

Stadt Ilmenau
OT Heyda

Ergänzungssatzung Nr. 05
„An der Martinrodaer Landstraße“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen
(Teil B)

in der Fassung vom 04.03.2025

Satzung der

Stadt Ilmenau
Am Markt 7
98693 Ilmenau

Erarbeitung von

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

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Satzung (Teil A) in der Fassung vom 04.03.2025.

1 **Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst mit einer Fläche von etwa 2.130 m² anteilig das Flurstück 1109 der Gemarkung Heyda, Flur 14.

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

- 2.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmt.
- 3.2 Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (einschließlich Garagen) ist mit 550 m² festgesetzt. Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen Garagen) ist mit 400 m² festgesetzt.

4 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

- 4.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 3 Bäume als Solitärbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Dabei sind die Eintragungen der Standorte gemäß Planzeichnung Prinzipstandorte, von denen abgewichen werden kann.

- 4.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 1,5 m eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, einreihig
 - Pflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm,
 - Breite der Pflanzfläche: 1,5 m
- 4.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 2 m eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, einreihig
 - Pflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm,
 - Breite der Pflanzfläche: 2 m
- 4.4 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 3 m jeweils eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, zweireihig
 - Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm,
 - Breite der Pflanzfläche: 3 m

5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung sind ein Einzelbaum und eine Fläche von Sträuchern zur Erhaltung bestimmt.
- 5.2 Bei Abgang des Baumes, für den eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist Ersatz (Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.
- 5.3 Bei Abgang von Sträuchern innerhalb der Fläche, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist Ersatz (Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm) zu pflanzen.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Radonvorsorgegebiet

Radonvorsorgegebiet gemäß Allgemeinverfügung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) (Radonvorsorgegebiete), Thüringer Staatsanzeiger Nr. 51 und 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

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

2. Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 1 7 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).

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Heyda-Bücheloh.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ umfasst gemäß der zeichnerischen Festsetzung die Teilfläche des Flurstückes 1109, Gemarkung Heyda, Flur 14.

IV HINWEISE

H1 Bodenschutz

Das Grundstück gehört zu Teilen zu einem Altstandort, welcher unter der Nummer 18409 im Thüringer Altlasten- Informationssystem (THALIS) erfasst war.

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht. Eine Garantie auf Altlastenfreiheit kann jedoch nicht gegeben werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

H2 Baugrund

Die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) sowie ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)), zur Neufassung der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) sind in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

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 Archäologische Funde

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ bekannt. Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von markanten Bodenverfärbungen, auffälligen Häufungen von Steinen oder Mauerresten sowie von Bodenfunden wie Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinartefakten (Bodendenkmale gemäß § 2 Ziff. 7 - ThürDschG) und Ähnlichem gerechnet werden. Gemäß § 16 Thür. Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen des TLDA abzusichern und im Zusammenhang im Boden zu belassen.

H5 Sicherung von Grenz- und Vermessungsmarken

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

H6 Schutz der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wasserdarangebote des Wasserschutzgebietes (WSG) Heyda-Bücheloh

Wasserrechtliche Befreiung / Genehmigung für Vorhaben im Wasserschutzgebiet (WSG)

Innerhalb von rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebieten (WSG) (hier: Wasserschutzgebiet Heyda-Bücheloh) gelten nach § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 53 WHG Schutzgebietsbestimmungen in Form von Verboten, Genehmigungspflichten, sonstigen Beschränkungen sowie Duldungs- oder Handlungspflichten. Vorhaben in Wasserschutzgebieten bedürfen einer wasserrechtlichen Befreiung / Genehmigung, erteilt durch die zuständige Wasserbehörde. Mit dem Vorhaben darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Befreiung / Genehmigung begonnen werden.

Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Wasserschutzgebiet (WSG)

Gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. stellen Gewerbebetriebe in der Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tab. 1 Nr. 1.2.

Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet (WSG)

Für die Versickerung von Oberflächenwasser gilt u. a. die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO). Danach bedarf die Versickerung von Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Gemäß der Technischen Regel Arbeitsblatt W 101 (A) Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. stellt der Bau und Betrieb von Abwasserleitungen und -kanälen in der Schutzzone III eine mittlere Gefährdung dar, siehe Tab. 1 Nr. 3.3. Bei Errichtung/Sanierung von Abwasserleitungen und -kanälen in Wasserschutzgebieten sind deshalb die Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle. V. (DWA) zu beachten.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen im Wasserschutzgebiet (WSG)

Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpenanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG.

H7 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 Pflanzliste sollte beachtet werden:

Pflanzliste Sträucher für Heckenpflanzungen:

1. Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
2. Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Cornus sanguineum (Bluthartriegel)
5. Corylus avellana (Haselnuss)
6. Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
7. Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
8. Ligustrum vulgare (Liguster)
9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10. Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
11. Prunus spinosa (Schlehe)
12. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
13. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
14. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
15. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
16. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
17. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
oder ähnliches

Pflanzliste Bäume:

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
6. Malus sylvestris (Holzapfel)
7. Prunus avium (Vogelkirsche)
8. Prunus padus (Traubenkirsche)
9. Sorbus aria (Mehlbeere)
oder ähnliches