

Stadt Ilmenau
Ortsteil Stadt Langewiesen

**Bebauungsplan Nr. 66 „Am Burgstein“
in Langewiesen**

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen (Teil B)

in der Fassung vom 29. August 2025

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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- 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 29. August 2025.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung ist ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig.
- 1.3 Im reinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl und gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- 2.2 Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
- 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist durch die Firsthöhe als Höchstmaß mit 11,5 m und der Traufhöhe als Höchstmaß mit 6,5 m bestimmt.
- 2.4 Als obere Bezugspunkte der Höhen baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gelten:
für die Firsthöhe – der höchste Punkt der Dachkonstruktion,
für die Traufhöhe – der obere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.
- 2.5 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die angrenzende Straßenverkehrsfläche, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn am Bordstein in Gebäudemitte.
- 2.6 Technisch erforderliche Dachaufbauten können das Höchstmaß der Oberkante der Gebäude um bis zu 1,0 m überschreiten.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 3.3 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.
- 3.4 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingänge, Treppenanlagen, Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,5 m zulässig.
- 3.5 Gemäß Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Traufhöhe von 3,0 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im rückwärtigen, von der Straßenseite abgewandten Grundstücksbereich maximal zwei Nebenanlagen mit einer jeweiligen Grundfläche von 10 m² und einer Traufhöhe von maximal 3,0 m zulässig.
- 4.3 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

- 4.4 Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, gemessen ab dem Garagentor, zulässig.
- 4.5 Je Grundstück ist eine Einfahrt zulässig. Die maximal zulässige Breite der Einfahrt beträgt 4,0 m.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.1 Je 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum sowie fünf Sträucher gem.

Pflanzliste zu pflanzen:

Pflanzqualität Laubbaum: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Pflanzqualität Sträucher: 2x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm

Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.

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.

- 7.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

8 Maßnahmen zum Naturschutz - Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und i.V.m. § 44 BNatSchG)

- 8.1 Unverdeckte und unmarkierte Glasflächen sind bis zu einer Größe von 3,5 m² zulässig.
- 8.2 Der Anteil von frei sichtbaren Glasflächen ohne Markierung darf maximal 25 % der Fassadenflächen einnehmen.
- 8.3 Glasflächen über 3,5 m² und über einem Anteil von 25 % der Fassadenflächen sind zulässig, wenn sie verdeckt oder markiert sind.

9 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

Dachform

- 9.1 Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen zulässig.
- 9.2 Aneinandergrenzende Nebengebäude müssen die gleiche Dachform haben.

Dacheindeckung

- 9.3 Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine sowie matte Metalleindeckungen in Rottönen zulässig.
- 9.4 Dacheindeckungen aus glänzenden, reflektierenden oder spiegelnden Materialien sind unzulässig.
- 9.5 Aneinandergrenzende Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden müssen die gleiche Dacheindeckung erhalten.
- 9.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind extensiv zu begrünen
- 9.7 Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Dachaufbauten

- 9.8 Dachgauben bis 4,0 m Einzellänge sind zulässig.

Fassade

- 9.9 Fassadenflächen mit glänzenden oder spiegelnden Materialien sind unzulässig, ausgenommen sind Glasflächen und Flächen, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.
- 9.10 Leucht- und Neonfarben sowie glänzende Farben sind unzulässig.
- 9.11 Die Verwendung von kräftigen Farben ist für untergeordnete Gebäudeteile, wie Türen, Fensterrahmen und ähnliche, zulässig.
- 9.12 Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Einfriedungen

- 9.13 Einfriedungen sind in Form von Hecken aus Laubgehölzen, Holz- sowie Maschendraht- und Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- 9.14 Drahtzäune sind grundstücksseitig intensiv zu bepflanzen.
- 9.15 Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen. Sockel und Mauern sind unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 9.16 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen sowie Stauden und Sträuchern zu begrünen. Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- 9.17 Stein- bzw. Schottergärten sind unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen

- 9.18 Die Böschungen von Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten.
- 9.19 Bei Böschungen ist ein Abstand von mindestens 2,00 m zwischen Böschungsfuß und Grundstücksgrenze einzuhalten.
- 9.20 Böschungen sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen.
- 9.21 Sichtschutzwände sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen

- 9.22 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- 9.23 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit mindestens 1,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- 9.24 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind sichtgeschützt einzurichten oder einzugrünen.

Werbeanlagen

- 9.25 Je Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage als Hinweistafel am Gebäude der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,50 m² zulässig.
- 9.26 Leuchtwerbung sowie Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 9.27 Fremdwerbung ist unzulässig.

IV GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Burgstein“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Flurstücke:
Gemarkung Langewiesen, Flur 13, Flurstücke Nr. 425 (teilw.), 426/1 (teilw.), 426/2 (teilw.), 2026/1 (teilw.)

V HINWEISE

H1 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume und Sträucher wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzlisten sollten beachtet werden:

Pflanzliste für Laubbäume:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Kugelahorn (*Acer platanoides* ‚Globosum‘)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Blutkastanie (*Aesculus x carnea*)
- Säulenbirke (*Betula pendula* ‚Fastigiata‘)
- Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Apfel (*Malus*) in Sorten
- Birne (*Pyrus*) in Sorten
- Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten
- Sauerkirsche (*Prunus cerasus*) in Sorten
- Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten

Pflanzliste für Sträucher

- Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Bluthartriegel (*Cornus sanguineum*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Gemeine Heckenrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

H2 Minderung des Risikos von Vogelschlag

Sollten großflächige Glasbauteile verbaut werden, ist im weiteren Verfahren das Vogelschlagrisiko anhand der anerkannten Regeln des Bewertungsschemas der Vogelschutzwarten (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ vom 19.02.2021) zu bewerten. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. Auflage, Stand: 2022) ist zu beachten.

H3 Anzeigen von Erdaufschlüssen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 GeoIDG spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

H4 Baulärm

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.