

Bebauungsplan für Stadtilm "Östlicher Lohmühlenweg"



Stadt
Stadtilm

TEIL A: PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

Erläuterungen der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl GF Grundfläche	TH Traufhöhe
Bauweise/ Einzelhäuser	Dachform/ Dachneigung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstwert

(§ 16, § 17 und § 19 BauNVO)

GF Grundfläche als Höchstwert

(§ 16 BauNVO)

III Anzahl der Vollgeschosse

(§ 16 und § 19 BauNVO)

TH Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o, g offene Bauweise, geschlossene Bauweise

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)

SD, FD Dachformen: Satteldach, Flachdach

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Überschwemmungsgebiet

33m Breiten der Baufenster in Meter

HINWEISE

Flurstücksgrenze

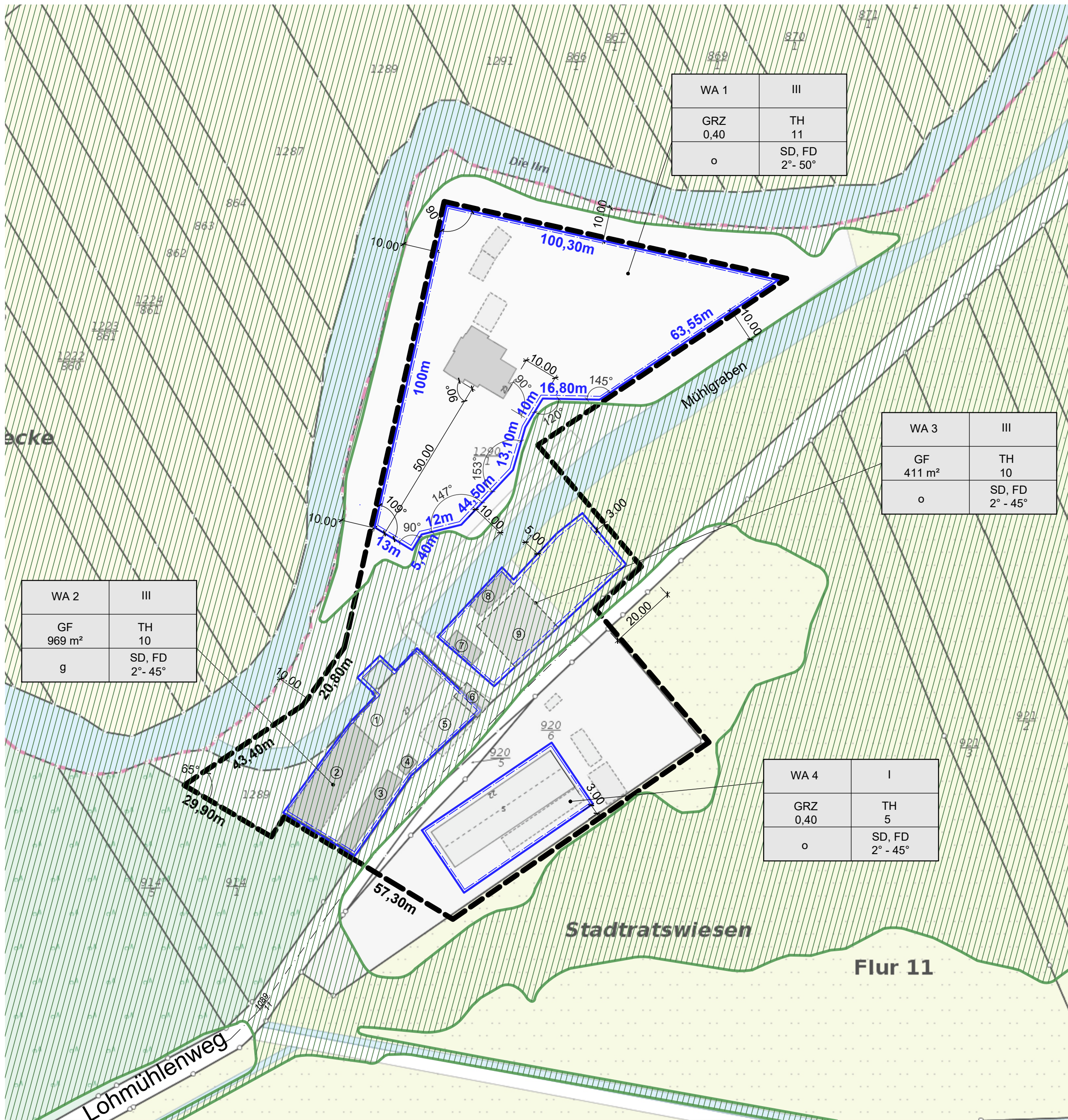
328, 47 Flurstücksnummern

vorhandenes Gebäude

Gewässer

Grundflächenachweis im Überschwemmungsgebiet, in m² (CAD Abgriff)

WA 2	III
310,32 m²	TH 10
355,63 m²	SD, FD 2° - 45°
139,68 m²	
18,04 m²	
124,06 m² (Teil von 146,91 m²)	
20,96 m² (Teil von 53,56 m²)	
969 m²	
WA 3	III
54,83 m²	TH 10
71,13 m²	SD, FD 2° - 45°
284,63 m²	
410,39 m²	
111,00 m²	



"Östlicher Lohmühlenweg"

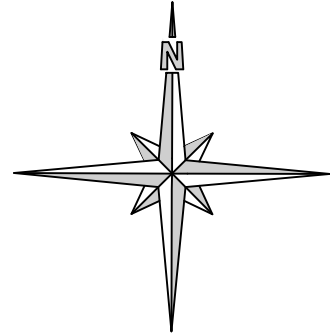
Gemarkung Stadtilm,

Flur: 11, Teilstücke aus Flurstücken: 1290/1, 1289, 920/6,

920/5 (Gemeindestraße), 1089/11 (Gemeindestraße)

Quelle: Abruf über Online-Portal des TLBG <https://thuringienviewer.thuringien.de/>, Ausszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:2000), am 22.04.2025

Maßstab 1:1000



Teil B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Gebietsbezeichnung:

Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zugelassen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

- Nicht störende Handwerksbetriebe

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet nicht zugelassen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

2.1 WA 2 und WA 3 innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

2.1.1 In den Baufenstern 2 und 3 wird die bauliche Entwicklung aus Gründen des Hochwasserschutzes auf den vorhandenen baulichen Bestand sowie auf Maßnahmen innerhalb der bestehenden baulichen Grundflächen und Strukturen beschränkt.

2.1.2 Eine darüber hinaus gehende Erweiterung der Bebauung ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen bzw. nicht zulässig.

2.1.3 Auf der Grundlage der Ermittlung der Grundflächen der vorhandenen und historisch nachgewiesenen Gebäude erfolgt die Eintragung der zugelassenen Grundflächen in die Gebietsmasken.

2.1.4 In beiden Gebieten wird eine 3-geschossige Bebauung zugelassen.

2.1.5 Die Traufhöhen werden im WA 2 und WA 3 mit 10 m festgesetzt.

2.1.6 Dächer werden als Satteldach bis Flachdach in beiden Gebieten mit 2° bis 45° Dachneigung festgelegt.

2.2 WA 1 und WA 4 außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

2.2.1 In den Baufenstern 1 und 4 wird die bauliche Entwicklung mit der Grundflächenzahl von 0,4 beschränkt.

2.2.2 Im WA 1 wird eine 3-geschossige Bebauung und im WA 4 eine 1-geschossige Bebauung zugelassen.

2.2.3 Die Traufhöhen werden im WA 1 mit 11 m und im WA 4 mit 5 m festgesetzt.

2.2.4 Dächer werden als Satteldach bis Flachdach im WA 1 mit 2° bis 50° und im WA 4 mit 2° bis 45° Dachneigung festgelegt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 WA 2 und WA 3 innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

3.1.1 Aufgrund der Gebäudelänge des jeweiligen Bestandes erfolgt im WA 2 die Festlegung der geschlossenen Bebauung, im WA 3 als offene Bebauung.

3.1.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenze festgesetzt.

3.2 WA 1 und WA 4 außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

3.2.1 Für beide Gebiete werden wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenze festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 WA 2 und WA 3 innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

4.1.1 Nebenanlagen sind außerhalb der bestehenden Gebäudflächen nicht zulässig.

4.1.2 Letzteres gilt nicht für offene, durchfließbare Carports.

4.2 WA 1 und WA 4 außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes

4.2.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

- keine Festsetzungen -

6. GRÜNORDNUNG

6.1 Auf der Grundlage der gegenwärtigen Planung bzw. Festbeschreibung des Bestandes sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes unmittelbar keine Neupflanzungen geplant.

6.2 In den Gebieten WA 2 und WA 3 dürfen keine neuen wasserrückhaltenden Heckenpflanzungen erfolgen.

6.3 Bei Neupflanzungen von Obstbäumen ist nachfolgendes zu beachten

6.3.1 Es sind hochstammige Obstbäume, heimischer standortgerechter Sorten (möglichst alte Sorten) mit einer Größe von 2,20 m und einem Stammumfang in 1m Höhe über Boden von 7 - 9 cm zu pflanzen. Die Sortenwahl bleibt dem Eingriffverursacher vorbehalten.

6.3.2 Es soll nur virusfreies, selbstgezeugtes Pflanzgut einer Marken - Baumschule aus Mitteleuropa verwendet werden.

6.3.3 Die Baumpflanzungen sind mit mind. einem Pflanzpfahl zu versehen und ggf. ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen.

6.3.4 Die zu pflanzenden Bäume müssen einen ausreichend großen Abstand untereinander haben. Dieser muss mindestens bei Kleinkrönigen Bäumen (z.B. Zwetsche oder Birne) mind. 7 m und bei Apfel- und Kirschbäumen mind. 9 m betragen.

6.3.5 Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuell ausfallende Gehölze sind in der darauf folgenden Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

6.3.6 Alte Obstsorten, die auch in Thüringen standortgerecht sind:

- Apfelsorten: - Kaiser Wilhelm - Danziger Kantapfel - Helios - Schöner von Boskoop - Landsberger Renette - James Grieve - Berlepsch - Klarapfel - Gravensteiner - Jakob Fischer - Prettscher - Piro - Jakob Lebel - Bittelfelder - Signe Tillsch - Rheinischer Bohnenapfel - Dülmener Rosenapfel - Maunzenapfel

- Birnensorten: - Gute Luise - Oberösterreicher Weinbine - Grüne Jagdbirne - Speckbirne - Mostbirne - Güte Graue - Alexander Lucas - William Christ

- Süßkirschen: - Große Schwarze Knorpel Typ Quertur - Große Prinzessin - Dönnerser Gelbe Knorpelkirsche - Teikners Schwarze Herzkirsche

- Zwetschen- und Pfäumsorten: - Hauszwetsche - Wangerheimer Frühzwetsche - Große Grüne Renekode - The Czar

7. HINWEISE

(§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)

7.1 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- oder Schwerfestpunktelandes zu schonen und erkennbar zu halten.

7.2 Denkmalschutz und Archäologie: Es ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei archäologischen Bodenfunden oder beim Verdacht auf archäologische Bodenfunde ist das zuständige Thüringer Landesamt für Archäologie, Abteilung Archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen.

7.3 Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und Bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Übergabe der Schichtenverzeichnis einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen ist nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

7.4 Erkundungspflicht: Verwiesen wird auf die Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den zuständigen Versorgungsträgern.

Teil C: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Thüringer Bauordnung und § 35 BauGB)

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Es erfolgen keine separaten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Es gilt die Einhaltung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) sowie die Einordnung in die Eigenart der näheren Umgebung, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB.

2. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes und der notwendigen Stellflächen dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten. Oberflächenbefestigungen sind wasserdurchlässig anzulegen. Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3. EINFRIEDRUNGEN

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Einfriedigungen sind aus Holz oder Metall mit einer maximalen Höhe von 1,60 m oder/ und als Hecke aus heimischen Gehölzen zulässig.

4. MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE

(§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Der Mülltonnenstandplatz auf dem Grundstück ist gegen Einblicke zu schützen. Er ist entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

Teil D: GRUNDLAGEN DER PLANUNG

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB), Ausfertigungsdatum: 23.06.1960, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3004), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO), Ausfertigungsdatum: 26.06.1962, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Verordnung über die Ausweisung der Baugrenzen und die Darstellung des Flurstücks (FlurstücksVO), Ausfertigungsdatum: 18.12.1990 (BGBl. I S. 18), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.08.2023 (BGBl. I S. 348).
- Gesetz über die Verhältnisse der Bauverhältnisse (BauverhältnisseVO), Ausfertigungsdatum: 20.07.2009 (BGBl. I S. 2945), das 01.08.2019, Art. 27 Satz 1 vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2945) am 01.03.2010 in Kraft, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.03.2023 (BGBl. I S. 303, 340).
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturlandschaft (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2023 (BGBl. I S. 303, 340), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2023 (BGBl. I S. 317, 318).
- Thüringer Gemeinde- und Landesentwicklung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2023 (BGBl. I S. 303, 340), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (BGBl. I S. 32, 47).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02.07.2024, gültig ab 10.07.2024 (GVBl. 2024, 298).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Beseitigung von Altlasten (Bundes-Bodenrechtsgesetz - BBodSchG), Ausfertigungsdatum: 17.03.1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 308).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG), Ausfertigungsdatum: 15.03.1974, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2010 (BGBl. I S. 128, 2011 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.03.2010 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 348).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), Ausfertigungsdatum: 31.07.2009 (BGBl. I S. 2965), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20.03.2023 (BGBl. I S. 303, 340).
- Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG), vom 20.03.2019, gültig ab 01.01.2010 (GVBl. 2008, 576), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 271, 291).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss / Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Stadtilm hat in der Sitzung am 19.06.2025 mit Beschluss-Nr. **SR/2025/06/0057**, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Lohmühlenweg“ beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt „Stadtilmer Anzeiger“ Nr. **7/2025, 18.07.2025**, öffentlich bekannt gemacht.

2. Beschluss über Entwurf, Bekanntmachung und Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift, der Bürgermeister)