

# **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**

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG  
61206 Wöllstadt**

**Stand 02.02.2012**

## 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).
- .. Lagersilos und oberirdische Tanks (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- .. Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

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).
- .. Am Standort ist nur Werksverkauf oder Einzelhandel in Form eines Biomassehofes, in dem nur die am Standort produzierten Waren verkauft werden, zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind:

- .. Windkraftanlagen und Vergnügungsstätten.
- .. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 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:

- Gebäude im Baugebiet 1 und 1b

.. bauliche Höhe max. 20,00 m

- Gebäude im Baugebiet 1a

.. bauliche Höhe max. 15,00 m

- **Gebäude 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
  
- **Gebäude 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 Baugebieten 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	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>C. laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

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 m<sup>2</sup> bzw. bis mind. 25 % dieser Wandfläche - mit Rank- oder Klet-

terpflanzen 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 Maßnahme M 1:**

**Entwicklung einer Extensivwiese aus derzeitigem Wirtschaftsgrünland auf der Parzelle 415 teilweise, nördlich angrenzend an den vorgenannten Kiefernwald, 2.536 m<sup>2</sup>.**

**6.2.2 Maßnahme M 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 18.630 m<sup>2</sup>.

**Hinweise:**

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 Maßnahme M 3:**

Entwicklung von Feldgehölzen 3.835 m<sup>2</sup> auf derzeitigem Grünland auf Flurstück 420/4 tw..

**Hinweise:**

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 Gehölmischung den Schwerpunkt bilden sollen.

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

**6.2.4 Maßnahme M 4:**

„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit Ausgleichsfunktion = 12.370 m<sup>2</sup>

Diese Flächen umfassen neben den Eingrünungsstreifen auch die Bepflanzung des Walles an der Landesstraße. Es gilt die Gehölzliste der Textfestsetzung A 5.

## **Hinweis**

### **Außerhalb des Plangebiets zu sichernde Ausgleichsmaßnahmen:**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.140.394 Punkten bzw. 123.000 € muss planextern ausgeglichen werden. Dazu wurde eine durch die Stadt Eisenach, Untere Naturschutzbehörde, geplante Ausgleichsmaßnahme festgelegt, die durch Zahlung des entsprechenden Ausgleiches maßnahmengebundet unterstützt wird. Ein Maßnahmenblatt wird nach den Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde erstellt und liegt den Unterlagen des Bebauungsplanes bei.

### **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, Flackerlichter und Wechsellichter sind nicht zulässig. Werbepylonen bis zur max. 6 m Höhe sind auch 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 m<sup>2</sup>; 1 Strauch 10 m<sup>2</sup>).

## **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. GESTALTUNG VON FASSADEN UND BEHÄLTERN**

Spiegelnde Materialien und grelle Farben für Oberflächen von Fassaden und Behältern sind nicht zulässig.

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **12. 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.

### **13. HINWEISE DES THÜRINGISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGIE (SCHREIBEN VOM 25.02.2011)**

- § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) „Zufallsfunde“
  - (1) Wer Bodendenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.



- (2) **Anzeigespflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer, Besitzer oder sonst Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei deren Durchführung die Sache entdeckt worden ist. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die Übrigen.**
- (3) **Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht und der wissenschaftliche Wert des Fundes oder der Befunde dies zulässt.**
- (4) **Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.**

#### **14. 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.**

#### **15. 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, sofern nicht arbeitsschutzrechtliche Forderungen entgegenstehen**

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

## **16. BRANDSCHUTZ**

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen bis zu 2.500 m<sup>2</sup> und mind. 192 m<sup>3</sup>/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen von mehr als 4.000 m<sup>2</sup> 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.

## **17. 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**

### **18. 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),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) –

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