Grünordnungsplan

Grünordnerische Maßnahmen

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

M1 **Flächige 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 starkwüchsigen Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind.

Die an der Ostseite der Baugebiete 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. An der Südseite der Baugebiete SO1 und SO2 sind nur Sträucher mit einer Endwuchshöhe von bis zu 3 m zulässig.

Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Anlage von Feuerwehrzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig.

A1 **Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen (§9 (1) 25a BauGB)**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel auf den privaten Grünflächen großkronige, säulenförmige Bäume der Pflanzenliste A zu pflanzen.
Entlang des Südrandes der Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Bäume 2. Ordnung mit kugelförmiger Krone und geringer Wuchshöhe aufgrund der 110 kV Freileitung zulässig. Nicht die Lage der im Plan dargestellten Bäume ist bindend, sondern die Anzahl der dargestellten Bäume.
Durch Schnittmaßnahmen an den bereits vorhandenen Bäumen ist die Berücksichtigung der Endwuchshöhen (innerhalb des Schutzstreifens 3 m) sicherzustellen, noch jüngere Bäume sind umzupflanzen und durch Sorten mit kugelförmiger Krone und geringer Endwuchshöhe zu ersetzen (Pflanzliste A).
Die Pflanzung erfolgt unter Anwendung der in Liste A genannten Arten mit Laubbäumen (inkl. Baumpflählen), deren Mindeststammumfang 18/20 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 Laubbaum (inkl. Baumpflähle) der Pflanzenliste 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.

M3 **Begrünung Flächen für die offenen Regenwasserrückhaltung (§9 Nr. 25a BauGB)**

Die Fläche für die offene Regenwasserrückhaltung auf dem Flurstück 457/8 am Südwestrand des Sondergebietes 1 sowie auf dem Flurstück 459/4 im Sondergebiet 2 ist im Randbereich aufgelockert mit standortgerechten Bäumen der Pflanzliste B und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste C zu bepflanzen. Die restlichen Bereiche sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
Für das GE-Gebiet ist die Fläche zur Sammlung von Regenwasser innerhalb der Maßnahmenflächen A durch Pflanzung von Kopfweiden (bewurzelte/ begrünte Weidensetzstangen) zu bepflanzen. Diese sind regelmäßig alle 5 Jahre als Kopfbäume zurückzuschneiden.

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

A **A2** **Maßnahme A: (§9 (20) BauGB)**

Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche A umfasst die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer extensiv genutzten Grünlandfläche. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweiden.

B **A3** **Maßnahme B: (§9 (20) BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche B sind südlich der Stell- und Lagerflächen an der Böschung 4 Gebüschgruppen (dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung, Pflanzliste C) anzulegen, starkwüchsige Gehölze mit einer Wuchshöhe über 3 m sind nicht zulässig. Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.

Innerhalb der Fläche B auf dem Flurstück 752/3 sind 3 Gehölzinseln mit niedrigwüchsigen Weiden in flächenmäßigen Ausdehnungen von insgesamt 290 m² anzulegen.

Die ruderalen Staudenfluren sind alle 5 Jahre zu mähen, damit der offene Charakter erhalten bleibt und eine vollständige Verbuschung verhindert wird.

C **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.

D **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, starkwüchsigen Gehölze mit einer Wuchshöhe über 3 m sind nicht zulässig.
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 440/11, 440/5, 493/4, 827/15, 439/5, 439/11, 827/13, 438/31, 438/32, 438/33, 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, 472/5,472/10, 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 475/2, 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 Leitungstrassen 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 (ThüNatG) 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 Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda sind zu erhalten.

Pflanzenliste (empfohlene Artenauswahl)

A. Bäume
Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Hochstamm-Obstbäume (alte regionaltypische Sorten, Stammhöhe mind. 1.8 m)	
kugelförmige Sorten	
Robinia pseudoacacia `Umbraculifera`	Kugel-Akazie
Fraxinus excelsior `Nana`	Kugel-Esche
Prunus fruticosa `Globosa`	Kugel-Steppenkirsche

B. Obstbäume

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus domestica	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

C. Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europeaus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

D. Bodendecker und niedrigwüchsige Sträucher

Hypericum `Hidecote`	Johanniskraut
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Potentilla fruticosa `Goldfinger`	Fingerstrauch
Prunus laurocerasus Otto Luyken`	Kirschlorbeer
Ribes alpinum `Schmidt`	Alpenbeere
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Spirea x arguta	Braut-Spiere
Spirea x bumalda Anthony Waterer`	Rote Sommer-Spiere
Spirea japonica `Little Princess`	Rosa Zwergspiere
Stephanandra incisa `Crispa`	Kranz-Spiere

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

M3 **Regenrückhaltung (§9 Nr. 14 BauGB)**

Auf dem Flurstück 457/8 am Südwestrand des Sondergebietes 1 sowie auf dem Flurstück 459/4 im Sondergebiet 2 sind Flächen zur Sammlung von Regenwasser so auszumulden, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt sind.
Für das GE-Gebiet ist ebenfalls eine Fläche zur Sammlung von Regenwasser so auszumulden, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt ist.
Diese ist innerhalb der Maßnahmenflächen A anzuordnen.

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 Baugebieten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.
Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen.

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

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die bereits aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur ehemaligen Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda (Planfeststellungsverfahren) 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 Entsiegelungsmaßnahmen Bestandteil des landschaftspflegerischen 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 Stadtweg", die Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadtweg" zu entsiegeln. (Siehe LPB Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte / OU Stregda).

Flächenentsiegelung

Die Entsiegelung der vorhandenen Gebäude und versiegelten Lagerflächen am Nordrand des Baugebietes SO 1 wurde im Zuge der Realisierung der baulichen Anlagen in diesem Baugebiet durchgeführt. Die Flächen wurden entsprechend der Festsetzung zu den privaten Grünflächen begrünt.
Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur ehemaligen Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda (siehe oben) waren Entsiegelungsmaßnahmen (A1) im Geltungsbereich durchzuführen. Die Garagenanlage am Südrand des Geltungsbereiches, die Zufahrt von der Straße "Am Stadtweg", die Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadtweg" 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 Bauamt 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 Stadtweg" 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 befand sich die Mülldeponie "Stadtweg", wo in der ehemaligen Tongrube Hausmüll abgelagert wurde. Aufgrund historischer Recherchen ist davon auszugehen, dass es aber auch zu Ablagerungen von Industrieabfällen gekommen ist.
In einem Baugrundgutachten für die Flurstücke 455-458 (jetzt 457/11) wurde der gefundene Bauschutt als unbedenklich eingestuft.
Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich die Lagerfläche eine Lackfabrik. Zu dem gesamten Bereich nördlich und westlich der Straße "Am Stadtweg" besteht ein "Gutachten über eine orientieren Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung" des Erdbaulabors Dr. F. Krause von 2002.

Die Durchführung einer wiederholten Untersuchung des Grundwassers unter Einbeziehung der früheren Untersuchungsergebnisse ist vor Einreichen des Bauantrags durchzuführen.
Der Untersuchungsumfang richtet sich nach Anhang 2 Nr. 3 der Bundesbodenschutzverordnung sowie Anhang 1 Nr. 2 der Thüringer Deponieeigenkontrollverordnung. 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) anzuzeigen.
- nach § 59 ThürWG bedarf das Einleiten oder Einbringen von Abwasser aus Herkunftsbereichen, für die in der Abwasserverordnung Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor dem Vermischen festgelegt sind, in öffentliche Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Leitungen

Bei Bauarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen (ober-/ unterirdisch zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Notwendige Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Abwasser

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergeb-nisse bodenkundlicher oder geologischer Untersuchungen wie Schichtverzeichnisse, Erkundungsdaten oder Lageziele von Bohrfirmen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich mitzuteilen bzw. zu übergeben.

(M) Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

(S) Schutzmaßnahmen

(A) Ausgleichsmaßnahmen

Nachrichtlich

Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

GE 4	
GRZ	0.8
H (max)	10 m

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)

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

Leitungstrassen (§9 (13) BauGB) *Darstellung Leitungstrassen soweit bekannt*

oberirdische Leitungstrassen

unterirdische Leitungstrassen

Schutzstreifen 110 kV Freileitung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

S A T Z U N G

Nr.	Datum	Änderung	Gezeichnet

Entwurfsbearbeitung:

Büro für Raum- und Umweltplanung
Mühlgasse 8
99826 MIHLA

Tel. 036924/47634
Fax. 036924/47634

Stadt Eisenach

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

Plan:
Maßnahmenplan

	Gezeichnet	Geprüft
Datum	17.05.2012	17.05.2012
Name	BR	MK
Unterschrift		
Format		
Maßstab	1 : 1.000	
Projekt-Nr.		
Plan-Nr.	2	