

Stadt Ilmenau, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Revitalisierung Netto - Markt“

SATZUNG

SATZUNGSBESTANDTEILE:

Teil A – Planzeichnung M 1:1.500 i. Original

Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Begründung ist beigefügt

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Stadt Ilmenau

Teil B: Textliche Festsetzungen

Stand: Februar 2021

Erarbeitet im Auftrag unter Mitwirkung des Stadtbauamtes der Stadt Ilmenau



**STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN**

Bearbeiter: Dipl. Ing. Andreas Meißner

Käthe-Kollwitz-Straße 9
Telefon: 03631/990919
Internet www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr.	FESTSETZUNG	Ermächtigung
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB	
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
1. 1	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet Nahversorgung (SO _{NV}) festgesetzt. Im Plangebiet ist nur die Erweiterung des bereits am Standort vorhandenen Discounters mit nachfolgenden Nutzungen zulässig: <ul style="list-style-type: none">– Lebensmittel-Discounter einschließlich Windfang mit einer Verkaufsfläche von maximal 945 m² incl. eines Nonfood – Bereiches von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche,– Backshop/Cafeteria mit einer Verkaufsfläche von maximal 66 m²,– Büros, Aufenthalts- und Lagerräume,– Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten, Garagen, Stellplätze, Fahrgassen, Fußwege, Einkaufswagenboxen, Trafostationen und Parkplatzbeleuchtungsanlagen sowie Werbeanlagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 12 (3a) BauGB § 11 (3) Nr. 2 BauNVO § 12 BauNVO § 14 BauNVO
1. 2	Die zulässige Grundflächenzahl, festgesetzt als GRZ beträgt im sonstigen Sondergebiet Nahversorgung (SO _{NV}) insgesamt 0,6.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 19 (1) BauNVO § 19 (4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO § 17 (2) Satz 1 BauNVO
1. 3	Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt im Sondergebiet Nahversorgung (SO _{NV}) maximal 8,50 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Als <u>Oberkante</u> gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung bis maximal 1,50 m ist zulässig.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
2.	Sonstige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
2. 1	Im sonstigen Sondergebiet Nahversorgung (SO _{NV}) sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § 12 BauNVO § 14 BauNVO
3.	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
3. 1	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die zulässigen Ein- bzw. Ausfahrten für den Kunden- sowie den Anlieferverkehr zur öffentlichen Straße (Königseer Straße) festgesetzt.	§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 20,25 BauGB

- 4.1 Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet ist zu pflegen und bei Abgang bzw. notwendiger Entnahme im Verhältnis von 1:1 durch einheimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. § 9 (1) Nr. 20,25 BauGB
- 4.2 Je angefangene 500 m² in Anspruch genommener Fläche des sonstigen Sondergebiet Nahversorgung (SO_{NV}), die nach entsprechend der getroffenen GRZ-Festsetzung von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, sind ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum und zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und deren Erhalt können dabei angerechnet werden. § 9 (1) Nr. 20,25 BauGB
§ 19 (2) BauNVO
- 4.3 Die neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen bzw. Gegebenheiten angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den nachfolgenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume: Qualität: Hochstamm, Stammumfang > 14 cm; Baumscheibe mindestens 6 m²

Sträucher: Sträucher, 80-100 cm Höhe

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

§ 12 (3) BauGB

- 5.1 Anlieferungen mittels Lkws, die dazugehörige Be- und Entladetätigkeiten sowie das Aufnehmen oder Absetzen von Müllcontainern außerhalb von Gebäuden sind in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht zulässig. § 12 (3) BauGB
- 5.2 Eine fremde Pkw Nutzung in den Nachtzeiten ist durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung, Schranken o.ä.) zu vermeiden. § 12 (3) BauGB
- 5.3 Die in der Tabelle 6-6 des Immissionsschutzgutachtens angegebenen Schalleistungspegel von Ansaug- und Fortluftöffnungen haustechnischer Anlagen, von Kaltwassersätzen und/oder Verflüssigern sind einzuhalten. § 12 (3) BauGB
- 5.4 Die auf dem Parkplatz befindlichen Einkaufswagen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen (Sammelbox). Die Öffnung der Box muss in Richtung Markt weisen. § 12 (3) BauGB
- 5.5 Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei Defekten auszutauschen, um erhöhte Lärmimmissionen zu vermeiden. § 12 (3) BauGB

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO**

1. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäudefassaden sind die Farben Signalweiß (RAL 9003), Reinweiß (RAL 9010) und Verkehrsweiß (RAL 9016) unzulässig. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO
2. Folgende Werbeanlagen sind zulässig: § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO
 - ein Firmenlogo über dem Eingangsbereich (Breite x Höhe: 3,90 m x 2,00 m; selbstleuchtend),
 - ein Werbungskasten an der Marktfassade (Breite x Höhe: 3,90 m x 2,90 m; unbeleuchtet) und
 - ein Werbepylon (2-seitig) am nördlichen Grundstückszufahrtsbereich (Breite x Gesamthöhe: 4,00 m x 6,50 m; selbstleuchtend).

III. Hinweise**1. Denkmalschutz und archäologische Funde**

- 1.1 Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThürDSchG beim Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des IIm-Kreises.

2. Geologische Verhältnisse und Belange

- 2.1 Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

3. Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

- 3.1 Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die zuständige Umweltbehörde gemäß §§ 2 und 11 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.
Der möglicherweise anfallende, unter Kontaminationsverdacht stehende Bodenaushub ist nach den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle Teil II durch akkreditierte Institute zu analysieren. Anhand der Analyseergebnisse sind den Materialien jeweils die entsprechenden Zuordnungswerte nach den TR der LAGA zuzuweisen. Auf Grund dieser Zuordnungswerte kann über einen weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung). Die untere Abfallbehörde des IIm-Kreises ist in die Entsorgungsvorgänge nach vorherigen Absprachen einzubeziehen.

4. Leitungen

- 4.1 Vor Beginn von Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen sind die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Im Leitungsbereich von Erd- und Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Holzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen. Sonstige evtl. vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

5. Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

- 5.1 Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 (3) BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

6.1 Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Der Austausch von Bodenmaterial soll auf die Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.

6.2 Anforderungen aus dem Naturschutzgesetz

Entsprechend § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen oder stärkere Rückschnitte von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

- wildlebenden Tieren besonders geschützter Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zu den besonders geschützten Tierarten gehören z. B. alle bei uns heimisch vorkommenden, wildlebenden Vogel-, Fledermaus-, Reptilien- und Amphibienarten sowie zahlreiche Arten aus den Gruppen der Säugetiere, laub- und holzbewohnenden Käfer, Großschmetterlinge, Wespen, Hornissen und Krebse (vgl. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG). Alle streng geschützten Tierarten sind auch besonders geschützt.

Die Gehölze sowie der Gebäudebestand sind vor der Fällung bzw. vor Beginn der Baumaßnahmen vorab fachgerecht auf die Relevanz o. g. artenschutzrechtlicher Belange sachgerecht zu überprüfen. Das Kontrollergebnis ist zu protokollieren.

- 6.3 Bei allen Maßnahmen an stammbildenden Gehölzen (Bäumen) ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) vom 26. September 2019 zu beachten.