

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

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

Teil B

**Textliche Festsetzungen
Entwurf**

05. März 2012

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 G11A
(§ 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.

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

- Photovoltaikfreiflächenanlagen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schauausstellung dienen.

Hinweis:

Aufschüttungen sind zulässig, wenn der entsprechend erforderliche Ersatzretentionsraum hergestellt wurde (siehe auch Festsetzung Nr. 7).

**1.2 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung
Fläche G11B
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB)**

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

Es sind zunächst 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 das Hochwasserschutzkonzept für die Hörsel in Eisenach umgesetzt oder der für den Verlust des Retentionsraumes erforderliche Ausgleich anderweitig hergestellt ist.

Hinweise:

*Im Bereich der mit G11B bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen zunächst nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn das Hochwasserschutzkonzept für die Hörsel in Eisenach umgesetzt **oder** der erforderliche Retentionsraum anderweitig ausgeglichen ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.*

**1.3 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung
Fläche GI1C
(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und § 9 Abs. 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 GI1C bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn der Retentionsraum ausgeglichen ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.

**1.4 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 Planeinschrieb (H Bestand) festgesetzt. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.

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

**1.5 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 (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind erst zulässig, wenn der Retentionsraum ausgeglichen ist. Siehe hierzu Festsetzung Nr. 7.

1.6 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Lärmbelastungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
G1A	63 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
G1B	63 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
G1C	63 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
G12	63 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²
G13	63 dB(A)/m ²	49 dB(A)/m ²

Nachrichtliche Emissionskontingente:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
öffentliche, nicht-bundeseigene Bahn	77 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

In Richtung Süden ist ein richtungsabhängiges Zusatzkontingent nach Anhang A2 der DIN 45691:2006-12 festgesetzt. Für den Richtungssektor im Süden erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um ein Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$) von 5 dB(A)/m².

Die o. g. Emissionskontingente sind beim Neubau sowie bei der Änderung von Betrieben und Anlagen anzuwenden. Für bestehende Betriebe und Anlagen können die Emissionskontingente zur Orientierung herangezogen werden.

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.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Überbrückungen des Werthgrabens zulässig. Für Überbrückungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig (siehe Nr. 15).

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

Der Werthgraben ist zu erhalten.

Überbrückungen des Werthgrabens sind zulässig. Für Überbrückungen ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig (siehe Nr. 15).

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 GI1A bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen zulässig, wenn der entsprechend erforderliche Ersatzretentionsraum hergestellt wurde.

In der mit GI1B bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn diese Fläche nicht mehr als Retentionsraum in Anspruch genommen wird (z.B. Umsetzung Hochwasserschutzkonzept für die Hörsel in Eisenach, anderweitiger Ausgleich des Retentionsraumes).

In der mit GI1C bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig. Die maximal zulässige Geländehöhe ist durch Planeinschrieb (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraum ausgeglichen ist.

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 (H Bestand) festgesetzt. Aufschüttungen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn der erforderliche Retentionsraum ausgeglichen 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.

Hinweis:

Zur Schaffung von Retentionsraum sind innerhalb dieser Fläche Abgrabungen und eine Errichtung von Dammanlagen zulässig (siehe Nr. 16).

8.2 Maßnahmenfläche „2a“

Die Maßnahmenfläche „2a“ ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist die Fläche als Lebensraum für Zauneidechsen nach den folgenden Grundsätzen als CEF-Maßnahme mit einem ausreichenden Vorlauf vor Baubeginn auf dem Südteil der mit G1A bezeichneten Fläche 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.

Vor Baumaßnahmen auf der mit G1A bezeichneten Fläche sind die Zauneidechsen aus den Lebensräumen auf dem Südteil der Fläche G1A einzufangen und auf die Fläche für Maßnahmen „2a“ umzusetzen (im Zeitraum zwischen März und Juni). Entlang des Werthgrabens ist eine Sperreinrichtung (Folienzaun) zu errichten und bis Bauende zu erhalten.

8.3 Maßnahmenfläche „2b“ mit bedingter Festsetzung

Die Maßnahmenfläche „2b“ ist als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist die Fläche als Lebensraum für Zauneidechsen nach den folgenden Grundsätzen als CEF-Maßnahme mit einem ausreichenden Vorlauf vor Baubeginn auf der mit G13 bezeichneten Fläche 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.

Vor Baumaßnahmen auf der mit G13 bezeichneten Fläche sind die Zauneidechsen aus den Lebensräumen auf dem Ostteil der Fläche G13 einzufangen und auf die Fläche für Maßnahmen „2b“ umzusetzen (im Zeitraum zwischen März und Juni). Entlang des nördlichen Bahndammfußes ist eine Sperreinrichtung (Folienzaun) zu errichten und bis Bauende zu erhalten.

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Umsetzung der Maßnahmenfläche „2b“ erst notwendig, wenn die mit G13 bezeichnete Fläche bebaut wird.

8.4 Monitoring

Die Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechsen sind durch ein 3-jähriges Monitoring zu begleiten. Das Ergebnis ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert jeweils zum 01. Oktober eines Jahres vorzulegen.

Gegebenenfalls sind bei negativen Ergebnissen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zur Stärkung der Population zu ergreifen.

8.5 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 Fläche zum Anpflanzen (siehe Festsetzung Nr. 9.2) ist hierauf anzurechnen.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Fläche zum Anpflanzen „Straßenrandeingrünung“

Die Fläche zum Anpflanzen „Straßenrandeingrünung“ 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.

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 GI1B, GI1C, GI2 und GI3 bezeichneten Flächen, ist in den Festsetzungen Nr. 1.2 bis 1.5 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.

Werbeanlagen können aus Einzelbuchstaben und Logos bestehen. Die Höhe von 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. Fassaden- und Dachgestaltung

Materialien und Farben für Fassaden- und Dachgestaltung sind so zu wählen, dass blendefreie Oberflächen entstehen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Solaranlagen.

Solaranlagen sind vorrangig auf Dachflächen und an Fassaden unterzubringen.

13. 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

14. 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

15. Gesonderte Genehmigungsverfahren

Für eine Überbauung des Werthgrabens (z.B. Überbrückung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 79 ThürWG einzuholen.

Für eine Verlegung des Werthgrabens ist ein Planfeststellungsverfahren nach Wasserrecht durchzuführen.

Die Schaffung von Retentionsraum im Bereich der Maßnahmenfläche „1“ benötigt eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 68 WHG.

16. Retentionsraumausgleich

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geht Retentionsraum entlang der Hörsel aufgrund von Auffüllungen und baulichen Nutzungen verloren. Um diesen Retentionsraumverlust auszugleichen wurde eine hydrologische Studie erstellt. In dieser hydrologischen Studie wurde ein Konzept für den erforderlichen Retentionsraumausgleich entwickelt. Das Konzept sieht eine Rückverlegung des bestehenden Hörseldammes im Bereich der Maßnahmenfläche „1“ und eine Verbindung mit dem weiterhin bestehenden Damm direkt an der Hörsel außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch eine Querverwallung vor. Durch diese Querverwallung kann eine Hinterströmung des bestehenden Deichabschnittes an der Hörsel westlich außerhalb des Plangebietes verhindert werden. Die Maßnahmenfläche „1“ wird in dem durch diese Maßnahmen entstehenden überschwemmbareren Bereich abgegraben und damit das Retentionsvolumen auf dieser Fläche erhöht.

Durch den im Plangebiet herstellbaren Ausgleich kann der bei einer Aufschüttung der Fläche GI1A benötigte Retentionsraum ausgeglichen werden. Bei Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes für die Hörsel in Eisenach werden die Flächen innerhalb des Plangebietes in geringerem Umfang für Retentionsraum in Anspruch genommen und es kann

auch die Fläche GI1B aufgeschüttet werden. Das Hochwasserschutzkonzept für die Hörssel in Eisenach wird derzeit erarbeitet.

Zu Ausgleich einer Aufschüttung im Bereich GI1C und GI3 muss außerhalb des Geltungsbereiches zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden. Dieser Ausgleich müsste dann Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens sein (siehe Nr. 15).

17. 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.

Eine Entwässerung und Entsorgung wie im bereits auf der östlichen Fläche bestehenden Trennsystem entspricht den gestellten Anforderungen.

Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

18. 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).
- Die Baufeldfreimachung bzw. der Baubeginn ist, soweit Habitate betroffen sind, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln zulässig.

19. Begrünungsmaßnahmen

Die Anlage von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.

20. Kabeltrassen und Leitungen

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

Für den Verbandssammler DN 1200- DN 1500 SB sowie die entsprechenden Steuerkabel betragen die Schutzstreifen 10,00 m bzw. 4,00 m.

Innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Die Anfahrbarkeit des Verbandssammlers für Spülfahrzeuge bis 30 t ist zu gewährleisten.

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 (bezogen auf das ausgeschwungene Leiterseil) 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 allseitige 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. Leitende Konstruktionsteile bzw. Erdungsanlagen der 110-kV-Freileitung dürfen nicht mit Kabeln oder Rohrleitungen anderer Bauträger verbunden werden.

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.

21. Abstände zur Landesstraße

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 (§ 24 ThürStrG).

Neupflanzungen von Bäumen sind mit einem Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand zu realisieren. Bei Neupflanzungen von Hecken ist der Abstand zwischen Landesstraße und Heckenreihe so zu wählen, dass – im Anschluss an den Entwässerungsgraben der Landesstraße – ein 1,00 m breiter Streifen ohne hineinragenden Heckenwuchs, das heißt frei vom zu erwartenden Habitus, gewährleistet ist. Ist kein Entwässerungsgraben vorhanden, ist der Böschungsfuß als Bezugslinie zu nehmen. Des Weiteren sind die Bepflanzungen so anzulegen, dass die im Zuge der Landesstraße erforderlichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

22. Bahnanlagen

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller direkt oder indirekt durch Baumaßnahmen betroffenen Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkung zu gewährleisten.

Das Einleiten von anfallenden Abwässern bzw. Entwässerung in Bahnanlagen ist grundsätzlich unzulässig.

Alle Baumaßnahmen, die sich in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen befinden, sind vor Baubeginn zur Prüfung und Zustimmung der Deutschen Bahn AG vorzulegen.

Im Bereich von öffentlichen Bahnanlagen dürfen Anpflanzungen nur so angelegt werden, dass die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird. In der Regel ist ein Streifen von 5,00 bis 6,00 m Breite, bei Bäumen 12,00 m, zur äußeren Gleismitte freizuhalten.

Beleuchtungen und beleuchtete Werbeanlagen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkungen zu den Anlagen der Eisenbahn, insbesondere Gleisanlagen, entstehen. Eine mögliche Falscherkennung von Signalbildern (rot, gelb, grün) der Deutschen Bahn AG ist damit unbedingt auszuschließen.

23. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Bodendenkmäler oder -funde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz) bekannt. Darüber hinaus sind während Baumaßnahmen auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Ar-

chäologische Denkmalpflege Weimar zu melden und bis zur Untersuchung vor Beeinträchtigungen zu bewahren (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

24. 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 Boden-schutzbehörde der Stadt Eisenach zu informieren.