zum Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

5. Entwurfsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und ihn zur Veröffentlichung und zusätzlichen öffentlichen Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

6. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde durch Schreiben vom eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

7. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ___ / ____ ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen verfügbar sind und veröffentlicht werden.

8. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B), mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt Ilmenau veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

9. Prüfung der Anregungen:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

10. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Stadtrat der Stadt Ilmenau den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der voranstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

Dienstsiegel

11. Anzeige:

Die Anzeige der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung bei der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt IIm-Kreis erfolgte mit Schreiben vom Die Satzung wurde nicht beanstandet.

12. Ausfertigung:

Die Ausfertigung ist bereits jeweils separat auf der Planzeichnung (Teil A) und den separaten textlichen Festsetzungen (Teil B) mit wechselseitigem Hinweis erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

13. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die beanstandungsfreie Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ____ / _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister Dienstsiegel