

**Stadt Eisenach  
in Verbindung mit OPEL Eisenach GmbH**

**Bebauungsplan Nr. 3 SF  
„Auf dem Werth“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Teil B**

---

**Textliche Festsetzungen  
zum Vorentwurf**

**September 2011**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Annemarie Peter  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe -  
Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de



---

ARCADIS DEUTSCHLAND GMBH  
Europaplatz 3, 64293 Darmstadt, Tel: (06151) 388 - 0

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)****1.1 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen  
Fläche GI1  
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art (sofern nicht nachfolgend ausgeschlossen),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und
- Tankstellen als Betriebstankstellen.

Ausnahmsweise können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO:

- Öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen.

*Hinweis:*

*Aufschüttungen sind zulässig (siehe auch Festsetzung Nr. 7).*

**1.2 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen  
Fläche GI2  
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Gemäß § 9 Abs. 2, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind ausschließlich Lagerplätze zulässig.

In der mit GI2 bezeichneten Fläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Retentionsraumes sowie den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.

*Hinweise:*

*Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Plan-einschrieb festgesetzt. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 6.*

*Die als Überschwemmungsgebiet ausgewiesene Teilfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Kennzeichnung unter Nr. 14).*

**1.3 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung  
Fläche GI3  
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Zulässig sind die in der Festsetzung Nr. 1.1 aufgeführten Nutzungen.

Es sind nur bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Retentionsraumes sowie den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Bauliche Anlagen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne Einschränkungen erst zulässig, wenn für den Verlust des Retentionsraumes der erforderliche Ausgleich hergestellt ist.

*Hinweise:*

*Im Bereich der mit GI3 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn der Retentionsraum ausgeglichen ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 6.*

**1.4 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung  
Fläche GI4  
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die in Festsetzung Nr. 1.1 aufgeführten Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Werthgraben verlegt wurde.

Bis zum Eintritt der Bedingung ist die Fläche als Wasserfläche sowie als private Grünfläche festgesetzt.

*Hinweise:*

*Im Bereich der mit GI4 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn der Werthgraben verlegt ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 6.*

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, ohne technische Aufbauten.

Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Technische Aufbauten und Solaranlagen) sind zulässig.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist auch für die Errichtung von Schornsteinen bis zu einer nach den anerkannten Regeln der Technik notwendigen Höhe zulässig.

In dem schraffierten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (Schutzstreifen 110-kV-Freileitung) ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe nicht zulässig.

**2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 207,5 m ü.NN.

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

**Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann 50,00 m überschreiten.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )**

Im Bereich der unterirdischen Leitung, die sich in der überbaubaren Grundstücksfläche befindet, ist eine Überbauung zulässig, wenn keine Beeinträchtigung der technischen Nutzbarkeit der Leitung eintritt. Wird die Leitung verlegt, ist eine Bebauung dieses Bereiches uneingeschränkt zulässig.

**5. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die privaten Grünflächen entlang des Werthgrabens sind zu begrünen und zu erhalten.

Aufschüttungen sind bis zu einer Verlegung des Werthgrabens nicht zulässig.

Eine Überbrückung mit einer Breite von maximal 10,00 m zur Verbindung der Flächen GI1 und GI3 ist zulässig.

*Hinweis:*

*Bei einer Verlegung des Werthgrabens ist die Nutzung der entlang des Werthgrabens als „private Grünfläche“ festgesetzten Flächen als Industriegebiet zulässig (siehe Festsetzung Nr. 1.4).*

**6. Wasserfläche (Werthgraben) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der Werthgraben ist zu erhalten. Bei einer Verlegung des Werthgrabens ist die Nutzung der als „Wasserfläche“ festgesetzten Fläche als Industriegebiet zulässig (siehe Festsetzung Nr. 1.4).

Eine Überbrückung mit einer Breite von maximal 10,00 m zur Verbindung der Flächen GI1 und GI3 ist zulässig.

**7. Höhenlage des Geländes und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 und § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

In der mit GI1 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen zulässig.

In der mit GI2 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.

In der mit GI3 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraum ausgeglichen ist.

In der mit GI4 bezeichneten Fläche (Wasserfläche und angrenzende private Grünfläche) sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb jeweils für die Wasserfläche und die private Grünfläche entlang des Werthgrabens festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der Werthgraben verlegt ist.

**8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****8.1 Maßnahmenfläche „1“**

Die Maßnahmenfläche „1“ ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmenfläche „1“ ist als Fläche für den Hochwasserschutz (Retentionsraum) vorzuhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

## 8.2 Maßnahmenfläche „2“

Die Maßnahmenfläche „2“ ist als Lebensraum für Zauneidechsen nach den folgenden Grundsätzen herzurichten und zu unterhalten:

- Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen:

Rohbodenstandorte, Steinriegel aus Grobschotter bzw. regionaltypischen Großsteinen (Höhe bis 1,50 m, Vermischung mit Feinerde oder Kiessand), Reisighaufen und Totholz, Wiederverwendung von vorhandenem Material,

- extensive Pflege durch maximal einmalige abschnittsweise Mahd pro Jahr im Herbst mit Abfuhr des Mahdgutes,
- abschnittsweise Entfernung von Gehölzaufwuchs alle 5 bis 10 Jahre.

*Hinweis:*

*Die Anlage der Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen darf den Hochwasserabfluss nicht wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen nicht entgegenstehen.*

## 8.3 Oberflächengestaltung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen - insbesondere PKW-Stellplätze - wasserdurchlässig auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

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

### 9.1 „Grundstücksbegrünung“

Mindestens 20 % des Baugrundstückes (Industriegebiet) sind als Grünfläche anzulegen. Die Flächen zum Anpflanzen (siehe Festsetzungen Nr. 9.2.1 bis 9.2.3) sind hierauf anzurechnen.

### 9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 9.2.1 Fläche zum Anpflanzen „1“ Straßenrandeingrünung

Die mit „1“ gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der Fläche sind 3 bis 5 Lebensraumkomplexe für Zauneidechsen mit einer Größe von 100 bis 500 m<sup>2</sup> nach den Vorgaben der Festsetzung Nr. 8.2 anzulegen und zu unterhalten.

Die Höhe von Pflanzungen darf in dem Bereich unterhalb der Hochspannungsleitung (schraffierter Bereich) 3,00 m nicht überschreiten.

Die Fläche darf für notwendige Zufahrten, Zuwege und Stellplätze unterbrochen werden.

#### 9.2.2 Fläche zum Anpflanzen „2“ Straßenrandeingrünung Hochwasserschutz

Die mit „2“ gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Höhe von Pflanzungen darf in dem Bereich unterhalb der Hochspannungsleitung (schraffierter Bereich) 3,00 m nicht überschreiten.

Pflanzungen, die den Hochwasserabfluss wesentlich beeinträchtigen und sonstigen wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen, sind nicht zulässig.

Bei Pflanzungen sind die Schutzabstände zu den vorhandenen Leitungen zu beachten.

Die Fläche darf für notwendige Zufahrten, Zuwege und Stellplätze unterbrochen werden.

### **9.2.3 Fläche zum Anpflanzen „3“ Grundstücksrandeingrünung**

Die mit „3“ gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Bei Pflanzungen sind die Schutzabstände zu den vorhandenen Leitungen zu beachten.

Die Fläche darf für notwendige Zufahrten, Zuwege und Stellplätze unterbrochen werden.

## **10. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in den mit GI2 bis GI4 bezeichneten Flächen, ist in den Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.4 geregelt.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO**

### **11. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Die Höhe der Einzelbuchstaben darf 4,00 m nicht überschreiten. Die Höhe und Breite von Logos dürfen 5,00 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

### **12. Fassadengliederungen**

Bei Gebäudelängen von mehr als 50,00 m sind die Fassaden durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern. Zwischen den Gestaltungselementen ist ein Abstand von maximal 25,00 m Länge zulässig. Als vertikale Gestaltungselemente kommen in Frage: Vor- und Rücksprünge in der Gebäudeflucht, Wechsel zwischen Lochfassaden und verglasten Fassadenteilen, Material- und/oder Farbwechsel und Fassadenbegrünungen.

## **III. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

### **13. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände und Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind.**

Eine Teilfläche des Plangebietes im Bereich der mit GI2 bezeichneten Fläche, in der Maßnahmenfläche „1“ und in der Straßenverkehrsfläche liegt im vorläufig festgelegten Überschwemmungsgebiet der Hörsel. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Hörsel ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit den Pegelständen der Hörsel korrespondiert.

## **IV. Hinweise und Empfehlungen**

### **14. Bauverbotszone (§ 24 ThürStrG)**

Längs der Landesstraße dürfen Hochbauten jeder Art (inkl. Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

### **15. Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen beachtet werden:

- Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG),
- an geeigneter Stelle können Quartiersangebote bzw. Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse angebracht und dauerhaft erhalten werden.

### **16. Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale oder -funde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) bekannt. Darüber hinaus sind während Bauarbeiten auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden und bis zur Untersuchung vor Beeinträchtigungen zu bewahren (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

### **17. Altlasten**

Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach zu informieren.

### **18. Kabeltrassen und Leitungen**

Die auf den Flurstücken im Plangebiet eingetragenen Dienstbarkeiten bezüglich Kabeltrassen und Leitungen sind zu beachten.

Von Hochdruckgasleitungen ist mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 15,00 m einzuhalten.

Zu der 110kV-Freileitung ist grundsätzlich ein waagerechter Abstand von 3,00 m einzuhalten.

Die folgenden Abstände dürfen entsprechend der DIN EN 50341 und DIN 4102 (Teil 7) senkrecht nicht unterschritten werden.

Abstand zwischen

- |   |        |
|---|--------|
| – Leiter und Erdoberfläche  | 6,00 m |
| – Leiter und Bäumen (senkrecht und seitlich)  | 2,50 m |
| – Leiter und Verkehrsflächen  | 7,00 m |
| – Leiter und Gebäuden mit Dachneigung größer als 15° und feuerhemmender Dachdeckung | 3,00 m |

- Leiter und Gebäude mit Dachneigung kleiner als 15° und feuerhemmender Dachdeckung 5,00 m
- Leiter und Gebäuden sonstiger Dacheindeckung 12,00 m

Bei Bauarbeiten im Bereich dieser Leitung beträgt der Schutzabstand entsprechend der DIN VDE 0105 Teil 1 mindestens 3,00 m.

Ein Bereich von 2,00 m um den Mast herum ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Änderungen am Geländeniveau sowie andere Objektplanungen bedürfen einer gesonderten Abstimmung und Planung.

Bei einer beabsichtigten Bebauung im Schutzstreifen einer 110-kV-Freileitung ist ein Abstandsnachweis nach DIN EN 50341 zu führen.

Die Zugänglichkeit von Freimasten und deren Standfestigkeit müssen erhalten bleiben.

## **19. Umgang mit Niederschlagswasser**

Auf den Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann, soweit wasserwirtschaftliche Belange und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Baugrundstück versickert oder in einer Zisterne gesammelt und als Brauchwasser wiederverwendet werden.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## **20. Begrünungsmaßnahmen**

Die Anlage von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.