



# Bebauungsplan Nr. 63 der Stadt Ilmenau „Obere Marktstraße/ Johannesstraße“ im OT Gehren nach § 13a BauGB

Teil B – Textliche Festsetzungen  
Satzung

31.01.2024

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 Bebauungsplans:

Teil A – Planzeichnung

**Teil B – Textliche Festsetzungen**

Die Begründung ist beigelegt.

## Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Ilmenau, den 23.05.2024

Der Oberbürgermeister



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der hier vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im ‚beschleunigten Verfahren‘ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass im ‚beschleunigten Verfahren‘ von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

## INHALTSÜBERSICHT

	Seite
<b>I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
2. Bauweise	4
3. Überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Flächen für den Gemeinbedarf	4
5. Flächen für Nebenanlagen	4
6. Garagen, Carports und Stellplätze	4
7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
9. Immissionsschutz	5
<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>6</b>
1. Äußere Gestaltung von Gebäuden	6
2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen	6
3. Einfriedungen	6
4. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	7
5. Brennstoffbehälter und gebäudetechnische Anlagen	7
<b>III. Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>7</b>
1. Denkmalschutz und archäologische Funde	7
2. Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung	7
3. Grenz- und Messpunkte	7
4. Versorgungsleitungen	8
5. Altlasten, Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen	8
6. Geologische Belange	8
7. Erschließung	8
8. Löschwasser	8
9. Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen	9
10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	9
11. Abfalllagerung und -beseitigung	9
12. Sonstiges (ausführungsrelevant)	9
13. Artenschutz	10
14. Artenlisten	11
15. Nachrichtliche Übernahmen	12

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
I.	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>§ 9 (1) und (2) BauGB</b>
1.	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO</b>
1.1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	Das Plangebiet wird gemäß BauNVO § 4 als <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> festgesetzt.	<b>§ 4 BauNVO</b>
	Ausgeschlossen sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Tankstellen</li><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Bordelle</li><li>- Vergnügungsstätten</li><li>- Photovoltaik-Freiflächenanlagen</li><li>- Fremdwerbung.</li></ul>	
	Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für Verwaltungen.</li></ul>	
1.2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO</b>
	Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung bis 0,6 durch die Grundfläche von Zufahrten, Stellplätzen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), ist zulässig.	
	Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen + 1 ausgebautes Dachgeschoss im Nutzungsbereich WA 1 und mit 2 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss im Nutzungsbereich WA 2 in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und weniger als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Das Staffelgeschoss muss auf der Südseite um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.	
	Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im WA 2 in Metern festgesetzt. Der obere Bezugspunkt (Gebäudeoberkante) wird bei Gebäuden mit Flachdach durch den obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika von maximal 1 m Höhe bestimmt. Das Maß für die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 11 m.	
	Für die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im WA 2 gilt als unterer Bezugspunkt die jeweils zum Haupteingang des Hauptgebäudes nächstliegende Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche.	
	Soweit für zulässige Anlagen aus dringenden betrieblichen Gründen Sonderbauwerke und -bauteile mit größeren als den zulässigen Höhen erforderlich sind, so kann für diese Teile ausnahmsweise eine Überschreitung der Höchstwerte bis zu maximal 2,0 m zugelassen	

werden, wenn die Sonderbauteile oder -bauwerke dem übrigen Baukörper in ihrer Masse sehr deutlich untergeordnet sind.

**2. Bauweise**

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**

**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.  
§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planenteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der freizuhaltenden Durchfahrt im nördlichen WA 2 ist eine Überbauung der Durchfahrt ab dem 2. Geschoss möglich.

**4. Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist mit den Zweckbestimmungen öffentliche Verwaltungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

**5. Flächen für Nebenanlagen**

**§ 9 (1) Nr. 4 BauGB  
i.V.m. § 14 BauNVO**

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**6. Garagen, Carports und Stellplätze**

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

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenze und auf den eigens dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Festsetzungen zur Ausführung werden unter Punkt 8 getroffen.

**7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelstandorte von Laubbäumen sind zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Sie sind im Falle ihres Abgangs in gleicher Art zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Anpflanzungen können bis 5 m verschoben werden. Zur Verwendung kommen Laubbäume der Artenlisten unter Pkt. 14 der Hinweise und Empfehlungen. Eventuell auftretende Ausfälle sind in der darauffolgenden Periode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpählung sicher zu stellen. Es sind nur Pflanzen gemäß Artenliste zu verwenden. Nach der Pflanzung haben eine 1-jährige Fertigstellungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß



DIN 18916 und 18919 zu erfolgen, insbesondere Bodenpflege, Sicherstellung der Wasserversorgung, fachgerechter Pflanz- und Erziehungschnitt. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Gepflanzte Bäume dürfen in späteren Jahren nicht eigenmächtig ersetzt werden. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der Fertigstellung der baulichen Anlagen nachfolgenden Pflanzperiode auszuführen.

#### Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient ausschließlich zu Erholungszwecken der Allgemeinheit.

### **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für die erforderlichen Zufahrten.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Bei Zäunen muss der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun mindestens 15 cm betragen. Stacheldraht ist unzulässig.

Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

### **9. Immissionsschutz**

Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1“, Ausgabe 2018 muss das erforderliche Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile (Wand, Fenster, Rollladenkästen usw. gemeinsam) von Aufenthaltsräumen an der Nord- sowie an der West- und Ostfassade mindestens

erf.  $R'_{w,ges} = 47$  dB erf.

gesamtes bewertetes Bauschalldämmmaß für Wohnräume betragen. Eine Korrektur gemäß Gleichung (33) DIN 4109-2/2018 für kritische Räume (z.B. Eckräume oder Dachräume) ist zu berücksichtigen. Beim Schallschutznachweis ist ein Sicherheitsbeiwert von -2 dB zu berücksichtigen.

Die Grundrisse der geplanten Wohnhäuser zur oberen Marktstraße müssen so angeordnet werden, dass zum Schlafen bestimmte Räume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

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.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

**§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 ThürBO**

### **1. Äußere Gestaltung von Gebäuden**

#### **Dachgestaltung**

Im Nutzungsbereich WA 1 sind Satteldächer und ihre Unterformen mit einer Dachneigung von 35°-50° zulässig.

Im Nutzungsbereich WA 2 sind Flachdächer zulässig.

Bei Flachdächern kann eine Attika bis 1,00 m Höhe angeordnet werden.

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

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist zulässig. Bei Satteldächern müssen sie in die Dachfläche integriert und dürfen nicht aufgeständert werden. Bei Flachdächern dürfen sie die Attika nicht überragen.

#### **Fassadengestaltung**

Im gesamten Geltungsbereich ist die Gestaltung der Gebäudefassaden in Reinweiß unzulässig.

Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

### **2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Sicht an Ein- und Ausfahrten nicht einschränken.

Art, Form, Größe, Lage, Anordnung, Material und Farbgebung der Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassaden einfügen. Sie dürfen eine Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind auf den Bereich des Erdgeschosses zu beschränken.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten frei zu halten.

### **3. Einfriedungen**

Für die Einfriedung der Grundstücke sind Hecken, Metall- und Holzzäune sowie Mauern bis 2,00 m Höhe zulässig. Bei Zäunen muss der Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun mindestens 15 cm betragen. Stacheldraht ist unzulässig.

#### 4. **Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können. Sie sind in Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder dicht abzupflanzen.

#### 5. **Brennstoffbehälter und gebäudetechnische Anlagen**

Gebäudetechnische Anlagen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen.

### III. **HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### 1. **Denkmalschutz und archäologische Funde**

Das Gebiet ist gemäß § 2 Abs. 7 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes archäologisch relevant. Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale (§§ 16 – 19) sind zu beachten. Der Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen (Rathaus, Kirche) ist zu beachten.

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.

Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

#### 2. **Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung**

Erdauflüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.

#### 3. **Grenz- und Messpunkte**

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) wird in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungs- marken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich zwei Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Entsprechend ihrer Bedeutung und Genauigkeiten werden folgende Festpunktarten unterschieden:

Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)  
Höhenfestpunkte (HFP)  
Schwerefestpunkte (SFP)  
Lagefestpunkte (LFP)



Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen folgende Mindestabstände einzuhalten:

für Geodätische Grundnetzpunkte (GGP) 10 Meter  
für Höhen- Schwere- und Lagefestpunkte 2 Meter

Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Das TLBG entscheidet kurzfristig über die notwendigen Maßnahmen zur Punktsicherung.

#### **4. Versorgungsleitungen**

Es besteht Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Versorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung.

#### **5. Altlasten, 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.

#### **6. 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/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/Geoloaie-berQbau/landesgeologie/geologiedatengesetz) zu finden. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügung-stellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (GeologiedatengesetzGeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedatenzuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infoqeo.de](http://www.infoqeo.de) online recherchiert werden.

#### **7. Erschließung**

Die Anbindemöglichkeiten an die bestehenden Energie-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwassernetze sowie an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über die angrenzenden Straßen.

#### **8. Löschwasser**

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereit zu stellen (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. Die Absicherung der Löschwasserbereitstellung ist durch 5 Hydranten im näheren Umfeld gegeben.



## 9. Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen

Wird der Einbau von Brauchwasseranlagen - Regenwassernutzungsanlagen vorgesehen, sind diese genehmigungs- und abnahmepflichtig. Vom Grundstückseigentümer ist rechtzeitig ein Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Zweckverband Wasser- und Abwasser Verband Ilmenau (WAVI) zu stellen. Diese Forderung gilt nicht bei ausschließlicher Nutzung des gewonnenen Brauchwassers für gärtnerische Zwecke.

## 10. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis I 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.

Der unteren Wasserbehörde sind anzuzeigen:

- Arbeiten, die die Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers beeinflussen;
- Erschließungen von Grundwasser → in diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen
- Wasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten → in diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen

## 11. 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.

## 12. Sonstiges (ausführungsrelevant)

Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (WAVI) einzuholen. Der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig.

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht vorzusehen, der Kontrollschacht ist im vorliegenden Fall als Probenahmeschacht auszubilden. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene befindet sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke. Die Grundstückseigentümer haben sofern zutreffend gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI bei entsprechendem Stand der Bauarbeiten, vor dem Verfüllen mit Erdreich, beim Zweckverband die Abnahme der gesamten Abwasseranlage anzuzeigen.

Die Gehölzbeseitigung ist vom 01.03.-30.09. eines Jahres untersagt (§ 39 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

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‘.

Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125-Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen – bzw. DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle – zu beachten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen.

Die Verkehrsflächen sind mindestens nach RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Straßen) und RStO (Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) auszubilden. Die Durchfahrts- und Durchfahrtsbreite der im nördlichen WA 2 freizuhaltenen Durchfahrt muss mindestens 2,50 m betragen.

Für die Beleuchtung sind nur Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

### 13. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), hier Kapitel 5, ‚Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotop‘ 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.

Hinsichtlich der Beseitigung vorhandener Gebäude ist zu prüfen, inwieweit die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 1 oder 3 BNatSchG (Artenschutzbelange) betroffen sind. Im Vorgang eines Abbruchs ist daher das jeweilige Gebäude auf einen entsprechenden Besatz mit geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und auf das konkrete Vorhandensein besonders geschützter Tiere bzw. deren Entwicklungsformen sachgerecht zu überprüfen; ggf. ist dies durch einen Sachverständigen vornehmen zu lassen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu dokumentieren. Sollten bei der Kontrolle entsprechende Vorkommen bekannt werden bzw. dem Vorhabenträger bereits bekannt sein oder ggf. auch erst im Zuge der Abbrucharbeiten entdeckt werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Grundsätzlich sollte ein Gebäudeabbruch außerhalb des Reproduktionszeitraums von potentiell betroffenen, besonders geschützten Tierarten terminiert werden. Als günstig erweist sich der Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang März des Folgejahres. Jedoch sind auch in dieser Zeit für den Abriss vorgesehene Gebäude unmittelbar vorab entsprechend zu kontrollieren. Bei relevanten Funden ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren.

## 14. Artenlisten

### Liste A: Großkronige Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Liste B: Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Empfehlenswerte alte Obstsorten:

Apfelsorten:	Kaiser Wilhelm, Danziger Kantapfel, Schöner aus Boskoop, Landsberger Reinette, Berlepsch, Klarapfel, Jakob Fischer, Prettacher, Jakob Lebel, Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel, Maunzen Apfel
Birnsorten:	Gute Luise, Oberösterr. Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Speckbirne, Mostbirne, Gute Graue
Kirscharten:	Große Schwarze Knorpel Typ Quersfurt, Große Prinzessin
Zwetschen- und Pflaumensorten	Pflaume; Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche, Große Grüne Reneklode (Pflaume)

### Liste C: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe



### Liste D: Bodendecker

Cotoneaster dammeri ,C.B'	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus ,M.V.'	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Vinca minor	kleines Immergrün

### Liste E: Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Clematis-Arten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera-Arten	Geißblatt
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen

### Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Arten, Bäume I. Ordnung, 20-40 m Höhe: Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Ansatz der Krone 2,5 bis 3,0 m, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3mal verpflanzt mit Ballen

Arten, Bäume II. Ordnung, 15-20 m Höhe: Hochstämme, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Arten, Bäume III. Ordnung, 7-12 m Höhe: Hochstämme, 3mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Sträucher mindestens 2mal verpflanzt ohne Ballen (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm

Es ist gebietseigenes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet Nummer 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Herkunftsregion ist mit Lieferschein nachzuweisen. Hinweise sind dem Merkblatt zur Verwendung von gebietseigenen Gehölzen in Thüringen mit Anlagen v. 22.07.2020

([https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/00\\_tlubn/Naturschutz/Dokumente/10Landschaftspflege/Gebietseigene\\_Gehoeelze/0\\_Merkblatt\\_gebietseigeneGeholze\\_20200722.pdf](https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/00_tlubn/Naturschutz/Dokumente/10Landschaftspflege/Gebietseigene_Gehoeelze/0_Merkblatt_gebietseigeneGeholze_20200722.pdf)) zu entnehmen.

## 15. Nachrichtliche Übernahmen - nach § 9 Abs. 6 BauGB

### Radonvorsorgegebiete

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.

### Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Keller des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudes (ehemaliges Rathaus) unterliegt gemäß § 2 ThürDSchG dem Denkmalschutz. Es handelt sich um ein Einzeldenkmal als Sachgesamtheit.



**Baumschutzsatzung**

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Ilmenau (Baumschutzsatzung), in der jeweils aktuellen Fassung, zurzeit vom 26. September 2019, erlassen gemäß § 1 7 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).

