

Stadt Ilmenau
OT Heyda

Ergänzungssatzung Nr. 05
„An der Martinrodaer Landstraße“
gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 07.08.2024

Satzung der
Stadt Ilmenau
Am Markt 7
98693 Ilmenau

Erarbeitung von
KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 07.08.2024.

1 **Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst mit einer Fläche von etwa 2.130 m² anteilig das Flurstück 1109 der Gemarkung Heyda, Flur 14.

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

- 2.1 Zulässig sind
1. Werkstattgebäude,
 2. Lagerhalle,
 3. Bürogebäude,
 4. Garagen und Stellplätze.

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

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmt.
- 3.2 Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (einschließlich Garagen) ist mit 550 m² festgesetzt. Die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO (ausgenommen Garagen) ist mit 400 m² festgesetzt.

4 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 4.1 Gemäß Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

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

- 5.1 Stellplätze sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**

- 6.1 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind 3 Bäume als Solitärbäume mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- Pflanzqualität: Bäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.

Dabei sind die Eintragungen der Standorte gemäß Planzeichnung Prinzipstandorte, von denen abgewichen werden kann.

- 6.2 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 1,5 m eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, einreihig
 - Pflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm, Breite der Pflanzfläche: 1,5 m.

- 6.3 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 2 m eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, einreihig
 - Pflanzqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm, Breite der Pflanzfläche: 2 m.
- 6.4 Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit einer Breite von 3 m jeweils eine Hecke mit folgenden Anforderungen anzupflanzen:
- freiwachsende Hecke, zweireihig
 - Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm, Breite der Pflanzfläche: 3 m.

7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

- 7.1 Gemäß Planzeichnung ist ein Einzelbaum und eine Fläche von Sträuchern zur Erhaltung bestimmt.
- 7.2 Bei Abgang des Baumes, für den eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist Ersatz (Baum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen.
- 7.3 Bei Abgang von Sträuchern innerhalb der Fläche, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist Ersatz (Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 40 cm) zu pflanzen.

II GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 05 „An der Martinrodaer Landstraße“ umfasst gemäß der zeichnerischen Festsetzung die Teilfläche des Flurstückes 1109, Gemarkung Heyda, Flur 14.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Radonvorsorgegebiete

Radonvorsorgegebiet 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 und 52/2020 vom 21. Dezember 2020.

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 umzusetzen.

2. Baumschutzsatzung

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 17 Abs. 4 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ist die 'Baumschutzsatzung' der Stadt Ilmenau in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

3. Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Heyda-Bücheloh.

IV HINWEISE

H1 Bodenschutz

Das Grundstück gehört zu Teilen zu einem Altstandort, welcher unter der Nummer 18409 im Thüringer Altlasten- Informationssystem (THALIS) erfasst war.

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht. Eine Garantie auf Altlastenfreiheit kann jedoch nicht gegeben werden. Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde entsprechend § 2 Abs. 1 des Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können.

H2 Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Hinsichtlich der Auswahl der Bäume und Sträucher wird auf gebietstypische, einheimische Arten regionaler Herkunft verwiesen. Die Eignung der Bepflanzung als Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten und Vögel ist zu berücksichtigen. Folgende Pflanzliste sollte beachtet werden:

Pflanzliste Sträucher für Heckenpflanzungen:

1. Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
2. Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
5. Corylus avellana (Haselnuss)
6. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
7. Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
8. Ligustrum vulgare (Liguster)
9. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
10. Prunus cerasifera (Kirschpflaume)
11. Prunus spinosa (Schlehe)
12. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
13. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
14. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
15. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
16. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
17. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
oder ähnliches

Pflanzliste Bäume:

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Cornus mas (Kornelkirsche)
4. Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweigrifflicher Weißdorn)

6. Malus sylvestris (Holzapfel)
7. Prunus avium (Vogelkirsche)
8. Prunus padus (Traubenkirsche)
9. Sorbus aria (Mehlbeere)
oder ähnliches