

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Ilmenau „Hinter der Kirche“ im OT Jesuborn

Teil B – Textliche Festsetzungen  
Satzung

30.11.2023

Planungsbüro für  
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau  
Tel.: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44  
E-Mail: [info@bauprojekt-ilmenau.de](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)



Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Teil A – Planzeichnung

**Teil B – Textliche Festsetzungen**

Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Begründung ist beigelegt.

## Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, diesen textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den .....

.....  
Der Oberbürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind die Festsetzungen nicht an den § 9 BauGB gebunden. Die Festsetzungen dürfen abweichen, da sie sich am konkreten Vorhaben orientieren.

### INHALTSÜBERSICHT

<b>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB</b> .....	<b>3</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	3
3. Nebenanlagen.....	3
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO</b> .....	<b>4</b>
5. Äußere Gestaltung von Gebäuden.....	4
5.1 Dachgestaltung.....	4
5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	4
6. Werbeanlagen.....	4
7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	4
<b>III. Hinweise</b> .....	<b>4</b>
1. Artenschutz.....	4
2. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen.....	4
3. Denkmalschutz und archäologische Funde.....	5
4. Geologische Belange.....	5
5. Abfalllagerung und -beseitigung.....	5
6. Immissionsschutz.....	5
7. Brandschutz/ Löschwasser.....	6
8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	6
9. Sonstiges.....	6
10. Nachrichtliche Übernahmen.....	6

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11, § 16-20 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Tierhaltung bestehend aus den Teilgebieten SO 1 und SO 2 festgesetzt.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

Die Hauptnutzungen setzen das Konzept vorhabenbezogen um. Nebennutzungen/ Nebenanlagen dienen der Hauptnutzung und sind zulässig; das sind Fahr- und Gehwege, Stellplätze sowie kleinere Unterstände für Federvieh innerhalb der Sondergebiete.

- 1.1 Das Sondergebiet SO 1 dient als Fläche für Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Schweinen und Federvieh sowie das Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer zulässigen Grundfläche von max. 225 m<sup>2</sup>. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche mittig vor dem Gebäude auf der dem Hof zugewandten Seite. Im SO 1 ist die Unterbringung von max. 11 Schweinen, 2 Kühen, 20 Gänsen und 20 Hühnern zulässig.
- 1.2 Das Sondergebiet SO 2 dient als Fläche für Gebäude und Unterstände für landwirtschaftliche Technik und Material mit maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer zulässigen Grundfläche von max. 220 m<sup>2</sup>. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die gewachsene Geländeoberfläche mittig vor dem Gebäude auf der dem Hof zugewandten Seite.

### **2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO) und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche für das SO 1 und das SO 2 wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

In den Gebieten SO 1 und SO 2 ist die offene Bauweise festgesetzt.

### **3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Nebennutzungen/ Nebenanlagen dienen der Hauptnutzung und sind zulässig; das sind Fahr- und Gehwege, Stellplätze sowie kleinere Unterstände für Federvieh innerhalb der Sondergebiete.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal 5 Nebenanlagen zulässig. Diese dürfen Oberkante Nebenanlage bis maximal 3,00 m über der Geländeoberfläche errichtet werden, und ihre Grundfläche darf jeweils nicht größer als 2,00 m<sup>2</sup> sein.

### **4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Die Befestigung von Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen ist nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- 4.2 Mindestens 740 m<sup>2</sup> der Fläche sind als Dauergrünland herzustellen und zu erhalten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO**

### **5. Äußere Gestaltung von Gebäuden**

#### 5.1 Dachgestaltung

Für die Baukörper in SO 1 sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Pult- und Satteldächer 7° - 45°.

Für die Baukörper in SO 2 sind Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Pultdächer 7° - 45°.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Hochglänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben. Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig.

#### 5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

### **6. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind unzulässig.

### **7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune oder als einreihige Strauchpflanzung zulässig, wobei die Höhe dieser Einfriedungen 2,00 m nicht überschreiten darf.

## **III. Hinweise**

### **1. Artenschutz**

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. Zu fällende Gehölze werden unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen / Roden auf vorhandene Nester, Horste und Höhlen begutachtet. 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 mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **2. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen**

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG), wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die

Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis sachlich und örtlich zuständig (§ 15 Abs. 1 BBodSchG) und unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

### **3. Denkmalschutz und archäologische Funde**

Es muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodendenkmalen im Sinne des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7 - gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann.

Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG).

### **4. Geologische Belange**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. In Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter [www.tlubn.thueringen.de/Geoloaie-berQbau/landesqeologie/qeologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/Geoloaie-berQbau/landesqeologie/qeologiedatengesetz) zu finden. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz/GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedatenzuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### **5. Abfalllagerung und -beseitigung**

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Der durch die Tierhaltung anfallende Mist ist auf einem Hänger zu sammeln und regelmäßig sachgerecht zu entsorgen.

### **6. Immissionsschutz**

Zum Schutz der umgebenden Wohnbebauung und zur Minimierung der Geruchs- und Lärmimmissionen werden die Art und Anzahl der Tiere (max. 11 Schweine, 2 Kühe, 20 Gänse und 20 Hühner) sowie der Umgang mit dem Mist (siehe vorheriger Punkt) festgesetzt. Gebäude und Ausläufe sind so anzuordnen, dass keine über den dorftypischen Charakter hinausgehenden Belästigungen für angrenzende Wohnbebauungen entstehen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

## **7. Brandschutz/ Löschwasser**

Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist über das westlich verlaufende Fließgewässer Wohlrose sowie Hydranten in der August-Bebel-Straße gegeben.

## **8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

Insbesondere ist die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Unter die Verordnung fallen auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen (JGS-Anlagen). Am nordwestlichen Rand der geplanten Fläche verläuft das Oberflächengewässer Wohlrose. JGS-Anlagen müssen einen Abstand von mindestens 20 Meter zum Gewässer einhalten. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang der § 29 Thüringer Wassergesetz zu beachten, der Festlegungen zum Gewässerrandstreifen enthält. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 Meter. Hier ist die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und von Düngemitteln verboten.

## **9. Sonstiges**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.“

Für die Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereitzustellen (48 m<sup>3</sup>/h über 2 h). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit einer Entfernung von <math>\leq 300\text{ m}</math> zum Objekt erfolgen.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen - nach § 9 Abs. 6 BauGB**

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 21.12.2020.

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.