

**STADT ILMENAU**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 62  
‚EINKAUFSZENTRUM RATSTEICHSTRASSE‘**

**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 DER BAULICHEN NUTZUNG .....2

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....2

1.3 BAUWEISE .....3

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....4

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN .....4

1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....4

1.7 TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM UND WÄRME .....4

1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN .....5

1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....5

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO) ..... 6**

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....6

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN SOWIE VON EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN.....7

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN ..... 8**

3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....8

3.2 KENNZEICHNUNGEN .....8

3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....9

**4 ANHANG I – ILMENAUER SORTIMENTSLISTE..... 11**

**5 ANHANG II – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN..... 12**

**Hinweis zu den Rechtsfolgen:**

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs nach Rechtskraft vollständig die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne Nr. 5 ‚Mittelfeld‘ und Nr. 35 ‚An der Friesenstraße‘ und ihrer den Geltungsbereich bisher berührenden Änderungen.

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**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 SO ‚Nahversorgung‘ sind die folgenden Nutzungen:

- Lebensmitteldiscounter mit dem Kernsortiment ‚Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Reformwaren)‘ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup>, damit innerhalb der genannten Verkaufsfläche insbesondere
  - 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>.

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

### 1.2.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>).

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden erschließenden Straßenverkehrsfläche (Ratsteichstraße)
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

---

<sup>1</sup> vgl. Anhang I

<sup>2</sup> vgl. Anhang I

**Bestimmungen zur Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der der Ratsteichstraße zugewandten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = oberster Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

**Bestimmungen zur Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der der Ratsteichstraße zugewandten Gebäudeseite gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = höchste Oberkante der Dachkonstruktion bei geneigten Dächern, oberer Abschluss der Wand des obersten Geschosses bei Flachdächern (einschließlich der Attika). Bei Versprüngen gilt das höchste Maß.

Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone.

**Ergänzende Regelungen**

Auf Haupt- und Nebenbaukörpern ist für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile<sup>3</sup> eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig. Auf Hauptbaukörpern gilt außerdem, dass die Sonderbauwerke oder -bauteile mindestens 3,0 m von der Fassade zurücktreten müssen und ihre Abmessungen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen dürfen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,2 m überschritten werden.

**1.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche, durch die Grundflächen der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird), um bis zu 100 %, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

**1.3 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.

---

<sup>3</sup> Hinweis: z.B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

#### 1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind auch Einhausungen für Einkaufswagen allgemein zulässig.

#### 1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

#### 1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **Ausführung der Stellplatzflächen, Wege und Zufahrten**

Stellplätze für Pkw – ohne die Fahrgassen – sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen<sup>4</sup> auszuführen.

Alternativ zur voranstehenden Bestimmung können befestigte Flächen wasserundurchlässig angelegt werden, soweit das anfallende Niederschlagswasser in seitliche Mulden oder sonstige Versickerungseinrichtungen abgeführt wird.

#### 1.7 TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM UND WÄRME

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind die nach Abzug von technischen Aufbauten und notwendigen Randstreifen verbleibenden Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auszustatten.

Zu Anlagen der Solarenergienutzung zählen:

- Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung,
- solarthermische Anlagen zur Wärmeerzeugung,
- kombinierte solarthermisch-photovoltaische Anlagen, die sowohl Wärme als auch Strom erzeugen.

<sup>4</sup> Hinweis: z.B. breitfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenwaben.

## **1.8 DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **Lärmschutzbestimmungen zu Stellplätzen**

Die Fahrgassen von Stellplätzen sowie deren Zu- und Abfahrten sind in einer Asphaltdeckschicht oder alternativ als Betonsteinpflaster ohne Fase auszuführen.

## **1.9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

### **1.9.1 Lockere Bepflanzung (A1)**

Die Flächen ‚A1‘ sind mit einer Verkehrsinselmischung für Magerstandorte im öffentlichen Grün<sup>5</sup> flächendeckend zu besäen. Ergänzend sind je 25 m<sup>2</sup> Fläche drei Sträucher zu pflanzen.

Die Anlage von Fußwegen zur Durchquerung der Flächen nach Erfordernis ist zulässig.

### **1.9.2 Baumpflanzungen**

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 8 m abgewichen werden.

### **1.9.3 Begrünung von Parkplätzen**

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je fünf Stellplätze mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Die auf Stellplatzanlagen eingetragenen Bäume zur Anpflanzung dürfen mit der o. g. Bestimmung verrechnet werden.

### **1.9.4 Dachbegrünung**

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

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup>, Vordächer und Überdachungen sowie insb. Dachflächen auf und unter technischen Bauwerken<sup>6</sup> sowie weitere Funktions-, Kies- und Wartungsflächen.

---

<sup>5</sup> Hinweis: z.B. der Firma Rieger-Hofmann GmbH

<sup>6</sup> Hinweis: Dachflächen unter Solaranlagen sind nur von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen, wenn die Solaranlagen bündig zur Dachfläche errichtet werden.

### 1.9.5 Allgemeine Bestimmungen

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

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben sowie ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.

Die Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs in der nach dem Ausfall nächsten Pflanzperiode in gleicher Qualität mit der gleichen Art zu ersetzen.

## 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

Die zulässigen Dachformen und -neigungen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben, insbesondere von Neon- und Leuchtfarben<sup>7</sup> sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Auch sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig.

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

#### 2.1.3 Attika

Es ist eine Attika oder alternativ eine Verblendung mit einer Höhe von mindestens 0,8 m auszubilden.

#### 2.1.4 Werbeanlagen<sup>8</sup>

##### Zuordnung und Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

---

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

<sup>8</sup> Hinweis: Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig, da sie auch bei der Art der baulichen Nutzung nicht vorgesehen sind.

Ihre Anzahl ist auf zwei Firmenlogos und drei Werbeanlagen an Gebäuden, einen Schaukasten sowie je eine freistehende Werbeanlage als Pylon an den beiden Gebietszufahrten beschränkt. Werbefahrten sind unzulässig.

Zusätzlich sind innerbetriebliche Wegweiser<sup>9</sup> zulässig.

#### **Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden**

Werbeanlagen dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Sie müssen auf der Wand unterhalb der Oberkante einer Attika (bei Flachdächern) oder des Firsts angebracht sein.

Die Werbeanlagen dürfen eine Länge von 3,5 m und eine Höhe von 2,6 m inklusive Beleuchtung nicht überschreiten. Firmenlogos dürfen maximal 2,0 m auf 2,0 m groß sein.

#### **Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 6 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, und pro Anlage eine Ansichtsfläche je Seite von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

#### **Sonstige Vorschriften**

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.

## **2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE VON EINFRIEDUNGEN UND ABGRENZUNGEN**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

### **2.2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatzfläche befestigt werden, landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.<sup>10</sup> Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen.

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen<sup>11</sup> ist unzulässig.

### **2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur lebende Hecken zulässig. Einfriedungen in anderer Ausführung (z.B. Zäune, Mauern, Gabionenwände) sind zulässig, soweit sie

---

<sup>9</sup> Hinweis: wie z.B. Zufahrt, Anlieferung, etc.

<sup>10</sup> Hinweis: Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten.

<sup>11</sup> Hinweis: Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Vorgärten, bei denen der (fruchtbare) Oberboden abgetragen und diese Fläche mit einer Folie abgedeckt wird. Dieser Raum wird mit Kleingestein, Kies oder Schotter aufgefüllt, oft mit vereinzelt Solitärpflanzen punktuell bepflanzt.

durch Kletter-, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN 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 Abs. 1 S. 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 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).

#### **3.2 KENNZEICHNUNGEN**

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

##### **Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

Für den Geltungsbereich ist eine prinzipielle Subrosionsgefährdung gegeben. Nach Auskunft des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) können nach den geologischen Verhältnissen in Ilmenau Erdfälle oder Erdsenken nicht ausgeschlossen werden. Für Bauwerke bestehen deshalb ‚differenzierte Standsicherheitsrisiken‘. Das bedeutet, dass in diesem Gebiet für Bauwerke besondere konstruktive Maßnahmen im Sinne eines vorbeugenden Katastrophenschutzes notwendig werden können.

##### **Flächen, unter denen der Bergbau umgeht**

Das Plangebiet befindet sich mit seinem südlichen Teil in einem größeren Bereich, in dem Altbergbau bekannt ist oder aufgrund von Anhaltspunkten vermutet werden muss. Die grundsätzliche Gefahr einer Bergschadensgefährdung ist gegeben.



Aufgrund der Gefährdungen, die von den alten Bergbauanlagen ausgehen, ist bei Bauplanungen in und um Ilmenau eine bergbauliche Stellungnahme beim Thüringer Landesbergamt einzuholen. Dort stehen in der Regel bergschadenkundliche Analysen und Erkundungsberichte zur Verfügung.

### 3.3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. 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.

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 Denkmalschutzgesetz (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 IIm-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 BMWV 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. Die DIN 18300 'Erdarbeiten' ist zu berücksichtigen.
10. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.
11. 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.
12. 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 April 2024

 2215 03 TF VE/be, my

## 4 ANHANG I – ILMENAUER SORTIMENTSLISTE

Gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ilmenau<sup>12</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
	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Angler-, Jagdartikel und Waffen	Schuhe
Bekleidung	Spielwaren
Bücher	Sportartikel
Campingartikel <sup>3</sup>	Sportbekleidung und Sportschuhe
Elektrokleingeräte	Sportgroßgeräte <sup>7</sup>
Elektronik/Multimedia <sup>4</sup>	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Fahrräder und technisches Zubehör (ohne Bekleidung)	Uhren/Schmuck
Glaswaren/Porzellan/Keramik <sup>5</sup> , Haushaltswaren <sup>6</sup>	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>12</sup> Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Goethe- und Universitätsstadt Ilmenau – Teilaktualisierung der Fortschreibung (2019), Dortmund, April 2021, S. 105, Auszug aus der Tabelle 15 einschließlich der zugehörigen Erläuterungen

## 5 ANHANG II – PFLANZLISTE 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. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

### Hinweis:

**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 auftreibenden 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

### Hinweis:

**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 sphæthii	-	Erle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

### Schmalkronige Bäume

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

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feldahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	-	Säulenhainbuche

<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘	-	Stadtbirne
<i>Sorbus aria</i> ‚Magnifica‘	-	Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i> ‚Brouwers‘	-	Schwedische Mehlbeere

### Klimabaumarten (Bäume 1. und 2. Ordnung)

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

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

### Sträucher

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

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball
<i>Crataegus spec.</i>	-	Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gewöhnlicher Liguster
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Mespilus germanica</i>	-	Mispel
<i>Lonicera caerulea</i>	-	Blaue Heckenkirsche
<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch

### 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
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Mespilus germanica	-	Mispel
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaeus	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch

**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)