Bebauungsplan Nr. 3 SF "Auf dem Werth" mit integriertem Grünordnungsplan - Teil A

M 1:2000

Festsetzungen nach der PlanzV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

- Gl I — Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO) (Index als Beispiel)

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

- 0,8 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 19 BauNVO)
- 9,0 — Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 21 BauNVO)
- GHmax = 26,50 m — Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Graben
- Überschwemmungsgebiet
- Retentionsraum

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
- 1 — Extensives Grünland (Abgrenzung)
- 2a — Artenschutz
- 2b — Artenschutz
- CEF — Continuous ecological function (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen s. textliche Festsetzungen Nr. 8.2 und 8.3)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Schutzstreifen 110-kV-Freileitung
- Bedingte Festsetzung (Siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.3, 1.5 und 8.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Umrandung des Maßes der baulichen Nutzung
- 205,00 m ü. NN (Höhenbezugspunkt) — Höhenbezugspunkt Bestand (Wert als Beispiel)

Nachrichtliche Übernahme

- Öffentliche, nicht-bundeseigene Bahn

Textliche Festsetzungen

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 Gl1A (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

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. Schaustellung 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 Gl1B (§ 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 für den Verlust des Retentionsraumes der erforderliche Ausgleich hergestellt ist.

Hinweise:

Im Bereich der mit Gl1C 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 Gl2 (§ 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 Gl2 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).

Mit Umsetzung der für den Hochwasserschutz erforderlichen Maßnahmen ist mit einer deutlichen Absenkung des Geländeniveaus der Fläche Gl 2 zu rechnen. Mit Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen liegt diese Fläche im Hochwasserabflussprofil der Hörsel. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 5 ThürWG ist hier die nicht nur vorübergehende Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können, untersagt.

1.5 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkungen und bedingter Festsetzung Fläche Gl3 (§ 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 anderweitig hergestellt ist.

Hinweise:

*Im Bereich der mit Gl1B 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.*

Textliche Festsetzungen

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	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
Gl1A	63 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²
Gl1B	63 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²
Gl1C	63 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²
Gl2	63 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²
Gl3	63 dB(A)/m²	49 dB(A)/m²

Nachrichtliche Emissionskontingente:

Teilfläche	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
öffentliche, nicht-bundeseigene Bahn	77 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²

Im 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.

Textliche Festsetzungen

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 Wertbgrabens sind zu begrünen und zu erhalten.

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

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

Der Wertbgraben ist zu erhalten.

Überdrückungen des Wertbgrabens sind zulässig. Für Überdrückungen 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 Gl1A bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen zulässig, wenn der entsprechend erforderliche Ersatzretentionsraum hergestellt wurde.

In der mit Gl1B 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 Gl1C 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 Gl2 bezeichneten Fläche sind Aufschüttungen nicht zulässig.

In der mit Gl3 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.

Textliche Festsetzungen

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 Gl1A 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 Gl1A bezeichneten Fläche sind die Zauneidechsen aus den Lebensräumen auf dem Südteil der Fläche Gl1A einzufangen und auf die Fläche für Maßnahme „2a" umzusetzen (im Zeitraum zwischen März und Juni). Entlang des Wertbgrabens 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 Gl3 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 Gl3 bezeichneten Fläche sind die Zauneidechsen aus den Lebensräumen auf dem Ostteil der Fläche Gl3 einzufangen und auf die Fläche für Maßnahme „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 Gl3 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 Gl1B, Gl1C, Gl2 und Gl3 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 an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen können aus Einzelbuchstaben und Logos bestehen. Die Höhe von Einzelbuchstaben darf 4,00 m nicht überschreiten, die Breite der aneinandergefügten Einzelbuchstaben darf 20,00 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 blendfreie 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 Gl2 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 Wertbgrabens (z.B. Überdrückung) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 79 ThürWG einzuholen.

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

Die Schaffung von Retentionsraum in 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, sind die in dem Gutachten „Hydraulische Untersuchungen zum Retentionsraum" festgelegten Maßnahmen durchzuführen. Das Konzept sieht eine Rückverlegung des bestehenden Hörseldammes im Bereich der Technik notwendigen Höhe vor 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 überschwemmbaren Bereich abgegraben und damit das Retentionsvolmen auf dieser Fläche erhöht.

Textliche Festsetzungen

Durch den im Plangebiet herstellbaren Ausgleich kann der bei einer Aufschüttung der Fläche Gl1A 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 Gl1B aufgeschüttet werden. Das Hochwasserschutzkonzept für die Hörsel in Eisenach wird derzeit erarbeitet.

Zum Ausgleich einer Aufschüttung im Bereich Gl1C und Gl3 muss außerhalb des Geltungsbereiches zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden. Dieser Ausgleich ist Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens (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.

Die Entwässerung und Entsorgung wie im bereits auf der östlichen Fläche bestehenden Trennystem entspricht den gesetzlichen 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 beabsichtigen 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 Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden und bis zur Untersuchung vor Beeinträchtigungen zu bewahren (§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

24. Altlasten

Altlächen (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.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Thüringer Bauordnung** (ThürBO) i. d. F. vom 16.03.2004 (GVBl., S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft** (ThürNatG) vom 30.08.2008 (GVBl., S. 421), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl. S. 273, 282)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Thüringer Wassergesetz** (ThürWG) i. d. F. vom 18.08.2009 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- **Thüringer Straßengesetz** (ThürStrG) i. d. F vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 10.03.2005 (GVBl. S. 58)

Verfahrensvermerke

1. Vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, wurde am 24.04.2012 mit Siegel und Unterschrift bestätigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 04.07.2011 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

   Stadt Eisenach
   Ort, Datum — Siegeldruck — Unterschrift

2. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 24.06.2011 mit Beschluss- Nr.: 0652-StR/2011 die Änderung des Geltungsbereiches für den im Jahre 1991 von der damals selbstständigen Gemeinde Stedtfeld aufgestellten Bebauungsplan beschlossen und damit die Fortführung des Bauleitplanverfahrens nach den aktuellen Rechtsvorschriften eingeleitet. Die Bekanntmachung der Neuaufstellung erfolgte ortsüblich am 18.07.2011.

   Stadt Eisenach
   Ort, Datum — Siegeldruck — Unter