

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Ilmenau „Wohnanlage am Ehrenberg“ nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Fassung zur Genehmigung

Textliche Festsetzungen

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus diesen textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Planzeichnung (Maßstab 1:500)
- textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Begründung ist beigelegt.

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie die Anlage zur PlanZV
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (ThürGVBl. S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
6. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
7. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465)
8. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S. 569)
9. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) vom 14. Dezember 1998, zuletzt geändert am 17. Oktober 2001
10. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Langewiesener Straße“ vom 17. Dezember 2004
11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
12. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
13. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
14. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der Fassung vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S.599) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. März 2016 (GVBl. S. 149)
15. Thüringer Ausgleichsabgabenverordnung (ThürNatAVO) vom 17.03.1999 (GVBl. Nr. 8 S. 254 ff.) neugefaßt durch Artikel 2 der Verordnung vom 27. November 2001 (GVBl. S. 448)

STADT ILMENAU**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER STADT ILMENAU
„WOHNANLAGE AM EHRENBERG“****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Seite**

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
1.2	Bauweise	4
1.3	Stellung baulicher Anlagen	5
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	5
1.6	Verkehrsflächen	5
1.7	Führung von Versorgungsleitungen	5
1.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.9	Hochwasserangepasstes Bauen	6
1.10	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO)	7
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2.2	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Einfriedungen und Kinderspielplätze	8
2.3	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
3	Hinweise zur Kennzeichnung der Bodenbelastung	9
3.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	9
4	Nachrichtliche Übernahme	9
4.1	Subrosionsgebiet, Altbergbau	9
4.2	Überschwemmungsgebiete	9
5	Hinweise	10
5.1	Abfallbeseitigung und -lagerung	10
5.2	Altlasten, Bodenaushub und Bodenverunreinigungen	10
5.3	Geologische Belange	10
5.4	Archäologische Funde	11
6	Anhang – Pflanzenliste und Mindestqualitäten	12

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

SO = Sonstiges Sondergebiet „Studentenwohnanlage“ gemäß § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Im zeichnerisch festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Studentenwohnanlage“ ist ausschließlich eine Wohnanlage für studentisches Wohnen zulässig.

Im Rahmen dieser Wohnanlage sind folgende Anlagen ergänzend zulässig, soweit sie sich der Wohnnutzung unterordnen und mit dem studentischen Wohnen funktionell im Zusammenhang stehen:

Wohngebäude für Angestellte und Mitarbeiter der Universität sowie deren angeschlossene Institute

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- Für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen gilt als unterer Bezugspunkt die dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die Festlegung der Fertighöhe Straße NHN im Plan gilt als Festsetzung im Sinn von § 9 Abs. 3 BauGB.

- Die Traufhöhe (TH) wird festgelegt als das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand einschließlich Attika.

Zulässige Grundfläche

Für das sonstige Sondergebiet „Studentenwohnanlage“ gemäß § 11 BauNVO wird in Verbindung mit § 17 BauNVO als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch Stellflächen und Zufahrten die GRZ bis 0,8 überschritten werden.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Entgegen der offenen Bauweise wird die maximale Länge der Gebäude mit 17,50 m bestimmt.

1.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen in der Ausrichtung der Längsachsen gilt als verbindlich. Geringfügige Abweichungen bis ca. 5° können zugelassen werden.

1.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal 12 begrenzt.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

Stellplätze sind im Plangebiet nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen, sondern private Straßen. Sie sind Zufahrten zu den Stellplätzen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge zum Gebiet.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausführung der befestigten Flächen und der Stellplätze

Offene Stellplätze für Kfz sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Grundstück, außer den Zufahrtsstraßen, sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z. B. Ökopflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

1.9 Hochwasserangepasstes Bauen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG)

Als erforderliche Maßnahme zur Schadensvermeidung und zum Nachweis der Vollzugsfähigkeit im Sinne des § 78 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 WHG wird festgesetzt, dass alle Gebäude ohne Keller zu errichten sind.

Im südwestlichen Baufenster des Plangebietes ist eine Rückstausicherung vorzusehen.

1.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

A) Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Abgrenzung und gleichzeitig als Sichtschutz sind entlang der westlichen Stellflächen Laubbäume und entlang der östlichen Stellflächen Büsche gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Den Stellflächen in unmittelbarer Hausnähe sind ebenfalls Baumpflanzungen zuzuordnen. In der Planzeichnung sind diese als festgesetzte Baumstandorte gekennzeichnet.

Im Bereich der unbebauten Fläche zwischen den Gebäuden (Gebietskern) sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Einzelbäumen 15 Bäume zu pflanzen. Dieser ist als unbebaute durch Bepflanzung gestaltete Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zu gestalten. Bei der Pflanzung dürfen nur heimische und standortgerechte Gehölzarten gemäß Pflanzenliste verwendet werden.

Allgemeine Bestimmungen

An den durch Planzeichen festgelegten Standorten sind die Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In Einzelfällen darf bis zu 5 m abgewichen werden.

Neupflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und eventuelle Ausfälle in der folgenden Pflanzperiode qualitätsgleich zu ersetzen.

Bei der Pflanzung sind erforderliche Grenzabstände gemäß § 44 Nr. 1 ThürNRG zu beachten.

Alle sich ergebenden notwendigen Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode auszuführen.

B) Erhaltung von Vegetationsbeständen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gebietsrandeingrünung

Im Bereich der Gebietsgrenzen sind die laut Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**Dachform**

Zulässig sind Flachdächer.

Dacheindeckung

Flachdächer können mit abschließender Bekiesung hergestellt werden. Alternativ ist eine Ausbildung als Gründach zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dies beinhaltet auch Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Fassadengestaltung, FarbgebungAls Fassadenmaterial zulässig sind:

- Putz, Klinker, Keramik matt und Naturstein
- Glaselemente und -fassaden

Nicht zulässig sind:

- glänzende, spiegelnde oder glasierte Materialien, - dies betrifft nicht Glaselemente und -fassaden

Alle Außenwände der Gebäude im gesamten Plangebiet sind neben der Materialeigenfarbe in hellen Farbtönen anzulegen.

Fensterformate

An von öffentlichen Flächen einsehbaren Gebäudeseiten müssen die Fenster der Wohngebäude quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungen ist gleich groß bzw. größer als ihre Breite.

Fensterformate mit einer größeren Breite als Höhe sind zulässig, wenn diese durch Addition mehrerer quadratischer oder stehender Formate entstehen und durch Pfosten oder andere Unterteilungen sichtbar von einander getrennt sind. Innenliegende Sprossen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Einfriedungen und Kinderspielplätze

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs. 1 ThürBO)

Unbebaute Flächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Kinderspielplätze (§ 8 Abs. 2 ThürBO)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Kinderspielplatz anzulegen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken und Zäune bis 2,0 m Höhe und nur an der äußeren Grenze des Geltungsbereiches zulässig. Einfriedungen in anderen Ausführungen können zugelassen werden, wenn sie durch Kletter- und Rankpflanzen bzw. durch vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden. Feste Mauern sind nicht zulässig.

2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Unterbringung privater beweglicher Müllbehälter sind gesonderte zentrale befestigte Flächen, vorzugsweise an den Stichstraßen vorzusehen. Diese sind einzuhausen oder dicht abzapflanzen.

3 HINWEISE ZUR KENNZEICHNUNG DER BODENBELASTUNG

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Recherchen der Unteren Bodenschutzbehörde haben ergeben, dass die Flächen im Geltungsbereich des Planungsgebietes als Altlastenverdachtsflächen nach § 2 Abs. 6 BBodschG im Thüringer Altlasteninformationssystem – THALIS – wie folgt registriert sind:

Flur 17, Flurstück 1458/1 - THALIS-Nr.: 18229

Flur 17, Flurstück 1458/4 - THALIS-Nr.: 18227

Aus diesem Grund ist ein Altlastengutachten zu erstellen, der tatsächliche Grad der Belastung zu ermitteln und entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu bewerten. Bei Bestätigung des Verdachtes sind Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1 Subrosionsgebiet, Altbergbau

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist gemäß Subrosionskataster der TLUG dem Rayon B-b-I-2 zuzuordnen. Es handelt sich dort um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion. Die Bildung von Erdfällen und Senkungen ist zwar noch möglich, kommt aber vergleichsweise selten vor. Es besteht ein geringfügiges Restrisiko hinsichtlich Subrosion.

Für den südöstlichen Bereich ergibt sich keine Gefährdung.

Im unmittelbaren Plangebiet sind derzeit keine Erdfallstrukturen bekannt.

Dem Thüringer Landesbergamt liegen für den Planbereich keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes vor.

4.2 Überschwemmungsgebiete

Ein geringer Teil des südwestlichen Planungsbereiches liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ilm.

Im Planvollzug gelten für die nach § 30 Abs. 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben gem. § 29 Abs. 2 BauGB die wasserrechtlichen Bauverbote nach § 78 Abs. 6 WHG i.V.m. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG, von denen nur unter Anwendung des § 78 Abs. 3 abgewichen werden kann.

Für das in einem Eckbereich betroffene Gebäude im südwestlichen Baufenster ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Abweichung zu stellen. Hier wird durch das neu zu errichtende Gebäude mit einem Volumenanteil von ca. 6 m³ die Hochwasserrückhaltung unerheblich beeinträchtigt. Der verloren gehende Rückhalteraum kann durch Verteilung auf der überfluteten Fläche innerhalb des ÜSG und die unmittelbar daran angrenzenden Flächen mit einer Gesamtsumme von ca. 550 m² ausgeglichen werden.

Der Wasserpegel würde sich dadurch um maximal 1 cm erhöhen.
Zur Schadensvermeidung bei Hochwasserereignissen sind alle Gebäude ohne Keller zu errichten und im südwestlichen Baufenster eine Rückstausicherung vorzusehen.
Die Flächen im ÜSG bleiben, abgesehen von dem Gebäude, in ihren vorhandenen Höhen erhalten und werden nicht durch Aufschüttung hochwasserfrei.

5. HINWEISE

5.1 Abfallbeseitigung und -lagerung

Gemäß § 7 Abs. 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
Anfallende Abfälle sind getrennt voneinander abzulegen und zu entsorgen (zur Verwertung oder Beseitigung).

5.2 Altlasten, Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Jeglicher Bodenaushub, der auf den Altlastenverdachtsflächen anfällt, ist separat und entsprechend sicher gegen Auswaschungen zu schützen - beispielsweise durch Unterlegen und Abdecken durch Planen - zwischen zu lagern.
Der möglicherweise kontaminierte 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 Technischen Regeln der LAGA zuzuweisen.
Auf Grund dieser Zuordnungswerte kann über den weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung). Es ist zu beachten, dass der Bodenaushub bei Überschreitung einzelner Messwerte auch als gefährlicher Abfall (z.B. Benzo-(a)-pyren oder PAK) eingestuft werden kann. Ein Wiedereinbau ist nicht immer möglich und im Vorfeld mit der unteren Abfallbehörde nach Vorlage der Analyseergebnisse abzustimmen.
Entsorgungsbelege sollten gesammelt aufbewahrt werden, um im Bedarfsfall die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle nachweisen zu können.

5.3 Geologische Belange

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.

Unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme wird die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen erbeten.

5.4 Archäologische Funde

Es besteht eine gesetzliche Meldepflicht für vor- und frühzeitliche Bodenfunde gemäß § 8 ThDSchG. Es gilt das sog. Verursacherprinzip. Dieses legt fest, dass der Bauherr als Verursacher einer archäologischen Untersuchung an deren Kosten beteiligt werden kann.

6 ANHANG PFLANZENLISTE UND MINDESTQUALITÄTEN

Laubbäume

Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm (Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Populus tremula	- Zitterpappel

Straßenbäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung (Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche

Sträucher

verpflanzte Sträucher, H= 0,60-0,80 m (Gütebestimmung für Baumschulpflanzen)

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	- Heckenrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	- Liguster

aufgestellt, Ilmenau den 18.01.2017