

Stadt Ilmenau
Ortsteil Wümbach

**Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Ilmenau
„Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“
Im Ortsteil Wümbach**

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen (Teil B)

in der Fassung vom 02. Februar 2026

Bauleitplan der Stadt Ilmenau
 Am Markt 7
 98693 Ilmenau

Bauleitplanung von KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
 Standort Jena
 Unterlauengasse 9
 07743 Jena
 T. 03641/592 - 518
 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348257),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 02. Februar 2026.

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bestimmt.
- 1.2 Im Baugebiet ist die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 600 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 1.3 Als zulässiges Höchstmaß sind gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- 1.4 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist als Höchstmaß Traufhöhe (TH) mit 466 m über NHN bestimmt. Aufbauten und technische Anlagen können auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen um 1,0 m überschreiten.
- 1.5 Als oberer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für die Traufhöhe der obere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 1.6 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt.

2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.2 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

3 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1 Für das Plangebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus festgesetzt.
- 4.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen und Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke
 - Anlagen und Einrichtungen des Dorfgemeinschaftshauses im Freien
 - Stellplätze

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten
- 6.2 Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist in einem Radius vom 3 m gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

IV GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Dorfgemeinschaftshaus Wümbach am Brenner“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke:
Gemarkung Wümbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 126/2 (teilw.), 131 (teilw.), 600 (teilw.), 606 (teilw.), 608 (teilw.)