

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU

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



Entwurf, September 2025

- Rechtsgrundlagen-
- Verfahrensvermerke-
- Textliche Festsetzungen-
- Begründung-

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
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 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).**
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 298).
6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291).
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 270).**

Hinweis: Die Rechtsgrundlagen werden zur Beschlussfassung nochmals durchgesehen und ggf. aktualisiert.

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 beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 22. April 2021 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 07. Mai 2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 05/2021.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 04. April 2024.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert. Die Frist endete am 10. Mai 2024.

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 08. April 2024 bis zum 10. Mai 2024. 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. § 97 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. Genehmigung:

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. erteilt.

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 **Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde** 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

.....
Dienstsiegel

BEBAUUNGSPLAN DER STADT ILMENAU

„WOHNPAK KARL-MARIEN-HÖHE“

IM ORTSTEIL STADT GEHREN, 2. ÄNDERUNG

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM ENTWURF

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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	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 EINFahrTEN.....	4
1.7 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	4
1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN.....	4
1.9 FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	5
1.10 GRÜNFLÄCHEN	5
1.11 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	5
1.12 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	6
1.13 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	6
1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	8
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	8
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN	8
2.2 GESTALTUNG DER NEBENGEBÄUDE/NEBENANLAGEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	11
4 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN.....	12
4.1 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	12
4.2 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG.....	13
5 ANHANG – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	16
6 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	19

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).

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe

- wird gemessen am untersten Punkt der straßenseitigen Fassade, die der erschließenden Straße zugewandt ist, in Gebäudemitte.
- Maßgeblich ist die vorhandene Geländehöhe, bestimmt durch die in der Planzeichnung abgebildete Höhenlinie (Halbmeterlinien), die dem voranstehend beschriebenen Punkt am nächsten liegt.

Bestimmungen zur Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade, die der erschließenden Straße zugewandt ist, 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

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade, die der erschließenden Straße zugewandt ist, 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im rückwärtigen Grundstücksbereich² 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.

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

² Der rückwärtige Grundstücksbereich versteht sich als die Fläche hinter der Baugrenze und ihrer seitlichen Verlängerung an die Grundstücksgrenzen, die der Straßenbegrenzungslinie gegenüberliegt. Bei Eckgrundstücken und solchen an Wendehämmern ist der rückwärtige Grundstücksbereich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Höhenbestimmung der Nebenanlagen ist die in Kapitel 1.2.1 definierte Ermittlung des unteren Bezugspunkts für die Bestimmung der festgesetzten Höhen analog heranzuziehen.

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 EINFÄHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich können Stellplätze, Carports und Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, **jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich.**³

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 3,0 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.

³ vgl. die Definition in Fußnote 2

1.9 FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGS-WASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist die Unterbringung eines unterirdischen Löschwasserbehälters in funktionaler Verbindung zulässig.

1.10 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 freizeitliche 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.⁴
- die Inanspruchnahme durch Maßnahmen im Zuge eines naturnahen Ausbaus des Schobsewehrgrabens (vgl. Punkt 1.12).

Private Grünflächen ‚Hausgärten‘

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Hausgärten‘ 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.

Für die Höhenbestimmung der Nebenanlagen ist die in Kapitel 1.2.1 definierte Ermittlung des unteren Bezugspunkts für die Bestimmung der festgesetzten Höhen heranzuziehen.

1.11 FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

⁴ Hinweis: Die Bestimmungen zur Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten (Kapitel 1.12) sind parallel zu beachten.

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 abzuböschten.

1.12 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 und zu erhalten. Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche kann dafür herangezogen werden. Näheres regelt das Wasserrecht.⁵

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 Belägen⁶ 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.

1.13 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)

1.13.1 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.

1.13.2 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. **Vorhandene standortgerechte Laubgehölze können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden.**

⁵ Hinweis: Es sind insbesondere die Vorschriften des Thüringer Wassergesetzes zu beachten – vgl. hierzu auch Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, dort ‚Gewässerrandstreifen‘. Es ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

⁶ Hinweis: z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

1.13.3 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.

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

1.13.5 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 Sukkulenten, 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.⁷

1.13.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (E1)

Die innerhalb der Fläche ‚E1‘ vorhandenen Gehölzstrukturen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrer jetzigen Qualität dauerhaft zu erhalten und innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Artenlisten im Anhang vorzunehmen.

1.13.7 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.

⁷ Hinweis: Die Nutzung einer Dachfläche als Dachterrasse ist nur zulässig, sofern die Umsetzung einer Absturzsicherung innerhalb der maximal zulässigen Traufhöhe möglich ist.

1.14 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.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

(§ 97 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 **allseitig** 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 Dächer⁸ 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, **dunkelgraue** 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 Leuchtfarben⁹ 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.

⁸ Hinweis: Gauben, Quergiebel, Anbauten

⁹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

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.

Für die Farbgebung der Gebäudeaußenwände sind folgende Farben aus dem Natural Colour System (NCS)¹⁰ zulässig:

- Farben aus dem Farbbereich Rotblau bis Rotgelb (R60B – Y90R)¹¹ 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 Neonfarben¹² 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 Leistung¹³ 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.

¹⁰ abrufbar unter: <https://ncscolour.com/de-eu/pages/the-system>, zuletzt zugegriffen am 17. Jan. 2024.

¹¹ Hinweis: Farbtöne im Lila-Spektrum sind damit unzulässig.

¹² vgl. Fußnote 9

¹³ vgl. auch den Ausschluss von Fremdwerbung unter Punkt 1.1 Art der baulichen Nutzung auf Seite 2.

2.2 GESTALTUNG DER NEBENGEBÄUDE/NEBENANLAGEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 97 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, **Zuwegung** oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.¹⁴

Vorgärten, also der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudedefront, 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 -schüttungen¹⁵ 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 abzuböschern, 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.

Einfriedungen sind so auszuführen, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere bis Igel einschließlich entsteht. Das kann z. B. durch einen Abstand der Zaunfelder zum Boden von mindestens 15 cm oder durch die Schaffung von bodengleichen Durchgängen mit mindestens 15 x 15 cm Abmessungen erreicht werden.

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 Gebäude oder anderen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren, einzuhausen oder dicht abzupflanzen.

¹⁴ Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

¹⁵ 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.

3 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) (Radonvorsorgegebiete), 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 § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und § 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. Ä52O 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 52 des Gesetzes vom 02. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 291).¹⁶

Hinweis: Der Verlauf des Schobsewehrgrabens kann sich durch Renaturierungsmaßnahmen ändern und damit auch der maßgebliche Gewässerrandstreifen.

¹⁶

Hinweis: Aufgrund der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum naturnahen Gewässerausbau (vgl. Kapitel 1.12) kann sich die Lage des Gewässerrandstreifens im Laufe der Planung verändern. Deshalb wird auf eine Verortung in der Planzeichnung verzichtet und lediglich darauf hingewiesen.

4 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

4.1 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 Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet nach Strahlenschutzgesetz ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon für Neubauten umzusetzen. Im vorliegenden Fall wird eine Prüfung auf Erforderlichkeit auch bei Umbauten angeregt, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu minimieren.
4. 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 Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

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

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.

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

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

6. Gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) sind geologische Untersuchungen – Erd-aufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen 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 Geo-IDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden sich unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das Geologiedatengesetz (GeoIDG) in Verbindung mit der Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO).

7. 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.
8. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 97 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung -ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
9. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
10. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
11. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
12. 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.
13. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.

4.2 HINWEISE ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

1. Straßenböschungen und Höhenunterschiede

Da das Plangebiet hängig ist – vgl. die Höhenlinien in der Planzeichnung – sind voraussichtlich für die Herstellung der Erschließungsstraßen Einschnitte in das Gelände oder auch Aufschüttungen erforderlich. Die Grundstücke können damit Höhenunterschiede zur Straße haben. Ebenso ist die Lage von Straßenböschungen auf privatem Gelände möglich.¹⁷

2. Schutz gegen Verkehrslärm

Nach gutachterlicher Berechnung wirkt auf das Plangebiet Verkehrslärm von der nahegelegenen Bundes- und Landesstraße sowie von der ICE-Trasse ein. Dadurch kommt es im Nachtzeitraum zu geringfügigen Überschreitungen der wünschenswerten

¹⁷ vgl. hierzu Kapitel 1.14

Orientierungswerte für den Lärmschutz. Deshalb wird empfohlen, Wohnräume und insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer zur straßenabgewandten Seite hin zu orientieren.

3. Schutz gegen Radon

Das gesamte Gebiet der Stadt Ilmenau ist als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. Damit sind insbesondere die in § 123 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) bei Neubauten vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor Radon umzusetzen.

4. Wasserrechtliche Genehmigung/Erlaubnis

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

Für die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers über eine Einleitstelle in den Schobsewehrgraben oder mittels Versickerungsanlagen in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Umgang mit Starkregen

Die Grundstückseigentümer haben sicherzustellen, dass bei Starkregen anfallendes Regenwasser schadlos innerhalb des Grundstücks zurückgehalten wird. Das Regenwasser darf nicht in angrenzende Flächen bzw. Grundstücke abfließen. Schäden gegenüber Dritten sind auszuschließen.

Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen und gemäß dessen Zuständigkeit dem Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau (WAVI) vor Bauausführung mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen. Für den Überflutungsnachweis ist die Differenz der auf den befestigten Flächen anfallenden Regenwassermenge bei einem Regenergeignis mit einem Bemessungsregen T=2 Jahre und einer Dauer von 15 Minuten und einem Starkregenereignis T=30 Jahre und einer Dauer von 5 Minuten zu ermitteln. Die Differenz ist in m³ anzugeben und die Rückhaltung auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Umgang mit dem Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken

Für die vorgeschriebenen Versickerungsschächte ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Vorschaltung einer Zisterne bietet sich an, z. B. für die Gartenbewässerung. Die Zisterne kann auch als Schlammfang für den Versickerungsschacht dienen, was dessen Wartung vereinfacht. Ebenso entsteht so ein zusätzlicher Puffer für Starkregen – vgl. die voranstehende Verpflichtung dazu.

7. 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.

8. Beachtung von Leitungen und Schutzabstände bei Pflanzungen

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.

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.

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.

9. 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.

10. 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).

11. Katasterangelegenheiten

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

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im September 2025

2116 03 TF Entw/be, my

5 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 auftreibenden 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	-	Zweiggriffeliger 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
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
Euonymus 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)

6 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens¹⁸ ist die Realisierung des Bebauungsplans ohne Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich.

Die im Folgenden aufgeführten **Vermeidungsmaßnahmen** zum Schutz der Vögel sind dafür entsprechend zu beachten.

V1/saP: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung der Vegetation/Gehölze im Rahmen der Baufeldfreimachung/Oberbodenbeseitigung

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation inkl. notwendige Baumfällungen und Stubbenrodungen sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres. 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 BNatSchG (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 V1/saP gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im Untersuchungsgebiet vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Hinweis:

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

V2/saP: Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel)

Die ggf. zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (3 bis 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 Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises (UNB) mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen.

Das betrifft laut der Unteren Naturschutzbehörde auch Baumpflegemaßnahmen.

¹⁸

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.