

**STADT ILMENAU**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
'EINKAUFSZENTRUM ALDI AM HÜTTENHOLZ'  
- 1. ÄNDERUNG**

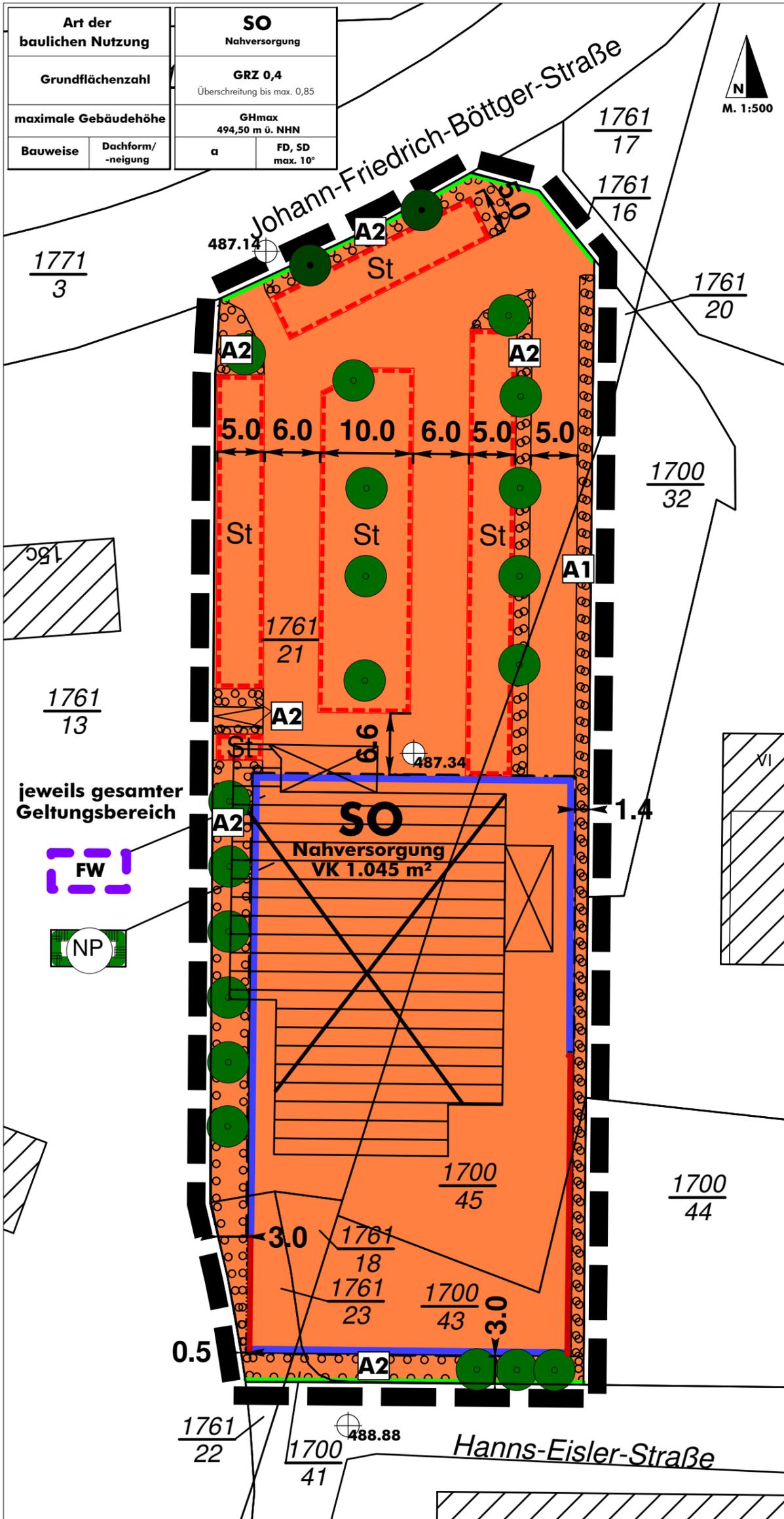


**Fassung zur Bekanntmachung, Juli 2020**

- zeichnerischer Teil mit Legende-
- textlicher Teil-
- Begründung mit Umweltbericht-

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 'EINKAUFSZENTRUM ALDI AM HÜTTENHOLZ' - 1. ÄNDERUNG (TEIL A)

STADT ILMENAU



## I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

**SO** Sondergebiet Nahversorgung mit Angabe der maximal zulässigen Verkaufsfläche (VK)

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

**0,4** Grundflächenzahl  
**0,85** Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO  
**GHmax 494,50 m ü. NHN** maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

— Baugrenze mit überbaubarer Fläche  
— Baulinie  
**a** abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzungen)

**Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

— Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

— Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen  
**A1 / A2** Typ (siehe Textfestsetzungen)

● Anpflanzung / Erhaltung Baum

**Sonstige Zeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.0 Vermaßung in Meter (Beispiel)

— Rampe für Fußgänger und Radfahrer (§ 12 Abs. 3 BauGB)

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**FD, SD** zulässige Dachformen: Flachdach, Satteldach (siehe Textfestsetzungen)

**max. 10°** maximal zulässige Dachneigung (siehe Textfestsetzungen)

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**(NP)** „Naturpark Thüringer Wald“ nach Thüringer Verordnung vom 27. Juni 2001 aufgrund § 15 Abs. 1, 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG)

**(FW)** „Fernwärmeverorgungsgebiet Süd“ laut 2. Änderung der Fernwärmeverordnung der Stadt Ilmenau vom 24. November 2017 gemäß §§ 2 Abs. 2, 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)

## IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

— Gebäude und Flurstück gemäß Kataster

— geplanter Gebäudeabriss

— Vermessene Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)  
**495,00**

## Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem zeichnerischen Teil (Teil A) sowie dem textlichen Teil (Teil B). Hiermit wird der zeichnerische Teil ausgefertigt. Ilmenau, den .....

Der Oberbürgermeister

Dienstsiegel

Phase ..... Fassung zur Bekanntmachung

Stand ..... Juli 2020

Maßstab ..... 1:500 in DIN-A3

Dieser zeichnerische Teil umfasst die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden Teile des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.

### Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Öffentlich bestellter Vermesser

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung

Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592

E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
6. Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechts (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).
7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 278).

### **BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS**

**Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst**

- **den zeichnerischen Teil (Teil A, Maßstab 1 : 500, mit zugehöriger Legende)**  
(Zeichnerischer Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und gleichzeitig die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden Teile des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans),
- **die Verfahrensvermerke,**
- **die Rechtsgrundlagen,**
- **den textlichen Teil (Teil B)**  
(Textfestsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans),

**Die Begründung mit Umweltbericht liegt bei.**

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 16. Apr. 2014 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02. Mai 2014 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 05/2014 der Stadt Ilmenau.

### 3. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25. Aug. 2017 im Amtsblatt Nr. 07/2017 der Stadt Ilmenau ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 04. Sep. 2017 bis zum 18. Sep. 2017.

### 4. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 22. Aug. 2017 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 25. Sep. 2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

### 5. **Entwurfsbeschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat in seiner Sitzung am 12. Jun. 2019 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gebilligt und zur Auslegung sowie zur förmlichen Behördenbeteiligung bestimmt.

### 6. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20. Dez. 2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 13/2019 der Stadt Ilmenau.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

### 7. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) und dem separaten textlichen Teil (Teil B) sowie die Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Jan. 2020 bis zum 21. Feb. 2020 öffentlich ausgelegen.

### 8. **Förmliche Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 06. Jan. 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 21. Feb. 2020.

**9. Prüfung der Anregungen:**

Der Stadtrat der Stadt Ilmenau hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

**10. Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) und dem separaten textlichen Teil (Teil B) sowie die Begründung, wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gleichzeitig mit Beschluss des Stadtrates gebilligt.

Die Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Satzungsbeschluss sowie die Richtigkeit der voranstehenden Angaben zum Verfahren wird bestätigt.

Ilmenau, den .....

.....

Der Oberbürgermeister

**11. Anzeige:**

Die Anzeige der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B) sowie die Begründung, bei der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt IIm-Kreis erfolgte mit Schreiben vom ..... Die Satzung wurde nicht beanstandet.

**12. Ausfertigung:**

(bereits auf dem zeichnerischen Teil (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B) mit wechselseitigem Verweis auf den jeweils anderen Teil erfolgt)

**13. Bekanntmachung:**

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, die beanstandungsfreie Anzeige bei der Rechtsaufsichtsbehörde sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Ilmenau ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ilmenau, den .....

.....

Der Oberbürgermeister

## STADT ILMENAU

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1 ,EINKAUFSZENTRUM ALDI AM HÜTTENHOLZ - 1. ÄNDERUNG‘

## TEXTLICHER TEIL (TEIL B) TEXTFESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

### Ausfertigung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus diesem textlichen Teil (Teil B) und dem zeichnerischen Teil (Teil A). Hiermit wird der textliche Teil ausgefertigt.

Ilmenau, den .....

.....  
Der Oberbürgermeister

.....  
Dienstsiegel

Dieser textliche Teil umfasst die Textfestsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden Teile des abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans.

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB).....</b>	<b>2</b>
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2 BAUWEISE.....	3
1.3 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN .....	3
1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN .....	3
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO).....</b>	<b>4</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN .....	4
<b>3 WEITERGEHENDE TEXTLICHE BESTIMMUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>6 ANHANG 1 – SORTIMENTSLISTE DER STADT ILMENAU .....</b>	<b>9</b>
<b>7 ANHANG 2 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN .....</b>	<b>10</b>

### Hinweis zur formalen Einordnung:

Nach Rechtskraft ersetzen die Regelungen dieser 1. Änderung für den Geltungsbereich die Bestimmungen des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 ‚Einkaufszentrum Aldi Am Hüttenholz‘ vollständig.

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGES- SETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

**SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung ‚Nahversorgung‘**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Ilmenau.

**Zulässig** innerhalb des Sondergebietes SO ‚Einzelhandel Nahversorgung‘ sind die folgenden Nutzungen:

- Lebensmitteldiscounter mit dem Kernsortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)‘ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.045 m<sup>2</sup>, damit insbesondere innerhalb der genannten Verkaufsfläche
  - die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Ilmenauer Sortimentsliste<sup>1</sup>
  - zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Aktionsware) auf maximal 10 % der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche. Die Zentrenrelevanz ergibt sich aus der Ilmenauer Sortimentsliste<sup>2</sup>.

### 1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) wird definiert als Höhe über Normalhöhennull des höchsten Punkts des Gebäudes (= Oberkante des Firstes oder Oberkante einer Attika).

Durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe auf 10 % der überbaubaren Fläche bis zu max. 1,50 m zulässig.

---

<sup>1</sup> siehe Anhang 1

<sup>2</sup> siehe Anhang 1

### 1.1.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Im gesamten Geltungsbereich ist gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplatz mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), bis zu einer Obergrenze von 0,85 erlaubt.

## 1.2 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Baugebiet wird die abweichende Bauweise folgendermaßen festgesetzt:

- Gebäude sind mit Grenzabständen gemäß Thüringer Bauordnung zu errichten, soweit nicht Baulinien in der Planzeichnung anderes vorgeben.  
Zu Grenzabständen bei eingetragenen Baulinien siehe die Regelungen unter 1.3.
- Die Länge von Gebäuden ist auf 65 m begrenzt.

## 1.3 VOM BAUORDNUNGSRECHT ABWEICHENDE MASSE DER TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Soweit Gebäude auf Baulinien zu errichten sind, ergibt sich dort der notwendige Grenzabstand aus dem bis zur Grenze des Geltungsbereichs verbleibenden Maß.

Vgl. zu Ausführungsvorschriften der Bebauung entlang von Baulinien Punkt 3 ab Seite 5.

## 1.4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

### Baumpflanzungen

An den per Planzeichnung festgesetzten Stellen sind Bäume mindestens II. Ordnung zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm<sup>3</sup> aufweisen. Vorhandene Laubbäume können auf diese Verpflichtung angerechnet werden, wenn sie mindestens den vorgegebenen Stammumfang aufweisen.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 3 m abgewichen werden.

### Baumerhaltungen

Die per Planeintrag festgesetzten Bäume zur Erhaltung sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Nach Abgang ist eine Ersatzpflanzung an selber Stelle vorzunehmen. Dazu sind mindestens die Qualitätsvorgaben für ‚Baumpflanzungen‘ einzuhalten – siehe den voranstehenden Abschnitt.

---

<sup>3</sup> gemessen in 1 m Höhe über dem Stammaustritt aus dem Boden

### **Bereich A 1 – Dichter Gehölzstreifen**

Die Fläche ist dicht mit Sträuchern zu überstellen. Pro laufende 3 m ist mindestens ein Strauch zu verwenden.

### **Bereich A 2 – Lockere Bepflanzung**

Die Flächen sind mit Bodendeckern flächendeckend zu begrünen. Im Nahumfeld der Baumstandorte (Wurzelteller) kann auch gemulcht werden.

Beginnend ab einem Abstand von 6 m zu Baumstandorten sind ergänzend Sträucher zu pflanzen. Pro laufende 5 m ist dann mindestens ein Strauch zu verwenden. Sträucher können in Trupps zusammengezogen werden.

### **Dachbegrünung**

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und der flach geneigten Dächer bis 10 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>, Überdachungen und transparente Dachteile. In der Summe muss die Dachbegrünung mindestens zwei Drittel der Dachfläche umfassen.

### **Pflanzenauswahl und -unterhaltung**

Für die voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang 2 zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind durch Pflegemaßnahmen langfristig in ihrem Bestand zu erhalten.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

(§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO)

#### **2.1.1 Werbeanlagen**

##### **1. Zuordnung und Anzahl**

Die Anzahl der Werbeanlagen ist auf je einen Schriftzug für die nördliche, südliche und die westliche Gebäudeseite sowie je ein Firmenlogo auf der nördlichen und der westlichen Gebäudeseite beschränkt. Zusätzlich sind innerbetriebliche Wegweiser zulässig.<sup>4</sup>

An der Johann-Friedrich-Böttger-Straße darf eine weitere Anlage als Pylon errichtet werden.

---

<sup>4</sup> Hinweis: wie z.B. Zufahrt, Anlieferung etc.

## **2. Weitere Anforderungen**

Die Schriftzüge nach Nr. 1 dürfen eine Länge von 5,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die Firmenlogos nach Nr. 1 beträgt die maximale Höhe 2,50 m und die maximale Breite 3,00 m. Die Schriftzüge und die Firmenlogos müssen unterhalb der Traufe bzw. der Oberkante einer Attika angebracht sein. Der Pylon nach Nr. 1 ist auf eine maximale Höhe von 6 m und eine Ansichtsfläche je Seite von 4 m<sup>2</sup> begrenzt.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind generell nicht zulässig.

## **3 WEITERGEHENDE TEXTLICHE BESTIMMUNGEN**

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

### **Ausführung von Bebauung entlang von Baulinien**

Jegliche Bebauung entlang von Baulinien ist in bautechnischer Hinsicht gemäß den Anforderungen an eine Grenzbebauung nach Thüringer Bauordnung auszuführen (insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes und der Anforderungen an Öffnungen bzw. deren Verbot).

### **Maßnahmen zum Lärmschutz**

Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind auf 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr beschränkt.

Die Warenanlieferung ist im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 nicht zulässig.

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind in Asphalt oder einem Belag, welcher schalltechnisch gleichwertige Eigenschaften aufweist, auszuführen.

Technische Anbauten (vor allem luft- und klima-/kältetechnische Anlagen) müssen in ihrem abgestrahlten Schallspektrum entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein und dürfen einen maximalen Schalleistungspegel von 64 dB(A) nicht überschreiten.

Die im Eingangsbereich des Marktes vorgesehene Einkaufswagen-Sammelbox ist Richtung Westen und Norden durch eine geschlossene Seitenwand (z.B. Glas/Plexiglas) abzuschirmen. Die Zugangsmöglichkeit zu der Einkaufswagen-Sammelbox ist am östlichen Ende der nördlichen Seitenwand vorzusehen.

### **Rampe**

Die in der Planzeichnung eingetragene Rampe für Fußgänger und Radfahrer ist in barrierefreier Bauweise auszuführen.

## 4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere die nachfolgenden Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### Naturpark

hier: ‚Naturpark Thüringer Wald‘ nach Thüringer Verordnung vom 27. Juni 2001 aufgrund § 15 Abs. 1, 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG)

### Fernwärme

‚Fernwärmevorranggebiet Süd‘ laut 2. Änderung der Fernwärmesatzung der Stadt Ilmenau vom 24. November 2017 gemäß §§ 2 Abs. 2, 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO)

## 5 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5 ‚Schutz der wildlebenden 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 wildlebender 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, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
2. Ausgestaltung von Glasfassaden für den Vogelschutz  
Unter besonderer Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollen Glasfassaden zur Vorbeugung eines möglichen Vogelschlags vogelschonend bzw. vogelfreundlich ausgebildet werden (z. B. Einsatz von Vogelschutzglas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas). Großflächig spiegelnde Glasscheiben, die durch Spiegelung der Umgebung den Vögeln attraktive Landeplätze präsentieren, bei deren Anflug die Individuen mit der Scheibe kollidieren, sind zu vermeiden.<sup>5</sup>
3. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum

---

<sup>5</sup> Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind spiegelungsarme Scheiben, insbesondere aber eine geeignete Strukturierung der Scheiben gemäß den Empfehlungen der Schweizer Vogelwarte Sempach zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zur Risikoreduzierung geeignet. (Schweizer Vogelwarte/ Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. & Rössler, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. Überarbeitete Auflage. Sempach.), <http://vogelglas.vogelwarte.ch/>.

Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

4. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14. Apr. 2004, zuletzt geändert am 16. Dez. 2008, unterliegen archäologische Funde oder Befunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldtstraße 11. Möglich ist auch die Anzeige bei der Untere Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises oder der Stadt Ilmenau.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

5. Gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dez. 2003 besteht für bestimmte Personenkreise - u.a. Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen - die Pflicht, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich, hier der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis, zu melden.

Die Informationspflicht besteht nicht, soweit Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bereits im Altlasteninformationssystem nach § 7 ThürBodSchG erfasst sind.

6. Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso wird darum gebeten, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und un- aufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) in der Fassung vom 02. Mrz. 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro vom 10. Nov. 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. Mrz. 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

7. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.
8. Öffentliche Wege und Bauten sollten so gestaltet werden, dass die Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern gemäß § 53 ThürBO berücksichtigt werden.

9. Bezüglich der Bestimmungen, die nach § 88 Abs.1 der Thüringer Bauordnung – ThürBO- in diesem Bebauungsplan enthalten sind, wird auf die Gültigkeit der Bußgeldvorschrift des § 86 ThürBO 'Ordnungswidrigkeiten' hingewiesen.
10. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
11. Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.
12. Zu Fragen des Schallschutzes sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten: DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise', Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen', VDI 3724 'Lärm von Freizeitaktivitäten und Freizeiteinrichtungen' sowie die 18. BImSchV.
13. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
14. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
15. Bei Planungen ist hinsichtlich von Gasleistungen das DVGW-Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) zwingend zu beachten, insbesondere die Blätter GW 125, G 472 und G 459. Für Telekommunikationslinien ist die Vorschrift analog zu beachten.
16. Bei der Planung der technischen Infrastruktur ist die DIN 1998 'Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen' zu berücksichtigen.

**Weitere wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden in der Begründung im Kapitel ,Hinweise zur Realisierung ' angesprochen – siehe dort.**

Kaiserslautern/Ilmenau, im Juli 2020  
aufgestellt durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

1612 03 TF FzB/be, ha

## 6 ANHANG 1 – SORTIMENTSLISTE DER STADT ILMENAU

Gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ilmenau<sup>6</sup> sind folgende Sortimente zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant.

### zentrenrelevante Sortimente

#### *hiervon nahversorgungsrelevant*

Backwaren/Konditoreiwaren	Handarbeitsartikel/Kurzwaren/Meterwaren/Wolle
Blumen	Heim- und Kleintierfutter
Drogeriewaren/Körperpflegeartikel	Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe
Fleischwaren	Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen
Getränke <sup>1</sup>	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel <sup>2</sup>	Medizinische und orthopädische Artikel
pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen/Zeitschriften	Optik, Augenoptik
Angler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung)	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bekleidung	Schuhe
Bücher	Spielwaren
Campingartikel <sup>3</sup>	Sportartikel
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung und Sportschuhe
Elektronik/Multimedia <sup>4</sup>	Sportgroßgeräte <sup>7</sup>
Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Glaswaren/Porzellan/Keramik <sup>5</sup> , Haushaltswaren <sup>6</sup>	Uhren/Schmuck
	Wohndekorationsartikel

#### Erläuterungen

1. inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
2. inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
5. Glas/Porzellan/Keramik ohne Pflanzgefäße
6. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
7. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel

<sup>6</sup> Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau – Fortschreibung, Dortmund, April 2019, S. 99, Auszug aus der Tabelle 16 einschließlich der zugehörigen Erläuterungen

## 7 ANHANG 2 - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig. An der Johann-Friedrich-Böttger-Straße wird bei Ergänzungspflanzungen von Bäumen die Bezugnahme auf vorhandene Arten empfohlen, soweit diese standortverträglich sind.

### Hinweis:

**Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung (\*) nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.**

**Bei Baumpflanzungen in und an öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen ist auf entsprechende Eignung zu achten, u.a. ausreichend hoher Kronenansatz (mind. 3 m), kein Fruchtfall, keine besondere Windbruchgefahr, keine aufreibenden Wurzeln etc..**

### Straßenbäume

Hochstämme für Straßenbepflanzung, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone mind. 2,5 bis 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, mind. dreimal verpflanzt mit Ballen:

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn * (Tiefwurzler)
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn * (Tiefwurzler)
Fraxinus excelsior ‚Westhofs Glorie‘	- Straßen-Esche ‚Westhofs Glorie‘ *
Tilia intermedia ‚Pallida‘	- Kaiser-Linde * (Tiefwurzler)
Quercus robur	- Stieleiche * (Tiefwurzler)
Quercus petraea	- Traubeneiche * (Tiefwurzler)

### Klimabäume<sup>7</sup>

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Acer campestre ‚Elsrijk‘	- Feldahorn
Acer monspessulanum	- Französischer Ahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	- Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus cordata	- Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	- Purpur-Erle
Fraxinus pennsylvanica ‚Summit‘	- Rot-Esche
Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘	- Amerikanische Gleditschie
Magnolia kobus	- Kobushi-Magnolie
Ostrya carpinifolia	- Hopfen-Buche
Quercus frainetto	- Ungarische Eiche(*)
Tilia platyphyllos ‚Örebro‘	- Schmal wachsende Sommerlinde
Ulmus hollandica ‚Lobel‘	- Schmalkronige Stadtulme
Zelkova serrata	- Japanische Zelkove

<sup>7</sup> Hinweis: Diese Klimabäume sind sehr robust und können mit den schwierigen Anforderungen im urbanen Umfeld besonders gut umgehen

### weitere Bäume sowie Sträucher

#### Laubbäume

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Quercus petraea	- Traubeneiche (*)
Quercus robur	- Stieleiche (*)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Malus sylvestris	- Holz-Apfel
Sorbus aria	- Mehlbeere
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior (*)

#### Sträucher

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

Corylus avellana	- Hasel
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	- Weißdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

#### Solitärsträucher

Sträucher mit Ballen, Höhe mind. 100 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Corylus avellana	- Hasel
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Crataegus spec.	- Weißdorn
Prunus padus	- Traubenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris	- Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle-Rose
Rosa rugosa	- Kartoffel-Rose
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder