

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Ilmenau „Campus Wohnen“

Teil B – Textliche Festsetzungen
Satzung

15.04.2019



Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan

Ausfertigung

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

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

INHALTSÜBERSICHT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB	3
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
2. Bauweise	3
3. Überbaubare Grundstücksflächen	3
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	3
4.1 Flächen für Nebenanlagen.....	3
4.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports.....	3
5. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen	3
6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	4
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO	5
9. Äußere Gestaltung von Gebäuden	5
9.1 Dachgestaltung.....	5
9.2 Fassadengestaltung.....	5
10. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen	5
11. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge	5
12. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	6
13. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	6
14. Brennstoffbehälter und gebäudetechnische Anlagen	6
III. Hinweise	6
1. Artenschutz	6
2. Altlasten, auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen	7
3. Denkmalschutz und archäologische Funde	7
4. Regenwasserbehandlung	7
5. Brauchwasseranlagen	7
6. Geologische Belange	7
7. Abfalllagerung und -beseitigung	8
8. Immissionsschutz	8
9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	8
10. Sonstiges	8
11. Pflanzenlisten und Mindestqualitäten	9

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Der Vorhabenträger sieht folgende Nutzung vor:

Allgemeines Wohngebiet; zulässig sind nur solche Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung bis 0,6 durch die Grundfläche von Zufahrten, Stellplätzen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), ist zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß mit 3 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss in den Nutzungsbereichen WA 1 und WA 2 und mit 2 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss im Nutzungsbereich WA 3 in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und weniger als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch das Maß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt wird bei Gebäuden mit Flachdach durch den obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika von maximal 1 m Höhe, bei Gebäuden mit Walmdach durch den obersten Abschluss der Dachhaut bestimmt. Das Maß für die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im Nutzungsbereich WA 1 494,00 m ü. NHN, im WA 2 492 m ü. NHN und im WA 3 489,00 m ü. NHN.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Garagen sind auf den eigens dafür festgesetzten Flächen unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen zulässig.

5. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Flächen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Vorhabenträgers belastet. Das Leitungsrecht umfasst die Verkehrsfläche und die darin befindlichen unterirdischen Leitungen.

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

- 7.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für die erforderlichen Zufahrten.
- 7.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Sockel und Mauern sind unzulässig.
- 7.3 Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Halbhöhlen- und Höhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Großgehölze innerhalb des Stadtgebietes Ilmenau) die Anbringung von 6 Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nistkästen sind 30 Jahre vorzuhalten und ihre Standorte der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- 7.4 Als Ausgleich für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gehölze innerhalb des Stadtgebietes Ilmenau) die Anbringung von 3 Fledermausquartierkästen vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Fledermausquartiere ist zu gewährleisten. Die Fledermausquartiere sind 30 Jahre vorzuhalten und ihre Standorte der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine artenreiche Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Pflanzflächen sind mit Landschaftsrasen, sowie mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Je 200 m² Fläche ist mindestens 1 Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm gemäß Artenliste zu pflanzen.

Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 11 zu wählen.

- 8.2 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, sodass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht.

Die Baumscheiben sind entsprechend den Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) und DIN 18916 auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2,50 m nicht unterschritten werden darf.

Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 11 zu wählen.

- 8.3 Eventuell auftretende Ausfälle bei neu gepflanzten Gehölzen sind in der darauffolgenden Periode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO und § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

9. Äußere Gestaltung von Gebäuden

9.1 Dachgestaltung

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° Dachneigung und Flachdächer zulässig. Dabei kann eine Attika bis 1,00 m Höhe angeordnet werden.

Hochglänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben. Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist zulässig. Bei Walmdächern müssen sie in die Dachfläche integriert und dürfen nicht aufgeständert werden. Bei Flachdächern dürfen sie die Attika nicht überragen.

9.2 Fassadengestaltung

Im gesamten Geltungsbereich ist die Gestaltung der Gebäudefassaden in Reinweiß unzulässig.

Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

10. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Sicht an Ein- und Ausfahrten nicht einschränken.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Sie dürfen eine Größe von maximal 2 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten frei zu halten.

11. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Gestaltung von Böschungen auf dem Grundstück gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

1. Der Abstand des Böschungsfußes zum hangabwärts befindlichen Nachbargrundstück muss bei einer Böschungsneigung von bis 27° mindestens 1,00 m, bei Böschungsneigungen > 27° mindestens 3,00 m betragen. Ausnahmsweise ist bei Unterschreitung dieser Abstände eine fachgerecht zu errichtende Stützmauer an der Grundstücksgrenze bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m über Gelände zulässig.
2. Alle Böschungen sind so zu befestigen oder zu begrünen, dass Erdabträge oder Auswaschungen weitgehend ausgeschlossen werden können.

Sichtschutzwände sind nur im direkten Hausbereich und nur bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 3,0 m zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist nur in offenporigem Material herzustellen.

12. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter und Müllboxen sind in die Gebäude zu integrieren oder mit Sichtschutz zu versehen.

13. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich öffentlicher Straßen sind als Hecken, als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 1,50 m nicht überschreiten darf. Maschendrahtzäune werden als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum ausgeschlossen.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Sockel und Mauern sind unzulässig.

Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken, als in Hecken geführte Maschendrahtzäune sowie durch Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Mauern ist nicht zulässig, ausgenommen Stützmauern.

14. Brennstoffbehälter und gebäudetechnische Anlagen

Gebäudetechnische Anlagen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen.

III. Hinweise

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5, 'Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope' sowie hierin § 44 'Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten' ausdrücklich hingewiesen. Für diesen Bebauungsplan ist § 39 'Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen' hervorzuheben. Danach ist es u. a. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zu fällende Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen / Roden auf vorhandene Nester, Horste und Höhlen begutachtet. Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Hinsichtlich der Beseitigung vorhandener Gebäude ist zu prüfen, inwieweit die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG (Artenschutzbelange) betroffen sind. Im Vorgang eines Abbruchs ist daher das jeweilige Gebäude auf einen entsprechenden Besatz mit geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und auf das konkrete Vorhandensein besonders geschützter Tiere bzw. deren Entwicklungsformen sachgerecht zu überprüfen; ggf. ist dies durch einen Sachverständigen vornehmen zu lassen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu dokumentieren. Sollten bei der Kontrolle entsprechende Vorkommen bekannt werden bzw. dem Vorhabenträger bereits bekannt sein oder ggf. auch erst im Zuge der Abbrucharbeiten entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sollte ein Gebäudeabbruch außerhalb des Reproduktionszeitraums von potentiell betroffenen, besonders geschützten Tierarten terminiert werden. Als günstig erweist sich der Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März des Folgejahres. Jedoch sind auch in dieser Zeit für den Abriss vorgesehene Gebäude unmittelbar vorab entsprechend zu kontrollieren. Bei relevanten Funden ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.

2. Altlasten, auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) besteht für bestimmte Personengruppen -u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier dem Landkreis, zu melden. Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

Bei der Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist Folgendes zu beachten:

Der kontaminierte Bodenaushub/ Straßenaufbruch 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. Aufgrund dieser Zuordnungswerte kann über den weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung). Es ist zu beachten, dass der Straßenaufbruch 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 ist im Vorfeld mit der Unteren Abfallbehörde nach Vorlage der Analyseergebnisse abzustimmen.

3. Denkmalschutz und archäologische Funde

Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Zufällige Funde von Bodendenkmalen bzw. bei Erdarbeiten angetroffene archäologische Funde unterliegen demnach der Melde- und Abgabepflicht. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff ThürDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen. Sie müssen von dessen Mitarbeitern sachgemäß untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zu deren Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Jeglicher Umgang erfolgt auf der Grundlage des Thüringer Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG).

4. Regenwasserbehandlung

Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 Thüringer Wassergesetz (ThürWG) abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

5. Brauchwasseranlagen

Wird der Einbau von Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, sind diese genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband Wasser- und Abwasser Verband Ilmenau (WAVI) zu stellen. Diese Forderung gilt nicht bei ausschließlicher Nutzung des gewonnenen Brauchwassers für gärtnerische Zwecke.

6. Geologische Belange

Auf Grundlage des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 10.11.2001 sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das

Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

Im Untergrund des Plangebietes stehen auslaugungsfähige Gesteine des Zechsteins relativ oberflächennah an. Das Gebiet gilt als Subrosionsgebiet, das Vorkommen von Erdfällen oder -senken in der Region ist bekannt. Das konzentrierte Versickern von Oberflächenwasser kann die Auslaugung im Untergrund fördern und sollte unterlassen werden.

7. Abfalllagerung und -beseitigung

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Gemäß § 7 Absatz 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.

8. Immissionsschutz

In Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen. Es werden Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) eingebaut. Die Schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 werden eingehalten (Schallimmissionsprognose).

9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

Der unteren Wasserbehörde sind anzuzeigen:

- Arbeiten, die die Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers beeinflussen
- Erschließungen von Grundwasser → In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen.
- Wasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten → In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

10. Sonstiges

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze ist die ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt 06) anzuwenden.

Die Anlage von Stellplätzen ist gemäß der ‚Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen‘ (Thüringer Garagenverordnung – ThürGarVO) vorzusehen.

Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau einzuholen. Der Einbau von Regenwassernutzanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig. Gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI hat der Grundstückseigentümer vor dem Verfüllen mit Erdreich die Abnahme der gesamten Abwasseranlage beim Zweckverband anzuzeigen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die ‚Baumschutzsatzung‘ vom 14.12.1998 der Stadt Ilmenau, 1. Änderung vom 17.10.2001.

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume vor.

Für die Straßenbeleuchtung sind nur Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

11. Pflanzenlisten und Mindestqualitäten

Die folgenden Pflanzenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Quercus petraea	Traubeneiche (Tiefwurzler)

Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
	Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume

Säulenformen für eine Bepflanzung vor der Fassade:

Carpinus betulus Fastigiata	Säulen - Hainbuche
Fagus sylvatica Fastigiata	Säulen - Buche
Prunus serrulata	Säulen - Zierkirsche
Sorbus aucuparia Fastigiata	Säulen - Eberesche

Empfehlenswerte alte Obstsorten:

Apfelsorten:	Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner aus Boskoop, Landsberger Reinette, Berlepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Prettacher, Jakob Lebel, Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Maunzen Apfel
Birnensorten:	Gute Luise, Oberösterr. Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Speckbirne, Mostbirne, Gute Graue
Kirschsorten:	Große Schwarze Knorpel Typ Querfurt, Große Prinzessin
Zwetschen- und Pflaumensorten	Pflaume; Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche, Große grüne Reneclode (Pflaume)

Liste C: Klimabaumarten

Acer campestre ‚Elsijk‘	Feldahorn
Acer platanooides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Malus ‚Evereste‘	Zierapfel ‚Evereste‘
Sorbus incana	Schmalkronig Mehlbeere
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	Thüringische Säulen-Eberesche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Stadtlinde
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winterlinde
Tilia platyphyllos ‚Örebro‘	Schmal wachsende Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde ‚Brabant‘
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	Schmalkronige Stadtulme

Liste D: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Liste E: Kletterpflanzen

Clematis i.A. / i.S.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A.	Heckenkirsche
Rosen i.S.	Kletterrosen
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein

Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Arten, Bäume I. Ordnung, 20-40 m Höhe:

Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone 2,5 bis 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Arten, Bäume II. Ordnung, 15-20 m Höhe:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Arten, Bäume III. Ordnung, 7-12 m Höhe:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Obstbäume, Verwendung alter Sorten, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Sträucher mindestens zweimal verpflanzt
(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

in der Region gezogenes Pflanzgut verwenden