

**STADT ILMENAU,
ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29a
,AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG'**



Fassung zum 2. Entwurf, Juli 2024

**-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung-**

STADT ILMENAU, ORTSTEIL UNTERPÖRLITZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 29a

‚AN DER HOHEN STRASSE SÜD – 1. ÄNDERUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur erneuten Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) und zur erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)

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 BAUWEISE	6
1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	6
1.4 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN UND -LEITUNGEN	6
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	7
1.6 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN	7
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	7
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (THÜRBO)	10
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	10
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN	12
2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN SOWIE HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	13
3.1 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
3.2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN.....	13

4 ANHANG I – PFLANZLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN.....	16
5 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ	19
6 ANHANG III – EINZUHALTENDE IMMISSIONSKONTINGENTE.....	21

Hinweis zu den Rechtsfolgen:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzen für ihren Geltungsbereich vollständig die Bestimmungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 29 ‚An der Hohen Straße‘.

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)

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe (Teilgebiete GEe 1a, b, c, GEe 2 und GEe 3) gilt gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO:

Regelungen zur Schallabstrahlung als Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691¹ weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

bezogenes Teilgebiet	Emissionskontingente LEK in db(A)	
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GEe1a, GEe1b,	58 dB(A)	44 dB(A)
GEe1c	62 dB(A)	44 dB(A)
GEe2, GEe3	63 dB(A)	49 dB(A)
private Verkehrsfläche	59 dB(A)	47 dB(A)

¹ Die genannte DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ vom Dezember 2006 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Die Prüfung der Einhaltung und somit der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Für die nachfolgend genannten Immissionsorte (IO) dürfen die Emissionskontingente LEK um folgende *Zusatzkontingente* erhöht werden:

Bezogener Immissionsort		Gebietsart	Zusatzkontingent	
			tags	nachts
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+4 dB	+2 dB
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+3 dB	+1 dB
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+7 dB	+5 dB
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+6 dB	+3 dB
IO 5	Kleingarten, EG	Kleingarten(Kg)	-	+12 dB
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	Gewerbegebiet (GE)	+2 dB	+2 dB
IO 7	Hohe Straße 42, EG	Gewerbegebiet (GE)	+2 dB	+1 dB
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	Gewerbegebiet (GE)	+3 dB	+2 dB
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+3 dB	-
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	Mischgebiet (MI)	+3 dB	+1 dB
IO 11	Hohe Straße 47, EG	Gewerbegebiet (GE)	+4 dB	+3 dB
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	Gewerbegebiet (GE)	+2 dB	-

Für jeden Betrieb ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu führen.

Die für die einzelnen Teilflächen an den Immissionsorten einzuhaltenden Immissionskontingente, herrührend aus den Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten, sind den Tabellen im Anhang III – einzuhaltende Immissionskontingente zu entnehmen.

Regelungen zur Art der Nutzung gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Teilgebiete GEe1

Die Teilgebiete GEe1 des Gewerbegebietes dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, soweit sie nicht nach den folgenden Festsetzungen ausdrücklich unzulässig sind (siehe unten),
2. öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 200 m² Wohnfläche² pro Grundstück umfassen.
2. Ausstellungs- und Verkaufsflächen nur 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 einen untergeordneten Teil ausmachen. Ihr Anteil an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück darf dabei 200 m² nicht übersteigen.
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht nur unwesentlich stören, Lagerhäuser und Lagerplätze,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen der Fremdwerbung,
5. Einzelhandelsbetriebe.

Teilgebiete GEE2 und GEE3

Die Teilgebiete GEE2 und GEE3 des Gewerbegebietes dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht nach den folgenden Festsetzungen ausdrücklich unzulässig sind (siehe unten),
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Ausstellungs- und Verkaufsflächen nur 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 einen untergeordneten Teil ausmachen. Ihr Anteil an der Gesamtgeschossfläche auf dem Grundstück darf dabei 200 m² nicht übersteigen.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

²

Die anzurechnende Wohnfläche bestimmt sich nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614).

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen der Fremdwerbung,
5. Einzelhandelsbetriebe.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe ist

- die Höhenlage³ der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

Bestimmungen zur Wandhöhe

Die Wandhöhe (WH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. der Attika.

Ergänzende Regelung zur Höhe

Für technisch erforderliche Sonderbauwerke und -bauteile⁴ ist eine Überschreitung der Höchstwerte mit maximal 2,0 m über der tatsächlichen Höhe der betroffenen Dachfläche zulässig, soweit die Sonderbauwerke oder -bauteile dem übrigen Baukörper in ihrer Masse deutlich untergeordnet sind und diese mindestens 1,0 m von der Fassade zurücktreten. Ihre Abmessungen dürfen höchstens 10 % der betroffenen Dachfläche des Gebäudes ausmachen.

Für Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) darf die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschritten werden.

³ Vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der Straße.

⁴ Hinweis: z. B. Antennen, Aufzug- oder Abgas- und Abluftanlagen.

Grundfläche

Im gesamten Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen um 50 %, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2 BAUWEISE

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

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden für die Teilgebiete GEE1b, GEE1c und GEE3b abweichende Bauweisen festgesetzt, die wie folgt definiert werden:

- a1 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt.
- a2 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß ThürBO zu errichten. An eine seitliche Grenze darf ohne Grenzabstand angebaut werden. Die maximale Gebäudelänge wird auf 50 m begrenzt.
- a3 Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß ThürBO zu errichten. An zwei seitliche Grenzen darf ohne Grenzabstand angebaut werden. Die maximale Gebäudelänge wird auf 50 m begrenzt.

1.3 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als verbindliche Ausrichtung der Längsachse eingetragen. Abweichungen in geringfügigem Umfang, d.h. bis 5°, können zugelassen werden, sofern keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu erwarten sind.

Von den Festsetzungen zur Längsachse ausgenommen sind Dächer über quadratischen Grundrissen und über Gebäudeteilen, die dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind⁵.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

⁵ Hinweis: z.B. Eingangsüberdachungen

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 Kfz sowie sonstige befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken⁶, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, sind mit wasserundurchlässigen offenfugigen Belägen⁷ auszuführen.

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

1.6 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die eingetragenen Schutzstreifen entlang der dargestellten unterirdischen Leitungen werden mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der jeweiligen Leitung belastet.

Sofern sich die Leitungsrechte einzelner Leitungen überlappen, sind diese zusammengefasst dargestellt, um eine Übersichtlichkeit der Planzeichnung gewährleisten zu können.

1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.7.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 – Lockere straßenbegleitende Bepflanzung

Die Flächen mit der Kennzeichnung A1 sind mit Landschaftsrasen anzulegen und lückig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 250 m² dieser Flächen sind mindestens ein Baum und fünf Sträucher zu pflanzen. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind innerhalb dieser Flächen erlaubt. Zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit den Pflanzungen, gemessen ab Stammmitte, ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

A2 – Dichte Gebietsrandeingrünung/Innere Durchgrünung

Zur inneren Durchgrünung sowie zur Abgrenzung des Plangebietes ist auf den Flächen mit der Kennzeichnung A2 eine dichte, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern

⁶ Hinweis: z.B. Zuwegungen/Zufahrten oder Lager- und Betriebsflächen

⁷ Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breifugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster

und Bäumen anzulegen. Je angefangene 100 m² dieser Fläche sind mindestens drei Bäume und fünf Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen.

Aufgrund anderer Bestimmungen vorgeschriebene Bepflanzungen dürfen mit der obenstehenden Begrünungsverpflichtung verrechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

A3 – Schutzstreifen entlang von Versorgungsleitungen

Die Schutzstreifen beiderseits der oberirdischen und unterirdischen Energieversorgungsleitungen sind mit einer Gras- und Kräutervegetation zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Bäume zur Anpflanzung

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann nach Erfordernis bis zu 5 m abgewichen werden.

Innere Durchgrünung

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche, die gemäß der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind ein Baum sowie sechs Sträucher zu pflanzen. Die die Pflanzung umgebenden Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen.

Insbesondere sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke Sträucher zur inneren Durchgrünung zu pflanzen. Dazu sind pro 10 m Grundstücksgrenze mindestens drei Sträucher zu pflanzen.

Aufgrund anderer Bestimmungen vorgeschriebene Bepflanzungen sowie die vorhandenen Pflanzungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen mit den obenstehenden Begrünungsverpflichtungen verrechnet werden.

Als zu pflanzende Gehölze sind Arten der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

Begrünung von Stellplätzen

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste im Anhang so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Anlage mit Bäumen erreicht wird.

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 Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Baum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. 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.

Fassadenbegrünung

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

Einbeziehung und Anrechenbarkeit vorhandener Bepflanzung

Bei den voranstehend vorgegebenen Bepflanzungen sind vorhandene Vegetationsbestände einheimischer und standortgerechter Arten zu berücksichtigen und geeignet in die Ausführung zu integrieren.

Bereits vorhandene Laubbäume – als Hochstamm mit mindestens 20 cm Stammumfang⁸ – dürfen mit der o. g. Bestimmung verrechnet werden.

Allgemeine Bestimmungen

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

Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden 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.

In Flächen zur Anpflanzung, die Leitungsrechte überdecken, geht das Leitungsrecht vor. Pflanzungen, die Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zulässig. Sie sind im technisch erforderlichen Abstand zu realisieren.

1.7.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**E1 – Erhalt der straßenbegleitenden Bepflanzung**

Die innerhalb der Fläche E1 vorhandene Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten. Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken sind innerhalb dieser Flächen erlaubt.

E2 – Erhalt der Gehölze

Die innerhalb der Fläche E2 vorhandene Begrünung aus Strauchgehölzen ist dauerhaft zu erhalten.

⁸

Hinweis: gemessen in 1 m Höhe über dem Austritt des Stammes aus dem Boden

E3 – Erhalt der Baumallee

Die innerhalb der Fläche E3 vorhandene Baumreihe begleitend zur festgesetzten Gasleitung ist dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der Verkehrsflächen

Der vorhandene Pflanzstreifen innerhalb der Hohen Straße ist zu erhalten. Unterbrechungen für Zufahrten zu den südlich angrenzenden Grundstücken sind zulässig.

Erhaltung von Bäumen

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 vorzunehmen. Dazu sind Arten gemäß Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Straßenraumbepflanzungen sind mit mindestens 4 m² großen Baumscheiben pro Baum zu versehen. Das Pflanzbeet ist mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen (mit Kräutern) einzusäen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Bedingungen dies erfordern.

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 Dachneigungen sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) festgesetzt. Die Angabe der Dachneigung erfolgt in Grad alter Teilung.

Nebenfirstrichtungen sind zulässig bis zur Hälfte der Länge des Hauptfirstes. Für untergeordnete Gebäudeteile⁹ können abweichende Dachformen gestattet werden.

2.1.2 Dacheindeckung

Als Farbgebung sind nur rote, rotbraune, graue und schieferfarbene Farbtöne zulässig.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben¹⁰ 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.

⁹ Hinweis: Treppenhäuser, Vordächer o.ä.

¹⁰ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

Soweit für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung eine Ausnahme von der Begrünungsverpflichtung gemäß Punkt 1.7.1 ‚Dachbegrünung‘ zugelassen wird, sind diese Flächen zu bekieseln.

2.1.3 Dachaufbauten

Im GEE1a und im GEE1b dürfen Dachaufbauten in der Summe ihrer Breiten zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten.

2.1.4 Fassadengestaltung und Farbgebung

An Fassaden sind alle Arten von grellen oder leuchtenden Farben insbesondere von Neon- und Leuchtfarben¹¹ 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.

2.1.5 Fensterformate

Für das Teilgebiet GEE1 gilt:

Fenster in Gebäuden, die nicht Produktions- oder Lagerzwecken dienen, müssen quadratische oder stehende Formate haben, d.h. die Höhe der Öffnungsfläche muss gleich groß oder größer sein als ihre Breite. Stehende Formate können auch durch eine optisch hervortretende Teilung der Fenster erreicht werden.

2.1.6 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.¹² Ihre Anzahl ist auf maximal zwei pro Gewerbeeinheit beschränkt.

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen.

Werbeanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken. Sie dürfen maximal bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses reichen. Die Gesamtlänge aller Werbetafeln darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Die Obergrenze der Fläche aller Werbetafeln beträgt 2,5 m².

¹¹ Hinweis: Neon- und Leuchtfarben sind insbesondere Farben und Farbmittel von hoher Leuchtkraft, die grell leuchten und sehr auffällig sind.

¹² vgl. auch den Ausschluss von Fremdwerbung unter Punkt 1.1.1 Art der baulichen Nutzung ab Seite 3.

Bestimmungen zu freistehenden 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, sowie eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

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

Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten.

Zäune, Mauern, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND DER EINFRIEDUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

2.2.1 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

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.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, sind Vorgärten als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

Die Anlage von Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen ist unzulässig. *(Bei diesen ‚Gärten‘ handelt es sich in der Regel um Flächen, 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.)*

2.2.2 Einfriedungen

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 2,0 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.

Soweit Einfriedungen als Mauern ausgeführt werden, gelten für Material und Farbgebung die in Abschnitt 2.1.4 getroffenen Bestimmungen.

2.3 SONSTIGE BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Teilgebiet GEe 1 müssen private bewegliche Abfallbehälter und Müllboxen 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).

Fernwärmesatzung

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

Hinweis: Mit Ausnahme des nordöstlichen GEe1a ist das komplette Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Fernwärmesatzung gelegen.

3.2 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 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 Juli 2024

 2221 03 TF Entw2/be, my

4 ANHANG I – 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.

Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage sollte hierbei auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.

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

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
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

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 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
Evonymus 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)

5 ANHANG II – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den Ausführungen des vorliegenden Artenschutzgutachtens¹³ ist die Realisierung des Bebauungsplans ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) möglich.

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sind dafür entsprechend zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung

V1/saP: zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und etwaigen Habitatstrukturen inkl. Baumfällungen und Stubbenrodungen im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung sowie für ggf. notwendige Abrissarbeiten (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation inkl. notwendige Baumfällungen und Stubbenrodungen sowie der Bodenoberfläche) erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar jeden Jahres. Diese Maßnahme dient dem Schutz der europäischen Vogelarten, welche als Gebüsch-, Baum- oder Gebäudebrüter im Planungsraum aktuell Brutreviere besiedeln. Die Beschränkung des Baubeginns auf den o.g. Zeitraum stellt sicher, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögeln, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten) der europäischen Vogelarten nicht eintreten können.

Die Vermeidungsmaßnahme V1/saP gilt analog auch für jene Arten, für die zwar zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Nachweise im Untersuchungsgebiet vorlagen, welche den Planungsraum jedoch später (vor Baubeginn) dauerhaft oder temporär besiedelt haben.

Hinweise:

Eine Vorverlegung des Baubeginnes/der Baufeldfreimachung bis zum 1. August jeden Jahres ist auf Antrag möglich, sofern durch zusätzliche Begutachtung sichergestellt wurde, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten können.

V2/saP: Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Die ggf. zu fällenden Bäume/Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste oder Höhlen begutachtet (Kontrolle).

Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

V3/saP: Gebäudekontrolle vor Abriss (Schutz Vögel/Fledermäuse)

Zum Abriss oder Teilrückbau vorgesehene Gebäude werden (incl. Keller und Dachböden soweit vorhanden) unmittelbar (3-5 Tage) vor Abrissbeginn auf vorhandene besetzte Niststätten (Vögel) und Quartiere (Fledermäuse) begutachtet (Kontrolle).

Bei Funden besetzter Niststätten oder besetzter Fledermausquartiere ist ein Abriss erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Niststätten oder besetzte Fledermausquartiere sind der UNB des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

¹³ Institut für biologische Studien Jörg Weipert: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 29a ‚An der Hohen Straße Süd – 1. Änderung‘ in Ilmenau/Unterpörlitz (Ilm-Kreis/Thüringen), Plaue, Februar 2024.

Maßnahmen zum Ausgleich

A1/saP/CEF: Vogel-Nisthilfen Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Als Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ist an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb des Geltungsbereiches des BPlanes) die Anbringung von 6 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Typen 1N, 2M, 2GR oval und 2GR Dreiloch der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der UNB des Ilm-Kreises abzustimmen.

A2/saP/CEF: Fledermausquartiere

Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Fledermausquartiere sind an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes) 2 Fledermausquartiere (z.B. Typen 1 FS, 2FS oder 1FF der Fa. SCHWEGLER oder vergleichbare) vorzusehen. Eine jährliche Reinigung der Quartiere ist zu gewährleisten. Die Quartiere sind dauerhaft vorzuhalten und ihre Standorte mit der UNB des Ilm-Kreises abzustimmen.

Hinweis zum Maßnahmenkonzept:

Das Konzept der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen muss später ggf. an einzelne Teilprojekte angepasst werden.

6 ANHANG III – EINZUHALTENDE IMMISSIONSKONTINGENTE

Aus der Zuweisung von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten – vgl. Kapitel 1.1.1 – ergeben sich an den nachfolgend aufgeführten Immissionsorten die genannten Immissionskontingente aus den einzelnen Teilflächen, deren Einhaltung nachzuweisen ist. Die Teilflächen TF sind der im Anschluss an die Tabellen wiedergegebenen Karte zu entnehmen.

Bez.	Teilfläche	Immissionskontingent L_{IK} tags				
		TF 1	TF 2	TF 3	TF 4	TF 5
		Tag	Tag	Tag	Tag	Tag
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	53,2 dB(A)	48,7 dB(A)	40,6 dB(A)	46,7 dB(A)	53,2 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	44,5 dB(A)	52,3 dB(A)	44,0 dB(A)	49,5 dB(A)	54,8 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	52,8 dB(A)	44,6 dB(A)	40,5 dB(A)	46,8 dB(A)	51,0 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	49,2 dB(A)	42,9 dB(A)	39,0 dB(A)	45,9 dB(A)	50,3 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	39,1 dB(A)	35,1 dB(A)	32,2 dB(A)	39,3 dB(A)	42,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	43,1 dB(A)	46,8 dB(A)	40,6 dB(A)	49,1 dB(A)	57,4 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	53,0 dB(A)	60,7 dB(A)	39,4 dB(A)	46,0 dB(A)	59,1 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	54,0 dB(A)	58,6 dB(A)	40,4 dB(A)	47,0 dB(A)	59,8 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	40,5 dB(A)	49,9 dB(A)	51,6 dB(A)	53,6 dB(A)	52,9 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	38,6 dB(A)	44,4 dB(A)	55,7 dB(A)	52,6 dB(A)	49,3 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	37,7 dB(A)	42,8 dB(A)	63,5 dB(A)	57,6 dB(A)	48,7 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	35,7 dB(A)	40,8 dB(A)	60,0 dB(A)	55,6 dB(A)	46,7 dB(A)

Bez.	Teilfläche	Immissionskontingent L_{IK} tags			
		TF 6	TF 7	TF 8	TF 9
		Tag	Tag	Tag	Tag
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	48,0 dB(A)	45,2 dB(A)	45,4 dB(A)	41,3 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	46,1 dB(A)	42,3 dB(A)	41,3 dB(A)	36,1 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	47,9 dB(A)	47,3 dB(A)	48,3 dB(A)	43,9 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	49,2 dB(A)	51,4 dB(A)	53,1 dB(A)	44,7 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	41,4 dB(A)	43,8 dB(A)	43,7 dB(A)	33,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	51,3 dB(A)	45,4 dB(A)	42,9 dB(A)	36,6 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	50,6 dB(A)	45,8 dB(A)	45,8 dB(A)	42,2 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	51,6 dB(A)	46,8 dB(A)	46,8 dB(A)	43,2 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	43,0 dB(A)	40,0 dB(A)	38,6 dB(A)	32,8 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	40,8 dB(A)	38,2 dB(A)	36,9 dB(A)	30,9 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	40,4 dB(A)	38,0 dB(A)	36,6 dB(A)	30,3 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	38,4 dB(A)	36,1 dB(A)	34,6 dB(A)	28,4 dB(A)

Bez.	Immissionskontingent L_{IK} nachts					
	Teilfläche	TF 1	TF 2	TF 3	TF 4	TF 5
	Immissionsort	Nacht	Nacht	Nacht	Nacht	Nacht
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	37,2 dB(A)	32,7 dB(A)	24,6 dB(A)	30,7 dB(A)	37,2 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	28,5 dB(A)	36,3 dB(A)	28,0 dB(A)	33,5 dB(A)	38,8 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	36,8 dB(A)	28,6 dB(A)	24,5 dB(A)	30,8 dB(A)	35,0 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	32,2 dB(A)	25,9 dB(A)	22,0 dB(A)	28,9 dB(A)	33,3 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	37,1 dB(A)	33,1 dB(A)	30,2 dB(A)	37,3 dB(A)	40,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	29,1 dB(A)	32,8 dB(A)	26,6 dB(A)	35,1 dB(A)	43,4 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	38,0 dB(A)	45,7 dB(A)	24,4 dB(A)	31,0 dB(A)	44,1 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	39,0 dB(A)	43,6 dB(A)	25,4 dB(A)	32,0 dB(A)	44,8 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	23,5 dB(A)	32,9 dB(A)	34,6 dB(A)	36,6 dB(A)	35,9 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	22,6 dB(A)	28,4 dB(A)	39,7 dB(A)	36,6 dB(A)	33,3 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	22,7 dB(A)	27,8 dB(A)	48,5 dB(A)	42,6 dB(A)	33,7 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	19,7 dB(A)	24,8 dB(A)	44,0 dB(A)	39,6 dB(A)	30,7 dB(A)

Bez.	Immissionskontingent L_{IK} nachts				
	Teilfläche	TF 6	TF 7	TF 8	TF 9
	Immissionsort	Nacht	Nacht	Nacht	Nacht
IO 1	Hohe Straße 35, 1. OG	32,0 dB(A)	25,2 dB(A)	29,4 dB(A)	27,3 dB(A)
IO 2	Am Birkenbrunnen, 1. OG	30,1 dB(A)	22,3 dB(A)	25,3 dB(A)	22,1 dB(A)
IO 3	Hohe Straße 38, 1. OG	31,9 dB(A)	27,3 dB(A)	32,3 dB(A)	29,9 dB(A)
IO 4	Bergstraße 49, 1. OG	32,2 dB(A)	30,4 dB(A)	36,1 dB(A)	29,7 dB(A)
IO 5	Kleingarten, EG	39,4 dB(A)	37,8 dB(A)	41,7 dB(A)	33,7 dB(A)
IO 6	Am Vogelherd 79, 1. OG	37,3 dB(A)	27,4 dB(A)	28,9 dB(A)	24,6 dB(A)
IO 7	Hohe Straße 42, EG	35,6 dB(A)	26,8 dB(A)	30,8 dB(A)	29,2 dB(A)
IO 8	Hohe Straße 42, 1. OG	36,6 dB(A)	27,8 dB(A)	31,8 dB(A)	30,2 dB(A)
IO 9	Am Birkenbrunnen 14, 1. OG	26,0 dB(A)	19,0 dB(A)	21,6 dB(A)	17,8 dB(A)
IO 10	Am Birkenbrunnen 11, 1. OG	24,8 dB(A)	18,2 dB(A)	20,9 dB(A)	16,9 dB(A)
IO 11	Hohe Straße 47, EG	25,4 dB(A)	19,0 dB(A)	21,6 dB(A)	17,3 dB(A)
IO 12	Hohe Straße 47, 1. OG	22,4 dB(A)	16,1 dB(A)	18,6 dB(A)	14,4 dB(A)

Maßgebliche Karte für die Teilflächen TF 1 bis 9 mit Kennzeichnung der Immissionsorte IO 1 bis 12

