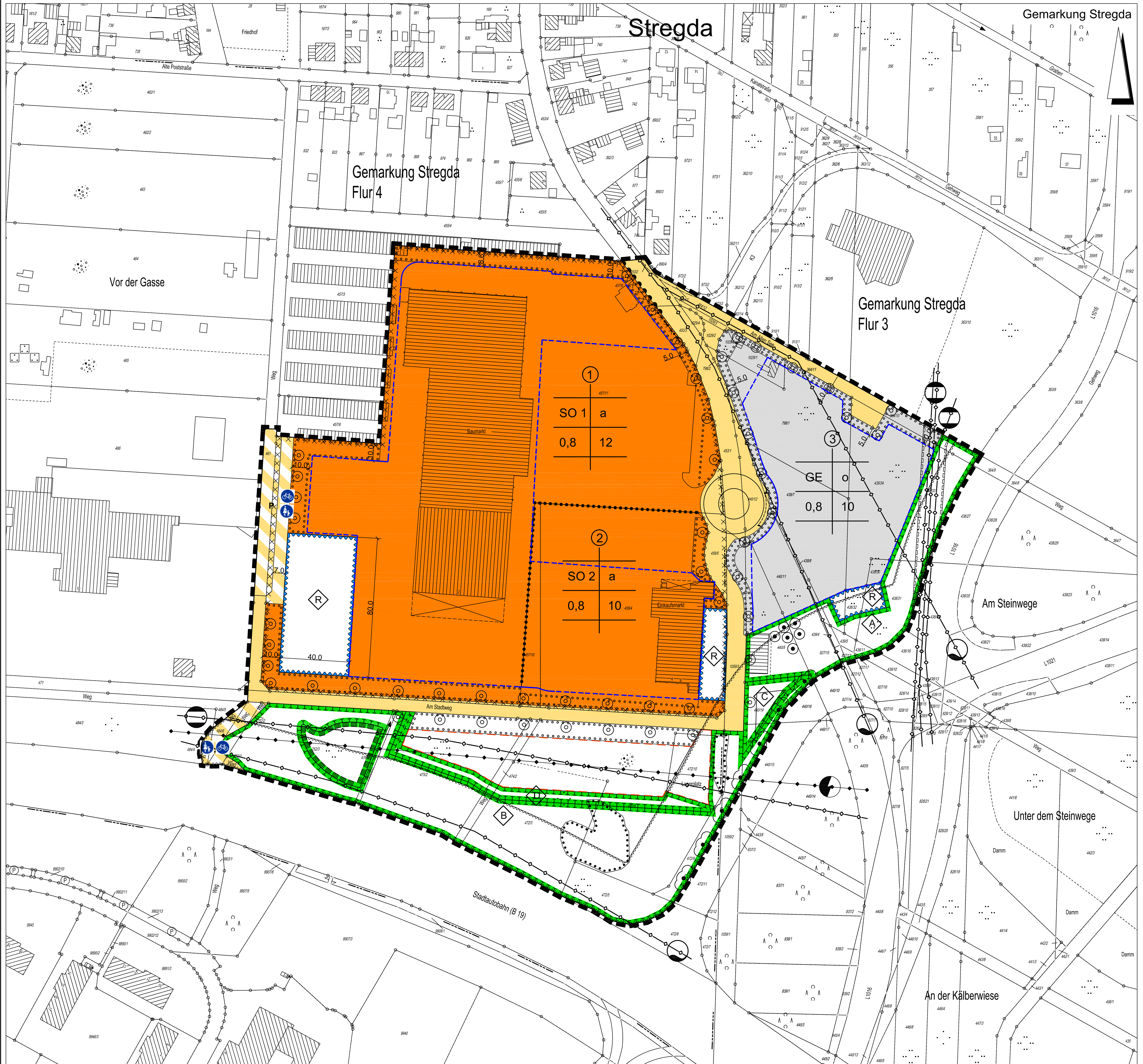
Bebauungsplan Nr. 40 "Bau- und Heimwerkermarkt Stregda", Stadt Eisenach

3. Entwurf, M 1:1000, Stand 17.08.2011



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB UND BAUNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die mit Sondergebiet gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Das Sondergebiet 1 (SO 1): wird als Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird auf 10.700 m² begrenzt, wovon 700 m² als Baustoffmarktfläche zulässig sind. Dabei werden überdachte Freiflächen zu 50 % und nicht überdachte Freiflächen zu 25% angerechnet. Der Anteil der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente wird auf max. 700 m² festgesetzt.
Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
Unzulässig sind: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Das Sondergebiet 2 (SO 2): wird als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 4.000 m² festgelegt. Die zulässigen Branchen beschränken sich auf Elektrofachhandel (max. 3.000 m² Verkaufsfläche) und Nahversorgung (max. 1.000 m² Verkaufsfläche).

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
In dem Gewerbegebiet GE
sind zulässig:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO

unzulässig sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Lagerplätze
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Einzelhandelsbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

auch in Ausnahmen nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

In den Baugebieten (1-3) erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als höchster Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) bezogen auf 250,00 m über NN wie folgt festgesetzt:

	SO 1	SO2	GE
Höhe der baulichen Anlagen	12,0 m	10,0 m	10,0 m

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Betriebsvorrichtungen und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Diese dürfen die angegebenen Höhen ausnahmsweise überschreiten. Photovoltaikanlagen sind auf und an Gebäuden zulässig und dürfen die Oberkante der baulichen Anlagen um 2,5 m überschreiten.

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Es gilt für das Sondergebiet 1 und das Sondergebiet 2 die abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO und die offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO für das GE-Gebiet. In den Sondergebieten 1 und 2 mit abweichender Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung im Sinne einer offenen Bauweise errichtet werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Südlich der Erschließungsstraße "Am Stadtweg" (Flurstück 475/2 tlw., 474/2 tlw., 472/3 tlw., 472/8 tlw., 472/10 tlw.) ist eine Fläche zur Herstellung von Stell- und Lagerflächen ausgewiesen. Bauliche Anlagen wie z.B. Garagen und sonstige Nebengebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinnen des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind innerhalb der Baugebiete zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

1.5 VERKEHRFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss des Gewerbegebietes GE an die Kreisverkehrsfläche wird eine Ein- und Ausfahrt zugelassen, deren Breite sich nach der entsprechenden Nutzung richtet.
Im Kreuzungsbereich Mühlhäuser Chaussee, Kanalstraße, Am Alten See und Am Stadtweg wird zum Sondergebiet 1 eine Zone ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.6 FLÄCHEN FÜR DIE OFFENE REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf dem Flurstück 457/8 am Südwestrand des Sondergebietes 1 sowie auf dem Flurstück 459/4 im Sondergebiet 2 sind Flächen zur Sammlung von Regenwasser so auszumulden, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt ist. Der Randbereich ist aufgelockert mit standortgerechten Bäumen der Pflanzliste B und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste C zu bepflanzen. Die restlichen Bereiche sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
Für das GE-Gebiet ist ebenfalls eine Fläche zur Sammlung von Regenwasser so auszumulden, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt ist. Diese ist innerhalb der Maßnahmenflächen A anzuordnen und durch Pflanzung von Kopfweiden (bewurzelte/ begrünte Weidensetzstangen) zu integrieren. Diese sind regelmäßig alle 5 Jahre als Kopfbäume zurückzuschneiden.

1.7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle im Zuge der Erschließung notwendigen neuen Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum anzuordnen.
Im zeichnerischen Teil sind vorhandene Hauptgas- und Hauptwasserversorgungsleitungen dargestellt. Für diese Leitungen wird ein Trassenkorridor von 4,00 m Breite beiderseits der Rohrachse als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese Trassenkorridore sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzungen mit Großgrün freizuhalten.
Über das Gewerbegebiet führen zwei Wasserversorgungsleitungen DN 200 und DN 125. Um eine Bebaubarkeit des Baugebietes zu sichern, müssen diese Leitungen verlegt werden.

2. BAUORNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Einfügung der geplanten Gebäude und Freianlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie unter Berücksichtigung des Bestandes wurden die nachfolgend aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Zur Sicherung der Funktion des Bodens als Filterkörper wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen eingeschränkt. Vollständige Bodenversiegelungen sind daher nur eingeschränkt zulässig. Zum Schutz des Grundwasser und des Bodens sind im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie im Gewerbegebiet Vollversiegelungen aufgrund der Altlast (Deponie) angestrebt.

2.1 BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

2.2 DÄCHER

Unzulässig sind Dächer mit Dachneigungen von mehr als 30 °.

2.3 WERBEANLAGEN

Die Höhe der Werbeanlagen darf die Oberkante der Gebäude um maximal 5,0 m überschreiten.
Für freistehende Anlagen gelten folgende Festsetzungen:
Im Sondergebiet SO1 ist eine freistehende Werbeanlage bis 22,00 m Höhe bezogen auf 250 m über NN zulässig.
Werbeanlagen mit Wechsellicht oder laufendem/ bewegtem und / oder pulsierendem Licht sowie elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.

2.4 VORSCHRIFTEN ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen als Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen.

3. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächige Gehölzpflanzungen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht als Verkehrs-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen.
Auf den in der Planzeichnung an der West- und Nordseite des SO 1 Gebietes gekennzeichneten Flächen sind höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzungen (Pflanzliste C) durchzuführen, wobei die starkwüchsigen Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind.
Die an der Ostseite der Baugebiete SO 1 und SO 2 und die an der West- und Nordseite des Gewerbegebietes GE gekennzeichneten Flächen sind mit Bodendeckern der Pflanzliste D zu bepflanzen.
Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Anlage von Feuerwehrzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig.
Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel auf den privaten Grünflächen bzw. auf der südlichen Ausgleichsfläche großkronige, säulenförmige Bäume der Pflanzenliste A zu pflanzen. Nicht die Lage der im Plan dargestellten Bäume ist bindend, sondern die Anzahl der dargestellten Bäume.
Die Pflanzung erfolgt unter Anwendung der in Liste A genannten Arten mit hochstämmigen Laubbäumen (inkl. Baumpfählen), deren Mindeststammumfang 18/20 cm (gemessen in 100 cm Höhe) betragen muss. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen.
Die Bepflanzung ist im Zuge der Herstellung der privaten Grünflächen auszuführen.
Begrünung der Stellplätze
Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO1 und im GE ist je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbaum (inkl. Baumpfähle) der Pflanzenliste A mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen.

3.2 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2.1 MAßNAHMENBESCHREIBUNG

Maßnahme A:
Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche A umfasst die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer extensiv genutzten Grünlandfläche. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweiden.
Maßnahme B:
Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzte Fläche B sind südlich der Stell- und Lagerflächen an der Böschung der Aufschüttung 4 Gebüschgruppen (dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung, Pflanzliste C) anzulegen, wobei die starkwüchsigen Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind.
Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten. Innerhalb der Fläche B auf dem Flurstück 752/3 sind 3 Gehölzinseln mit Weiden und Schwarz-Erlen in flächenmäßigen Ausdehnungen von insgesamt 290 m² anzulegen.
Die ruderalen Staudenfluren sind alle 5 Jahre zu mähen, damit der offene Charakter erhalten bleibt und eine vollständige Verbuschung verhindert wird.
Maßnahme C:
Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche C auf der ehemaligen Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee ist als flächige Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) anzulegen. Der Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.
Maßnahme D:
Am Südrand der Stell- und Lagerflächen (Fläche D) ist eine 5 m breite, dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) anzulegen, wobei die starkwüchsigen Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind. Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.

3.2.2 ZUORDNUNG DER FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 9 ABS. 1a BAUGB

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen folgendermaßen zugeordnet:
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche A von 5.380 m² auf den Flurstücken 440/11, 440/5, 493/4, 827/15, 439/5, 439/11, 827/13, 438/31, 438/32, 438/33, 438/8, 438/7 in der Flur 3 der Gemarkung Stregda wird den Eingriffen durch das Gewerbegebiet GE zugeordnet.
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche B, mit einer Flächengröße von 1,31 ha in der Gemarkung Stregda, Flur 4 auf den Flurstücken 475/2, 472/2, 472/3, 472/8, 472/5,472/10, 472/9, 1059/3, 440/16, 440/19 und 752/3 und 476/2 werden den mit der Nutzung des Gewerbegebietes GE verbundenen Eingriffen zugeordnet.
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche C mit einer Flächengröße von 637 m² in der Gemarkung Stregda, Flur 3 auf den Flurstücken 440/19 und 440/16 wird den mit den Erweiterungen der Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen zugeordnet.
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche D mit einer Flächengröße von 1.300 m² in der Gemarkung Stregda, Flur 4 auf den Flurstücken 475/2, 474/2 und 472/8 wird den mit den Stell- und Lagerflächen verbundenen Eingriffen zugeordnet.

3.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.3.1 Erhalt von Bäumen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind - falls nicht durch die natürliche Dynamik Bäume nachwachsen - Nachpflanzungen gemäß Liste B und C vorzunehmen. Vorhandene Leitungstrassen sind entsprechend der notwendigen Freihalte- und Sicherheitsabstände davon auszunehmen.

3.3.2 Erhalt von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich im Flurstück 752/3, ein Landröhricht, ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) besonders geschützt und ist zu erhalten.
Die in der Planzeichnung innerhalb der Flurstücke 472/9, 1059/2, 440/16, 440/19 gekennzeichneten Gehölzpflanzungen aus der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda sind zu erhalten.

3.4 PFLANZLISTE

A. Bäume

Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Hochstamm-Obstbaum	(alte region. typ. Sorten, Stammhöhe mind. 1,8 m)

B. Obstbäume

Malus syvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogle-Kirsche
Pyrus domestica	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

C. Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

D. Bodendecker und niedrigwüchsige Sträucher

Hypericum "Hidecote"	Johanniskraut
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Potentilla fructicosa "Goldfinger"	Fingerstrauch
Prunus laurocerasus "Otto Luyken"	Kirschlorbeer
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpenbeere
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Spirea x arguta	Braut-Spiere
Spirea x bumalda "Anthony Waterer"	Rote Sommer-Spiere
Spierea japonica "Little Princess"	Rosa Zwergspiere
Stephanandra incisa "Crispa"	Kranz-Spiere

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN

Die bereits aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda umgesetzten Maßnahmen wurden nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet als „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung"
- Straßenbegleitende Gehölzpflanzung entlang der Böschung an der Westseite der Autobahnanschlussstelle.

Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Entsieglungsmaßnahmen Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplans, diese wurde mit der Realisierung des Vorhabens bereits umgesetzt, sodass eine zeichnerische Darstellung entfällt.
- Garagenanlage am Südrand des Geltungsbereiches, die Zufahrt von der Straße "Am Stadtweg", die Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadtweg" zu entsiegeln. (Siehe LPB Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte / OU Stregda).

4.2 FLÄCHENENTSIEGELUNG

Die Entsiegelung der vorhandenen Gebäude und versiegelten Lagerflächen am Nordrand des Baugebietes SO 1 wurden im Zuge der Realisierung der baulichen Anlagen in diesem Baugebiet durchgeführt. Die Flächen wurden entsprechend der Festsetzung zu den privaten Grünflächen begrünt.
Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda waren Entsieglungsmaßnahmen (A1) im Geltungsbereich durchzuführen. Die Garagenanlage am Südrand des Geltungsbereiches, die Zufahrt von der Straße "Am Stadtweg", die Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadtweg" wurden entsiegelt. Auf der ehemaligen Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee wurde zusätzlich eine flächige Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) angelegt.

4.3 BAUVERBOTSZONE

Die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) zu beachtenden Bauverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Bauverbotszonen sind bauliche Anlagen nur mit Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Südthüringen bzw. des Landesamtes für Bau und Verkehr zulässig.

4.4 FREIFLÄCHENPLAN

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

4.5 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Erdarbeiten sind mit dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 DSchG unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DGschG).
Der Baubeginn ist mindestens drei Wochen vorher beim Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

4.6 SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsanlagen nicht zu rechnen ist.
Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

4.7 SCHUTZ VON BÄUMEN UND SONSTIGEN ANGRENZENDEN VEGETATIONSBESTÄNDEN

Vorhandene Gehölzbestände sind vor Beginn von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Biotoppotentials vor Beeinträchtigungen jeder Art zu bewahren. Gehölzflächen dürfen während der Bauzeit weder als Lagerfläche für Baumaterialien und –maschinen, noch für sonstige Nutzungen herangezogen werden. Trotz vorhandener Schutzmaßnahmen entstehende Beschädigungen an Stämmen, Wurzeln oder Ästen sind fachgerecht zu behandeln (Rückschnitt, Wundbehandlung etc.). Des Weiteren sind Gefährdungen angrenzender sonstiger wertvoller Vegetationsflächen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

4.8 SCHUTZ DES OBERBODENS

Der Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung - in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Das Arbeiten mit schweren Baumaschinen ist auf Perioden mit trockener Witterung und geringer Bodenfeuchte zu beschränken. Zur Vermeidung der Bodenverdichtung, insbesondere im Bereich von geplanten Grün- und Freiflächen, ist der Aktionsradius der Baumaschinen zu minimieren, d.h. Verdichtung darf nur auf den für den Baubetrieb erforderlichen Flächen erfolgen.
Des Weiteren ist eine Verunreinigung des Oberbodens mit Fremdstoffen bzw. eine Vermischung mit Unterboden zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die natürlichen Funktionen des Bodens erhalten bleiben. Neben dem Schutz des Oberbodens im Verlauf der Bauarbeiten ist der Boden ebenfalls vor betriebs- und anlagebedingten Schad- und Nährstoffeinträgen zu schützen.

4.9 ALTLASTEN

Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche nördlich, bzw. westlich des Weges „Am Stadtweg" ist im Thüringer Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche aufgenommen, dabei handelt es sich in der Flur 4 um die Flurstücke 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 (jetzt 457/11) und 460/1 (jetzt 457/11).
Im Süden dieses Bereiches befand sich die Mülldeponie „Stadtweg", wo in der ehemaligen Tongrube Hausmüll abgelagert wurde. Aufgrund historischer Recherchen ist davon auszugehen, dass es aber auch zu Ablagerungen von Industrieabfällen gekommen ist. In einem Baugrundgutachten für die Flurstücke 455-458 (jetzt 457/11) wurde der gefundene Bauschutt als unbedenklich eingestuft.
Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich die Lagerfläche eine Lackfabrik.
Zu dem gesamten Bereich nördlich und westlich der Straße „Am Stadtweg" besteht ein „Gutachten über eine orientieren Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung" des Erdbaulabors Dr. F. Krause von 2002.
Die Durchführung einer wiederholten Untersuchung des Grundwassers unter Einbeziehung der früheren Untersuchungsergebnisse ist vor Einreichen des Bauantrags durchzuführen. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach Anhang 2 Nr. 3 der Bundesbodenschutzverordnung sowie Anhang 1 Nr. 2 der Thüringer Deponieeigenkontrollverordnung. Die Ergebnisse sind spätestens mit dem Bauantrag einzureichen. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse können gegebenenfalls weitere Maßnahmen nach Bodenschutzrecht notwendig werden.

4.10 ABWASSER

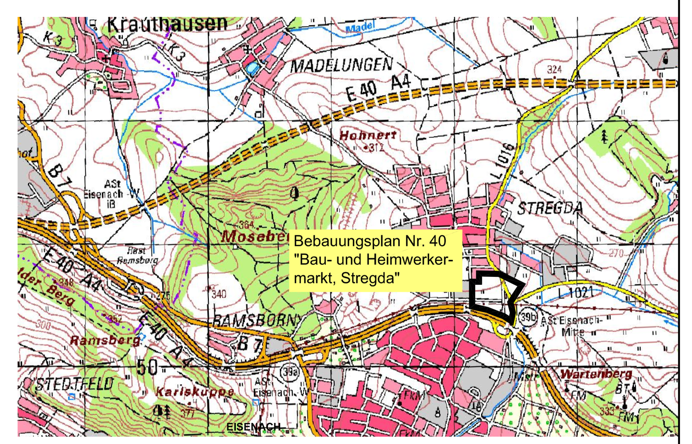
- Anfallendes Abwasser ist gemäß § 58 Abs. 2 Thür. Wassergesetz (ThürWG) dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen.
- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach § 54 Abs. 1 ThürWG der Unteren Wasserbehörde i. V. m. § 27 der Thüringer Anlagenverordnung (ThürVAwS) anzuzeigen.
- Nach § 59 ThürWG bedarf das Einleiten oder Einbringen von Abwasser aus Herkunftsbereichen, für die in der Abwasserverordnung Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor dem Vermischen festgelegt sind, in öffentliche Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4.11 BAUGRUNDGUTACHTEN

Für den Bereich (Flurstück 457/10, 459/4), in welchem die Bebauung mit einem Elektrofachmarkt stattfinden soll, ist ein Baugrundgutachten zur Abklärung der Standsicherheit des Untergrundes zu erstellen.
Das Baugrundgutachten, welches die Standsicherheit des Bodens für die beabsichtigte Nutzung nachweist, ist ebenfalls spätestens mit dem Bauantrag einzureichen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
5. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, 2009 S. 2585)
6. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**
in der Fassung vom 29.06.2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009, S.2542)
7. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)
8. **Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)**
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft
in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421)
zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267),
9. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. S. 648),
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)**
Thüringer Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale
in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
11. **Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)**
in der Fassung vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273)
zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10.03.2005 (GVBl. S. 58),



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und §9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 BIS 11 UND 16 BAUNVO)

1	BAUGEBIETSBEZEICHNUNG für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut
①	FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL
SO a / 0,8 12	1 Gebietsnummer 2 Art der baulichen Nutzung 3 Bauweise 4 GRZ (Grundflächenzahl) 5 Höhe der baulichen Anlage
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
12 / 10	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o	OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- - - -	BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

- R: WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenrückhaltebecken

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- FUSS- UND RADWEG (für Not- und Versorgungsfahrzeuge befahrbar)
- P: PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
- EINFAHRTSBEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- VORHAND. VERSORGUNGSLEITUNG OBERIRDISCH
- VORHAND. VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 UND Abs. 6 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- A: STREUOBSTWIESE
- B: GEHÖLZPFLANZUNGEN UND GRÜNLANDENTWICKLUNG
- C: GEHÖLZPFLANZUNGEN
- D: GEHÖLZPFLANZUNGEN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES (GEMÄß § 9 ABS. 6 BAUGB)
hier: gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG VON STELL- UND LAGERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- ALTLASTENSTANDORT (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 bis 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

BESTANDSANGABEN

- FLURSTÜCKSGRENZE MIT FLURSTÜCKSNUMMER
- FLURGRENZE MIT FLURBEZEICHNUNG
- GEMARKUNGSGRENZE
- VORHANDENE GEBÄUDE

3. E N T W U R F

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

Büro für Raum- und Umweltplanung
Mühlgasse 8
99826 Mihla
Tel. 036924 / 47634
Fax 036924 / 47635
WERK RAUM UMWELT

Stadt Eisenach

Projekt: Bebauungsplan Nr. 40 "Bau- und Heimwerkermarkt Stregda"

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	17.08.11	17.08.11
Name	Rie	Ke
Unterschrift		
Format	1965 x 875 cm	
Maßstab	1:1000	
Projekt-Nr.		
Plan-Nr.	1	

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Fassung für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB