

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Teil B - Textliche Festsetzungen - gilt nur in Verbindung mit Teil A - Planzeichnung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- | | | |
|-----------|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 1.1 | Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. | § 4 BauNVO |
| 1.2 | Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes <ul style="list-style-type: none">▪ Gartenbaubetriebe und▪ Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. | § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 2.1 | Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt und bestimmt. | § 16 Abs. 2 BauNVO |
| 2.2 | Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen als Differenz zwischen der Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der Höhe der Oberkante der Attika-Konstruktion/First bzw. des Schnittpunktes zwischen Außenwand und Dachhautoberkante (Wandhöhe). Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte auf der Erschließungsseite der Grundstücke in Höhe der Gebäudemitte. | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO § 18 Abs. 1 BauNVO |
| 2.3 | In den Teilgebieten WA 2, WA 5 bis WA 7 und WA 9 wird die Gebäudehöhe (GH) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Im Teilgebiet WA 4 wird die Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß festgesetzt. | § 16 Abs. 4 BauNVO |
| 3. | Überbaubare Grundstücksfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| 3.1 | Gemäß Planeintrag wird die Baufeldbegrenzung mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| 3.2 | Die Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Hauseingänge, Terrassen, Balkone) um max. 1,0 m zulässig. | § 23 Abs. 1 BauNVO |
| 3.3 | Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. | § 23 Abs. 5 BauNVO |

- 4. Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 4.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Baufeld und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.
- 4.2 Auf der Fläche für Garagen ist ein Garagengebäude mit bis zu zwei Garagengeschossen zulässig.
- 5. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind Wege, befestigte Flächen und Nebenanlagen, die der Gartengestaltung dienen, zulässig.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Flächen für das sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 6.1 Die mittels Planeintrag festgesetzten Bäume sind als klein- bis mittelkronige Laubbäume einer Art aus der Pflanzliste anzupflanzen.
- 6.2 Eine Verschiebung der mittels Planeintrag festgesetzten Baumstandorte um maximal 3 m ist zulässig.
- 6.3 Je fünf oberirdischer Stellplätze ist ein Baum mit Arten aus der Pflanzliste anzupflanzen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat pro Baum mindestens 10 m² zu betragen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 ThürBO

- 1.1. Die Haupt- und Nebengebäude sind in Putzart und -farbe bzw. sonstigen Materialien aufeinander und in Anpassung an das Gesamtensemble abzustimmen. Gebäudeansichten und Materialverwendung sind anhand geeigneter Unterlagen im Bauantrag nachzuweisen.
- 1.2. In den Teilgebieten WA 2, WA 5 bis WA 7 und WA 9 sind ausschließlich Gebäude mit Pult- und Satteldächern mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Die Dachform ist im jeweiligen Teilgebiet zur Erzielung einer homogenen Dachlandschaft einheitlich zu wählen. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen oder anderen Erfordernissen kann die Dachneigung auch mit einem Winkel von 0° bis 22° ausgeführt werden.
- 1.3. Im Teilgebiet WA 4 sind ausschließlich Gebäude mit Flachdach zulässig.

- 1.4. Die zulässige maximale Gebäudehöhe darf durch funktional zwingend erforderliche Aufbauten für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Antennen o. ä. überschritten werden. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausnahmsweise mit denkmalpflegerischer Erlaubnis zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 88 ThürBO

- 2.1 Die nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke ist gärtnerisch anzulegen und mit mindestens einem Laubbaum bzw. Obstbaum aus der Pflanzliste je 100 m² der gärtnerisch zu nutzenden Fläche zu bepflanzen.
- 2.2 Vorgärten sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, gärtnerisch zu gestalten.
- 2.3 Die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit wird mit mind. 1,5 Stpl./Wohneinheit festgesetzt. Für die wohnheimähnliche Nutzung von Bestandsgebäuden wird die Anzahl mit mind. 0,75 Stpl./Wohneinheit festgesetzt.
- 2.4 Die Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern sind durch geeignete Maßnahmen der Sicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu entziehen.

§ 88 i. V. m. § 49 Abs. 1 ThürBO

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 ThDSchG

Das Plangebiet bezieht den überwiegenden Teil des Kulturdenkmals als Sachgesamtheit aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen "Ehem. Areal des Zisterzienserinnen-Klosters, nachmalig Kammergut, Schlossanlage etc., zuletzt Justizvollzugsanstalt (Jugendstrafanstalt), mit fragmentarisch erhaltenen bauzeitlichen bzw. umbauzeitlichen Raumstrukturen und baugebundenen Ausstattungen, zugehörigen baulichen Anlagen (Wachturm, Mauern) und Freiflächen, Alexander-Puschkin-Straße 7, Klosterstraße 1 a und 2 in 99334 Amt Wachsenburg/OT Ichtershausen (Ilmkreis)" ein.

Folgende Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches gehören zum Kulturdenkmal als Sachgesamtheit:
Gemarkung Ichtershausen, Flur 1, Flurstücksnr. 2/1, 9/3, 13/1, 13/3, 13/4, 12/23, 12/25, 12/27, 329, 331/4, 331/5, 391/7 und 416/16.

Die Gesamtanlage (Sachgesamtheit), die dem Denkmalschutz unterliegt, ist in der Planzeichnung durch eine Umgrenzungslinie dargestellt.

2. Überschwemmungsgebiet der Gera § 9 Abs. 6 a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert sehr geringfügig das amtliche Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Gera (Thüringer Verordnung über die Feststellung des ÜSG Gera im Ilmkreis und der Stadt Erfurt vom 11.09.2002).

IV. Hinweise

1. Stadtsanierung

Der gesamte Geltungsbereich liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Ortskern Ichtershausen". Es gilt die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB.

2. Archäologischer Denkmalschutz §§ 14, 16 ThDSchG

2.1 Erlaubnisverfahren

Das gesamte ehemalige Klosterareal ist archäologisch relevant. Alle Einzelmaßnahmen erfordern archäologische Grabungen und sind gesondert zur Stellungnahme bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde - Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, einzureichen.

2.2 Zufallsfunde

Bodendenkmale sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde - Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ilmkreis, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, anzuzeigen.

3. Artenschutz §§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und 44 Abs. 1 BNatSchG

3.1 Baumfällungen oder stärkere Rückschnitte von Gehölzen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres erlaubt.

3.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

V1 Zusätzliche Begehung im Mai/Juni
Durchführung einer zusätzlichen Untersuchung des Verdachts auf eine Brutstätte des Turmfalken, möglicher Mauerseglerbruten, eines Wochenstubenquartiers der Zwergfledermaus sowie auf Brut- und Fortpflanzungsstätten weiterer Fledermaus- und Vogelarten

V 2 Gebäudekontrolle vor Abriss oder Außensanierung
Zur Vermeidung von Störung, Verletzung oder Tötung

von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist eine letzte Gebäudekontrolle unmittelbar vor Beginn des Abrisses oder Außensanierung durchzuführen.

Gebäudeabrissarbeiten sollten dabei bevorzugt außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum 1. September bis 28. Februar durchgeführt werden.

Fledermäuse: Werden nur Einzeltiere oder kleine Gruppen (2 - 3 Tiere) gefunden, können diese geborgen und in Fledermauskästen untergebracht werden. Wird ein Wochenstubenquartier festgestellt, muss die Sanierung oder der Abriss an dieser Stelle unterbrochen werden, bis sich die Wochenstube aufgelöst hat.

Vögel: Bei Nestfunden des Turmfalken oder Mauerseglers sind als Ersatz Nisthilfen vorzusehen. Bei besetzten Brutplätzen sind Bauarbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen oder zu verschieben.

V3 Einbau Einflugöffnung Altes Schloss

Im 3. OG des Mittelbaus ist der Einbau einer marder- und taubensicheren Einflugöffnung (Richtung Gera) vorzunehmen.

V4 Fledermausgerechte Beleuchtung

Geplante Beleuchtungsanlagen sind so anzuordnen, dass bestehende und neu geschaffene Quartiere unbeleuchtet bleiben. Angrenzende Nahrungshabitate und Leitstrukturen sollten ebenfalls unbeleuchtet bleiben.

3.3 Maßnahmen zum Ausgleich:

A1_{CEF}

- Schaffung von Ersatzspaltenquartieren für Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (2 Stück pro Quartiersfund)

A2_{CEF}

- Anbringen von 10 Vogelnistkästen für den Hausrotschwanz an geeigneter Stelle an Gebäuden oder in unmittelbarer Nähe
- Ersatz artbezogener Nisthilfen für jeden vorhandenen Brutplatz einer anderen Gebäudebrüterart - für 1 bis 2 Brutplätze sind jeweils 3 Nisthilfen als Gruppe anzubringen
- Ersatznisthilfe bei Nestfunden des Turmfalken im Verhältnis 1 : 1
- Unterbrechen bzw. Verschieben von Bauarbeiten bei besetzten Brutplätzen

4. Baumschutzsatzung

Bestehende Bäume unterliegen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Gemeinde Amt Wachsenburg vom 16.08.2013.

5. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag /der Bauanzeige ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

6. Vorschriften / Normen

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Amt Wachsenburg, Bauamt, Erfurter Straße 42, 99334 Amt Wachsenburg, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

7. Carsharing

Innerhalb des Geltungsbereiches werden 2 private Car-sharing Stellplätze untergebracht.

8. Artenliste für Gehölzpflanzungen Pflanzbindungen und Gehölze auf der privaten Grundstücksfläche

Tilia cordata "greenspire" (Winterlinde)
Carpinus betulus "fastigiata" (Hainbuche)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium "plena" (Vogelkirsche)
Acer campestre (Feldahorn)
Crataegus laevigata (Weißdorn)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
Sorbus intermedia "brouwers" (Schwedische Mehlbeere)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Syringa vulgaris (Flieder)
Wild- und Strauchrosen
sowie weitere einheimische Laubgehölze und
Obstgehölze einschließlich Wal- und Haselnuss