

Stadt Eisenach

Bebauungsplan Nr. 46 “Auf dem Reitenberg“

Stadtteil: Neukirchen

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

- Entwurf -

(Die Textfestsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Sie werden nach der öffentlichen Auslegung an die Planzeichnung anmontiert).

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
61206 Wöllstadt**

Dezember 2010 / Stand 23.12.2010

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-15 BAUNVO)

1.1 In den als Baugebiet 1, 1a, 1b, 2 und 2a gekennzeichneten Bereichen (Industriegebiete gemäß § 9 Absatz 1 BauNVO) sind zulässig:

- .. Gewerbebetriebe aller Art (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).**
- .. Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 9 Abs. 2 BauNVO).**
- .. Lagertanks und oberirdische Tanks mit einem Fassungsvermögen von max. 15.000 m³ (§ 1 Abs. 9 BauNVO).**
- .. Holztrocknungsboxen**

(Die Bestimmungen des UVPG und des BimschG bleiben unberührt)

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- .. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebäude, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).**
- .. Einzelhandelsbetriebe für Produkte, die in nach diesem Bebauungsplan zulässigen Gewerbe- und Industriebetrieben selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden, um Erzeugnisse bis max. 400m² Verkaufsfläche pro Gewerbe- und Industriebetrieb (§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO) anbieten zu können.**

Begründung hierzu: Es soll Privatpersonen und Kleinfirmen der Region eine Möglichkeit eingeräumt werden sich auch in kleineren Mengen mit Eigenprodukten bzw. Verarbeitungsprodukten des im Baugebiet tätigen Gewerbes zu versorgen.

- .. Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § Abs. 9 BauNVO).**
- .. Bürogebäude im Industriegebiet 1a und 2a.**

- 1.3 Nicht zulässig sind:
- .. Windkraftanlagen und Vergnügungsstätten.
 - .. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- 1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO
- .. sind generell zulässig.

- 1.5 Nebenanlagen nach § 14(2) BauNVO
- .. sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21a BAUNVO)

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (1 und 2) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- Betriebs- und Werksgebäude im Baugebiet 1 und 1b
 - .. bauliche Höhe max. 20,00 m

- Betriebs-, Werksgebäude und Bürogebäude im Baugebiet 1a
 - .. bauliche Höhe max. 15,00 m

- Betriebs-, Werksgebäude und Lagerhallen im Baugebiet 2
 - .. bauliche Höhe max. 36,00 m

- .. die Höhe der erlaubten Schornsteine wird nicht festgelegt, sondern nach den techn. Erfordernissen gem. BimSchG bestimmt

- Bürogebäude im Baugebiet 2a
 - .. bauliche Höhe max. 15,00 m

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Als Bezugspunkt sind in jedem Baugebiet aktuell Höhenpunkte eingemessen worden, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind.

3. BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise in den Baugebiete 1, 1a, 1b, 2 und 2a nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt mit der Maßgabe, § 22 Abs. 2 Satz 2 nicht anzuwenden (= offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Siedlungsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

STRÄUCHER:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna und C. laevigata
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Ungegliederte Außenwandflächen der neuen Gewerbegebäude sind - ab 50 m² bzw. bis mind. 25 % dieser Wandfläche - mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Baugebiete 2 und 2a sind hiervon ausgenommen.

KLETTERGEHÖLZE ZUR FASSADENBEGRÜNUNG

(In den Baugebieten 1, 1a, 1b, nicht im Baugebiet 2 und 2a)

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata veitchii

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten .

6.1.1 Stellplätze und vor allem Lagerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

Brennstoff- und Rohstofflager sowie Lagerplätze, welche zur Lagerung von Abfällen oder sonstigen ggf. umweltschädigenden Stoffen dienen, sind von dieser Regelung ausgenommen. Diese müssen zum Schutz vor schädlichen Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers wasserundurchlässig gestaltet werden und sollen ein entsprechendes Abwassersystem erhalten.

6.2 Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

6.2.1 Entwicklung von Feldgehölzen:

Initialpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen im Pflanzverband 5 x 5 m, (Bäume), dazwischen Sträucher (2 x 2 m).

Für die Kompensationsfläche ist die Pflanzenliste A 5 zu verwenden, wobei Rotbuchen, Hainbuchen und Stieleichen in der Gehölzmischung den Schwerpunkt bilden sollen.

- Die Bestände dürfen nicht eingezäunt sein.**
- Die Bestände sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.**
- Düngung und Biozideinsatz sind verboten.**

6.2.2 Entwicklung eines standortgemäßen Laubmischwaldes aus dem waldkieferbetonten vorhandenen Wald der Parzelle 415 teilweise, welcher nach wie vor gemäß § 1 ThürWaldG als Wald im Gesetzessinne festgesetzt wird.

Der allochthone (standortfremde) Kieferbestand soll sukzessive im Laufe von 20 bis 30 Jahren unter Erhaltung besonders starker Alt-Kiefern (*Pinus sylvestris*) in einen rotbuchenbetonten (*Fagus sylvatica*) – Laubmischwald umgewandelt werden. Hierzu ist der Kiefernwald auszulichten, wobei nur jeweils die jüngsten Kiefern entnommen werden. Auf den frei werdenden Standorten sollen 60 % Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), 20 % Stieleichen (*Quercus robur*) und 20 % Traubeneichen (*Quercus petraea*), jeweils Hochstämme 3 x v, m.B., Stammdurchmesser 3 cm mit Stützpfehl und Plastikmanschette gegen Verbiß- und Fegeschäden, gepflanzt werden. Auf der gegebenen Fläche sind 50 Bäume zu pflanzen. Da die Kiefer eine Lichtholzart ist, kann erwartet werden, dass die eingebrachten Bäume ausreichend gut gedeihen. Düngung und Biozideinsatz unterbleiben, Gatterung und Einzäunung ebenfalls.

6.2.3 Entwicklung einer Extensivwiese aus derzeitigem Wirtschaftsgrünland auf der Parzelle 415 teilweise, nördlich angrenzend an den vorgenannten Kiefernwald.

6.3 Zuordnungsfestsetzung für die Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 83 THÜRBO

7. WERBEANLAGEN

Grundsätzlich sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Höhe (z.B. Masten) darf die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten. Leuchtreklamen mit Buchstaben oder Symbolen über 2,0 m Größe sind nicht zulässig. Flackerlichter und Wechsellichter sind grundsätzlich verboten. Werbepylonen bis zur max. 6 m Höhe sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 100 m²; 1 Strauch 10 m²).

9. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer max. Höhe von 3,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

10. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Laubgehölz-Buschwerk zu umpflanzen.

An den Lagerhallen muss ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

11. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Regenwasser von den Dachflächen sowie Dränagewasser ist gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu verwerten oder soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an die Denkmalpflegebehörde des Landes Thüringen oder die Stadt Eisenach zu richten.

13. LUFTREINHALTUNG, KLIMASCHUTZ

Geruchs- und Schadstoffemissionen sind dem Stand der Technik (u.a. TA-Luft) entsprechend so in die freie Luftströmung abzuführen, dass es im Einwirkungsbereich zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

14. LICHT- UND BLENDSCHUTZ

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind.

Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe gewährleisten.

Außerhalb von Gebäuden ist der Einsatz von gebündeltem Licht (z.B. Skybeamer, Laserlicht, Flackerlicht) unzulässig, insb. auch im Hinblick auf nachts ziehende Zugvögel wie Drosselarten und Limikolen.

Im Konfliktfalle mit Belangen des Arbeitsschutzes hat letzterer jedoch Vorrang

15. BRANDSCHUTZ

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen bis zu 2.500 m² und mind. 192 m³/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen von mehr als 4.000 m² vorhanden sein. Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Die Hydrantenabstände der Löschwasserversorgung im Straßenbereich sind auf 80 m zu begrenzen.

Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14230 entsprechen.

Löschwasserteiche und Löschwasserbrunnen müssen DIN 14210 entsprechen.

Die Löschwasserentnahmestelle ist frostsicher herzustellen.

Löschwasserbrunnen müssen DIN 14220 entsprechen.

Zur Entnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Sauganschlüsse nach DIN 14244 einzubauen, entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 sind deutlich sichtbar zu kennzeichnen und in einen Abstand von nicht mehr als 5 m zur Entnahmestelle aufzustellen.

16. FESTLEGUNGEN DES THÜRINGER STRASSENGESETZES (ThürStrG) VOM 07. MAI 1993

Im § 24 Abs. 1 und 2 des ThürStrG wird zum Abstand von Hochbauten und baulichen Anlagen jeder Art eine Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, festgelegt.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

17. Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO),
- Thüringer Straßengesetz (ThürStrG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG),
- Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ThürVAwS),
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG),
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) -

jeweils in der z.Zt. der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.