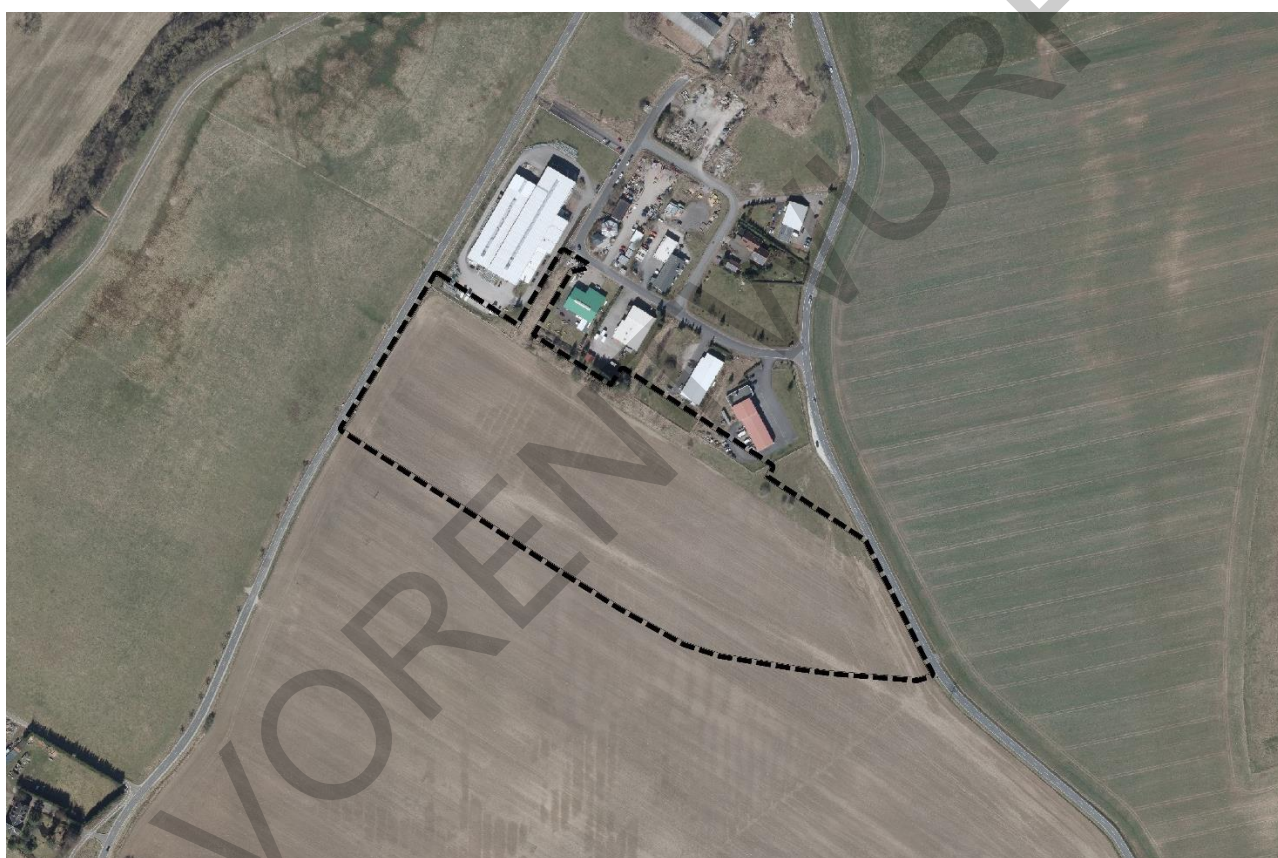


**STADT ILMENAU,
ORTSTEIL GRÄFINAU-ANGSTEDT**

**BEBAUUNGSPLAN ‚IN DEN LANGEN LEHDEN
- 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG‘**



Vorentwurf, März 2022

**-verkleinerte Planzeichnung-
-Textfestsetzungen-
-Begründung-**

STADT ILMENAU, ORTSTEIL GRÄFINAU-ANGSTEDT**BEBAUUNGSPLAN****‚IN DEN LANGEN LEHDEN – 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG‘****TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORENTWURF****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen (Teil B) und der separaten Planzeichnung (Teil A). Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Ilmenau, den

.....
Der Oberbürgermeister

| | |
|--|-----------|
| 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) | 2 |
| 1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | 2 |
| 1.3 BAUWEISE..... | 3 |
| 1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN..... | 3 |
| 1.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN | 3 |
| 1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | 5 |
| 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO) | 6 |
| 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN | 6 |
| 2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | 7 |
| 2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG | 7 |
| 2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN..... | 7 |
| 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN | 8 |
| 3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN..... | 8 |
| 3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN | 8 |
| 4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN | 11 |
| 5 ANHANG 2 - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ..... | 13 |

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen der hier vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung ersetzen die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans ‚In den langen Lehden, 1. Abschnitt‘ nach Rechtskraft vollständig, soweit dieser mit überplant wird.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach den folgenden Festsetzungen ausdrücklich unzulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe unten), Lagerhäuser, und Lagerplätze
2. öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der nach Nummer 1 bis 3 allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in Fläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind; hierin auch zentrenrelevante Sortimente zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf) oder begleitend zur handwerklichen Tätigkeit (Handwerkerprivileg); für den Werksverkauf müssen die Produkte am Standort produziert oder weiterverarbeitet werden.
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. Anlagen der Fremdwerbung.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

- Unterer Bezugspunkt:
Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- bzw. Firsthöhe ist zu messen in der Mitte der talseitigen Fassade¹ über dem natürlichen Gelände; dieses ergibt sich

¹ die auf das natürliche Gefälle bezogene tiefstgelegene bzw. hangabwärts gelegene Fassade; in Regel ist das die nach Nordwesten ausgerichtete Fassade.

aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien (werden im weiteren Verfahren ergänzt).

- Traufhöhe:
Die ‚Traufhöhe‘ (TH) wird festgelegt als das senkrecht gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (=oberster Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut).
- Firsthöhe (FH):
Die Gebäudehöhe wird bestimmt als das senkrecht auf der Mitte vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt (=höchste Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern, oberer Abschluss der Wand bei Flachdächern einschließlich der Attika). Bei Versprüngen gilt das größte Maß.

Ergänzende Regelung zur Höhe:

Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile² mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Die Sonderbauteile oder -bauwerke müssen dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sein. Die Höhe bleibt auf maximal 2,0 m über der größten Höhe des Gebäudes beschränkt.

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen die Traufhöhe um maximal 3,00 m überschreiten.

1.2 BAUWEISE

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

Die mit ‚a‘ bezeichnete abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäude sind mit Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.4.1 Gebietseingrünung (A1, A2)

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 25 lfd m dieser Fläche ein Laubbaum mindestens 2. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

² Hinweis: z.B. Antennen oder Abgas- und Abluftanlagen

Für die Flächen A1 sind ergänzend zu den voranstehenden Bestimmungen Laubbäume mindestens 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine straßenbegleitende Baumreihe mit 15 m Stammabstand entsteht.³

Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut, insbesondere Regioaatgutmischung UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, einzusäen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang 1 zu verwenden.

1.4.2 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, ist ein Laub- oder Obstbaum und je 25 m² nicht überbaubarer Fläche ein Strauch zu pflanzen. Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang 1 zu verwenden. Die die Pflanzung umgebenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Insbesondere sind entlang der Grundstücksgrenzen zwischen benachbarten Baugrundstücken jeweils mindestens 2 m breite Gehölzpflanzungen aus Sträuchern anzulegen. Dazu sind pro 10 m Grundstücksgrenze mindestens drei Sträucher aus den Artenlisten ‚Sträucher‘ oder ‚Solitärsträucher‘ zu pflanzen. Die Pflanzungen an den Grundstücksgrenzen können auf die obenstehende flächenbezogene Begrünungsverpflichtung angerechnet werden.

1.4.3 Begrünung von Parkplätzen

Auf Stellplatzanlagen für Pkws ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang 1 zu verwenden.

1.4.4 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang 1 zu verwenden. Bei Straßenbäumen muss der Ansatz der Krone mindestens 3,0 m betragen.

1.4.5 Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 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 15 m² sowie Vordächer und Überdachungen. Falls schwerwiegende Gründe einer Dach-

³ Hinweis: Die notwendigen Abstände der Baumpflanzungen zu der jeweils benachbarten Landes- bzw. Kreisstraße sind zu beachten.

begrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes gemäß der Artenlisten im Anhang 1 zu pflanzen.⁴ Als schwerwiegende Gründe gelten u.a. betriebliche Erfordernisse, bspw. wenn bei Gebäuden mit großen Spannweiten und hohen Auflasten durch die Dachbegrünung eine wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht gegeben ist.

1.4.6 Fassadenbegrünung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mindestens drei Kletterpflanzen zu bepflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Ausnahmsweise kann statt einer Fassadenbegrünung eine Vorpflanzung der Fassade mit Bäumen zugelassen werden. Pro 7 m zu begrünender Fassade ist dann ein Baum der Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste im Anhang 1 zu verwenden.

1.4.7 Allgemeine Bestimmungen

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Pflanzen gemäß der im Anhang abgedruckten Pflanzenliste zulässig.

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Alle beschriebenen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt. Das Mindestmaß der Begrünung ist einzuhalten.

Für alle Baumpflanzungen sind mindestens 4 m² große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

1.5 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

Stellplätze für Pkws, die mit dem Erdboden verbunden sind, sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen⁵ auszuführen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Fahr-gassen.

⁴ vgl. auch die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen unter Punkt 2.1.2

⁵ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

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 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

Die Dachneigung darf maximal 35 Grad betragen.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben⁶ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Soweit für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung eine Ausnahme von der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 1.4.5 ‚Dachbegrünung‘ zugelassen wird, sind diese Flächen zu bekieseln.

2.1.3 Fassadengestaltung und Farbgebung

An Fassaden sind alle Arten von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben⁷ sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ausgeschlossen. Nicht betroffen von diesem Verbot sind grundsätzlich Glaselemente und -fassaden sowie Oberflächen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die Verwendung von kräftigen Farben (ohne Leucht- und Neonfarben) ist nur für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Türen, Fensterrahmen, architektonische Gliederungselemente u. ä.) zulässig.

2.1.4 Werbeanlagen

1. Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Stätte der Leistung beschränkt. Zusätzlich sind je ein Firmenlogo sowie innerbetriebliche Wegweiser zulässig.⁸

2. Grundsätzliche Anforderungen und Anbringungsort

Werbeanlagen an Gebäuden müssen unterhalb der tatsächlichen Firsthöhe bleiben.⁹

⁶ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

⁷ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

⁸ Hinweis: wie z.B. Zufahrt, Anlieferung etc.

⁹ Hinweis: Sonderaufbauten oder Photovoltaik rechnen nicht mit zur Bestimmung der Firsthöhe.

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

Werbeanlagen dürfen die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten nicht beeinträchtigen. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Größe

Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen darf maximal die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade, höchstens jedoch 5 m, betragen.

4. Freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, mit einer Fläche von 2,5 m² auf jeder Seite nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

2.3 EINFRIEDUNGEN, ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken sowie darüber hinaus Einfriedungen in anderer Ausführung (z.B. Zäune, Mauern, Gabionenwände) zulässig. Letztere müssen durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Die Höhe aller Einfriedungen ist auf 2 m begrenzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes dürfen ausnahmsweise auch Mauern bis zu 2,50 m Höhe errichtet werden. Die voranstehenden Begrünungsverpflichtungen sind dabei ebenso einzuhalten.

2.4 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten insbesondere folgende Vorgaben aufgrund anderer Gesetzlichkeiten:

Radonvorsorgegebiete

hier: Radonvorsorgegebiete 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 + 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

Hinweis: 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 für Neubauten umzusetzen.

Baumschutzsatzung

hier: Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG).

3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. (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.
2. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
3. 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.
4. 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 dem Landkreis, zu melden.

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

5. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist zu veranlassen.
Rechtliche Grundlagen dazu sind u.a. 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).
6. 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.
7. 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.
8. Auf die Vorschriften der Thüringer Garagenverordnung -ThürGarVO- vom 28. Mär. 1995 wird hingewiesen.
9. 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.
10. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
11. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
12. 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.

13. 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 Planverwirklichung‘ angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Stadt Ilmenau



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Ilmenau/Kaiserslautern, im März 2022

 2117 02 Tf VE/Be

VORENTWURF

4 ANHANG 1 - PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Für Pflanzungen über die Verpflichtungen dieses Bebauungsplans hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Hinweise:

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..

Bäume 1. Ordnung (Großbäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---------------------|---|----------------------------|
| Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn (Tiefwurzler) |
| Fagus sylvatica | - | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | - | Gemeine Esche |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche (Tiefwurzler) |
| Quercus robur | - | Stieleiche (Tiefwurzler) |
| Tilia cordata | - | Winterlinde (Tiefwurzler) |
| Ulmus laevis | - | Flatterulme |
| Ulmus minor | - | Feldulme |

Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume 1. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---------------------|---|------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer monspessulanum | - | Weinahorn |
| Alnus x sphäethii | - | Erle |
| Betula pendula | - | Sandbirke |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Corylus colurna | - | Baumhasel |
| Malus sylvestris | - | Holz-Apfel |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Sorbus domestica | - | Speierling |
| Sorbus torminalis | - | Elsbeere |

Klimabaumarten (Bäume I. und II. Ordnung)

Hochstämme, mind. dreimal verpflanzt, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre ‚Elsijk‘ | - | Feldahorn |
| Acer platanoides ‚Cleveland‘ | - | Kegelförmiger Spitzahorn |
| Alnus x spaethii | - | Purpurerle |
| Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ | - | Säulenhainbuche |
| Corylus colurna | - | Baumhasel |
| Crataegus x lavalley ‚Carrierei‘ | - | Apfeldorn |

| | | |
|---------------------------------|---|-------------------------------|
| Malus ‚Evereste‘ | - | Zierapfel ‚Evereste‘ |
| Sorbus incana | - | Schmalkronige 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 |

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 |
| 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 | - | Bibernell-Rose |
| Rosa rugosa | - | Kartoffel-Rose |
| Sambucus racemosa | - | Trauben-Holunder |

Kletterpflanzen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

| | | |
|--------------------|---|--|
| Clematis ... | - | Waldrebe (in Arten / in Sorten, benötigt Kletterhilfe) |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Lonicera ... | - | Heckenkirsche (in Arten) |
| Rosa ... | - | Kletterrosen (in Arten / in Sorten) |
| Parthenocissus ... | - | Wilder Wein (in Arten) |

5 ANHANG 2 - UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Die Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnatugesetz sollen im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht werden.

Je nach Ergebnis werden ggf. Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. zu ergänzen sein.

Als Vermeidungsmaßnahme ist bereits absehbar:

Maßnahme V: 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 Vogelschutz-Glas, strukturiertem, matiertem, 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.¹⁰

¹⁰

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/>.