

3. Entwurf Bebauungsplan Nr. 40 "Bau- und Heimwerkermarkt-Stregda"



Grünordnungsplan

Grünordnerische Maßnahmen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- M1 Fläche Gehölzpflanzung (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
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 stärksten Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind.
Die an der Ostseite der Baugelände 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.
Die nördlich des Bereiches zur Regenwasserrückhaltung im Sondergebiet SO1 gekennzeichnete Fläche ist locker mit Sträuchern der Pflanzliste C zu bepflanzen.
Je 200 m² Grünfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen.
Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Anlage von Feuerwehruzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig.

- A1 Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)**
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel auf den privaten Grünflächen bzw. auf der südlichen Auslegungsfläche größtenteils säulenförmige Bäume der Pflanzliste 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. Baumföhnen), deren Mindeststammumfang 1820 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.

- M2 Begrünung der Stellplätze (§ 9 (1) 25a BauGB)**
Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO1 und im GE ist je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbäumchen (inkl. Baumföhne) der Pflanzliste 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.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

- A2 Maßnahme A: (§ 9 (20) BauGB)**
Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche A umfasst die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer extensiv genutzten Grünlandsfläche. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweidet.
- A3 Maßnahme B: (§ 9 (20) BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzte Fläche B sind südlich der Stell- und Lagerflächen an der Böschung 4 Gebüschgruppen (dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung, Pflanzliste C) anzulegen, wobei die stärksten Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind. Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.
- A4 Maßnahme C: (§ 9 (20) BauGB)**
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 Staudenstufen sind alle 5 Jahre zu mähen, damit der offene Charakter erhalten bleibt und eine vollständige Verbuchung verhindert wird.

- A4 Maßnahme C: (§ 9 (20) BauGB)**
Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche C auf der ehemaligen Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee ist als eine flächige Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) anzulegen.
Der Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.
- A3 Maßnahme D: (§ 9 (20) BauGB)**
Am Südrand der Stell- und Lagerflächen (Fläche D) ist eine 5 m breite, dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) anzulegen, wobei die stärksten Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind.
Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.

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 440/1, 440/5, 490/4, 827/15, 439/5, 439/1, 827/13, 438/1, 438/2, 438/3, 438/6, 438/7 in der Flur 3 der Gemarkung Stregda wird den Eingriffen durch das Gewerbegebiet GE zugeordnet.
Die innerhalb der 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, 472/8/10, 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 470/2, 474/2 und 472/8 wird den mit den Stell- und Lagerflächen verbundenen Eingriffen zugeordnet.

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

- S1 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
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 Leitungsgräben sind entsprechend der notwendigen Freihalte- und Sicherheitsabstände davon auszunehmen.

- S2 Erhalt von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich im Flurstück 752/3, ein Landröhricht, ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG) 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 Landschaftspflegebegleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda sind zu erhalten.

Pflanzliste (empfohlene Artenauswahl)

A. Bäume	Bäume 1. Ordnung Acer platanoides Aesculus hippocastanum Platanus x acerifolia Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Spitz-Ahorn Rohrkastanie Altkornplatanie Trauben-Eiche Stiel-Eiche Winter-Linde Sommer-Linde
B. Obstbäume	Bäume 2. Ordnung Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aria Sorbus domestica Sorbus torminalis Hochstamm-Obstbäume (alte regionaltypische Sorten, Stammhöhe mind. 1,8 m)	Feld-Ahorn Hainbuche Mehlbirne Spierling Winterlinde
C. Sträucher	Berberis vulgaris Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus malinge Prunus spinosa Rosa canina Rosa pimpinellifolia Rhamnus cathartica Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus	Berberitze Roter Hartriegel Hainstrauß Eingrifflicher Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Heckenröschen Weißel-Kirsche Schlehe Hunds-Rose Bibernell-Rose Kreuzdorn Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gemeiner Schneeball
D. Bodendecker und niedrigwüchsige Sträucher	Ranunculus acris Kerria japonica Potentilla fruticosa 'Goldfinger' Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' Ribes alpinum 'Schmidt' Rosa multiflora Rosa nuda Rosa pimpinellifolia Spiraea x arguta Spiraea x barneida Spiraea japonica 'Little Princess' Stephanandra incisa 'Crispa'	Johanniskraut Ranunkelstrauch Fingerstrauch Kirschlorbeer Apenbeere Vielblütige Rose Glanz-Rose Bibernell-Rose Braub-Spiree Rote Sommer-Spiree Rosa Zwergspiree Kranz-Spiree

5. Flächen für die offene Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- M3 Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Auf dem Flurstück 457/8 am Südrand des Sondergebietes 1 sowie auf dem Flurstück 459/4 im Sondergebiet 2 sind Flächen zur Sammlung von Regenwasser so auszumalen, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt sind.
Der Randbereich ist auflockernd mit standortgerechten Bäumen der Pflanzliste B und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste C zu bepflanzen.
Die restlichen Bereiche sind mit Landschaftsgras anzulegen.
Für das GE-Gebiet ist ebenfalls eine Fläche zur Sammlung von Regenwasser so auszumalen, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt ist.
Diese ist innerhalb der Maßnahmenflächen A anzulegen und durch Pflanzung von Kopfweiden (bewurzelt) begrenzte Weidenstetzen) zu integrieren. Diese sind regelmäßig alle 5 Jahre als Kopfweiden zurückzuschneiden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

- M4 Werbeanlagen (§ 9 (4) BauGB)**
Die Höhe von 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.
- M5 Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**
In den Baugeländen sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen als Zaun oder Hecke 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 Pflanzliste zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Landschaftspflegeische Maßnahmen
Die bereits aus dem landschaftspflegeischen 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. Entwicklungsmaßnahmen Bestandteil des landschaftspflegeischen Begleitplans, diese wurde mit der Realisierung des Vorhabens bereits umgesetzt, so dass eine zeichnerische Darstellung entfällt.
Garagenanlage am Südrand des Geltungsbereiches, die Zufahrt von der Straße "Am Stadweg", die Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadweg" zu entsiegeln. (Siehe LPB Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte / OU Stregda).

Flächenentsiegelung

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

M6 Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzung und Einfriedung ist in einem Bepflanzungsplan, der Bestandteil des Bauantrages ist, darzustellen. Der Plan ist mit dem Baumst der Stadt Eisenach abzustimmen.

S3 Schutz angrenzender Vegetation während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920

S4 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

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

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 (Thür-VAwS) anzulegen.
- nach § 59 ThürWG bedarf des Einleiten oder Einbringen von Abwasser aus Herkunfts- bereichen, für die in der Abwasserordnung Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor dem Vermischen festgelegt sind, in öffentliche Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

- (M) Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
- (S) Schutzmaßnahmen
- (A) Ausgleichsmaßnahmen

Nachrichtlich

- ■ ■ Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- GE 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung;
maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1, § 16 BauNVO)

- Verkehrsweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Flächen zur Herstellung von Stell- und Lagerflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- Leitungsweg (§ 9 (13) BauGB) Darstellung Leitungsweg soweit bekannt
- oberirdische Leitungsweg
- unterirdische Leitungsweg

- ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

Entwurfsbearbeitung:
Büro für Raum- und Umweltplanung
Mühlgasse 8
99826 MIHLA
Tel. 03692447634
Fax. 03692447634

Datum	Gezeichnet	Geprüft
17.08.2011	BR	MK

Stadt Eisenach

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

Plan:
Maßnahmenplan

Gezeichnet: BR
Geprüft: MK
Maßstab: 1 : 1.000
Projekt-Nr.:
Plan-Nr.: 2