

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 2.000  
(m Original)

10 m 30 m 50 m 100 m

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 8 BauNVO)

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)  
Teilweise mit Angabe einer besonderen Zweckbestimmung:  
GEe/1: "Betonaufbereitungsanlage"  
GEe/2: "Betontellefertigungsanlage"
- SO** Sondergebiet "Autohandel" (§ 11 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1,2** Geschossflächenzahl/GFZ als Höchstmaß (GFZ = 1,2)
- 0,6** Grundflächenzahl/GRZ (z. B. GRZ = 0,6)
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK = 14,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Oberkante Gelände Oberkante der baulichen Anlage (OK) = 14,0 m über Oberkante Gelände (Siehe Nutzungsschablone)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** Offene Bauweise
- Baugrenze

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung der zulässigen Einrichtungen und Anlagen
- ▲** Schule
- ⬢** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ◻** Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- G/R** Geh- und Radweg
- V** Verkehrsberuhigter Bereich

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung
- Parkanlage

1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)

1.9 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)
- "Altlastenverdachtsfläche" (Umgrenzung gemäß Vorgabe der Unteren Bodenschutzbehörde vom 13. April 2010/Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - z. B. Lärmpegelbereich IV (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)

**—** Linie zur Abgrenzung von Teilflächen mit unterschiedlich festgesetzten IFSP, sofern durch sonstige Linienabgrenzungen nicht eindeutig nachvollziehbar (IFSP = immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel)

**—** Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen z. B.: 5 m

**A-B-C-D-A** Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen

**TF-6** Bezeichnung von Teilflächen zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen (IFSP), z. B. Teilfläche 6

**Nutzungsschablone (symbolisch)**

Grundflächenzahl/GRZ **□** Bauweise

Höhe baulicher Anlagen **□**

**▽** Bezeichnung von Flächen zur Konkretisierung der Art der Bodenbelastung (Wird in der Begründung näher erläutert)

**3. Zeichenerklärung/Plangrundlage**

**■** ALK der Stadt Eisenach, Stand: Januar 2009

**■** Nachrichtliche Übernahme der Höhenlinien aus der TK 10

**■** - 243,6 Nachrichtliche Übernahme der Höhenpunkte aus der TK 10

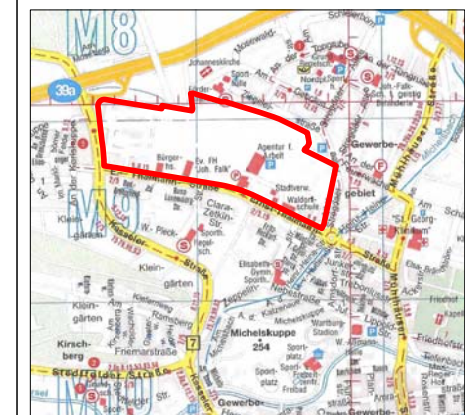
STADT EISENACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
"EHEMALIGES KASERNENGELÄNDE EISENACH"

ENTWURF II  
(Sitzungsvorlage zur Stadtratssitzung)

Stand: Mai 2010

ÜBERSICHTSKARTE



Auszug aus der Stadtkarte mit Kennzeichnung (rote Markierung) der Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet

unmaßstäblich

## **TEIL B: TEXT**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl 2006, S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. 2007, S. 267),
- der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 (GVBl. 2004, S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2009 (GVBl. 2009, S.592) und
- dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. 2003, S. 511)

soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

---

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Mischgebiete**

- (1) In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (2) In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### **1.2 Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet sind Betriebe zur energetischen Nutzung von Biomasse, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### **1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete "GEE"**

##### **1.3.1 Eingeschränkte Gewerbebetriebe "GEE"**

- (1) Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entsprechend der Zweckbestimmung eines Mischgebietes).
- (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (4) In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Betriebe zur energetischen Nutzung von Biomasse, Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

### **1.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilgebiet "GEe/1: Betonaufbereitungsanlage"**

- (1) In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/1" (Flurstück 427/31) sind allgemein zulässig:
- die Änderung und Erneuerung einzelner Anlagenteile der bestehenden Betonaufbereitungsanlage und deren Verwendung zur Herstellung von Mörtel und Frischbeton bis zu einer höchst zulässigen Herstellungsleistung von 5.000 Kubikmeter/Jahr.
- Die Verwendung dieser Anlage zur Herstellung von Transportbeton ist nicht zulässig.
- (2) In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/1" (Flurstück 427/31) sind allgemein zulässig:
- die Änderung und Erneuerung einzelner Anlagenteile der bestehenden Beton- und Mörtelmischanlage und deren Verwendung zur Herstellung von Transportbeton bis zu einer höchst zulässigen Herstellungsleistung von 80 Kubikmeter/Stunde.
- (3) In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/1" (Flurstück 427/31) sind allgemein zulässig:
- die Änderung und Erneuerung einzelner Anlagenteile der bestehenden Recyclinganlage als Nebenanlage zur Beton- und Mörtelmischanlage und deren Verwendung mit folgenden Leistungsobergrenzen:
    - Spülbetonwascher mit einer Leistung bis zu 11 Kubikmeter/Stunde,
    - Spülwasserpumpe mit einer Förderleistung bis zu 45 Kubikmeter/Stunde und einem Auswascheffekt mit 100 Prozent Materialwiedergewinnung.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

### **1.3.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilgebiet "GEe/2: Betonteilefertigungsanlage"**

- In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/2" (Flurstück 427/30) sind allgemein zulässig:
- die Änderung und Erneuerung der bestehenden Betonteilefertigung bis zu einer Anlagenkapazität von 3,09 Tonnen Beton/Stunde
  - die Änderung und Erneuerung der Freiflächen-Ausstellungsanlage für Betonfertigteile und
  - die Erweiterung der bestehenden Betonteilefertigung bis zu einer Produktionsleistung von weniger als 10 Tonnen/Stunde durch Errichtung einer Betonmischanlage als Nebenanlage und deren Verwendung zur Herstellung von Beton.

Die Verwendung dieser Betonmischanlage zur Herstellung von Transportbeton ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 10 BauNVO)

#### **1.4 Sondergebiet "Autohandel"**

- (1) Das sonstige Sondergebiet "Autohandel" dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und eines sonstigen Gewerbebetriebes für Kraftfahrzeughandel mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 qm sowie ergänzenden Nutzungen. Zulässig sind folgende Sortimente:
  1. Personenkraftwagen (Neu- und Gebrauchtwagen) sowie Personenkraftwagenteile und -zubehör
  2. Lastkraftwagen (Neu- und Gebrauchtwagen) sowie Lastkraftwagenteile und -zubehör
- (2) Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung sind alle Flächen, die zum Zwecke des Verkaufs dem Kunden zugänglich sind und auf denen die Verkäufe abgewickelt werden.
- (3) Im sonstigen Sondergebiet können Werkstätten zugelassen werden, sofern sie der Zweckbestimmung unter Abs. 1 entsprechen und untergeordnet ist.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO)

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Ernst-Thälmann-Straße sind Stellplätze und Garagen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **4. Verkehrsflächen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/Fläche "ABCDA"**

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche "ABCDA" ist eine 5 m breite Fläche in Nord-Süd-Richtung mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Geh- und Radweges zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **6. Grünfestsetzungen**

### **6.1 Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die öffentlichen Parkanlagen im Norden des Geltungsbereiches sind gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dazu sind:

1. beidseitig des Verlaufs des St.-Annen-Baches (soweit innerhalb der Parkanlage liegend) auf einer Breite von 10 m die bestehende Bach begleitende Vegetation zu erhalten und als extensiv genutzte naturnahe Flächen zu entwickeln und zu pflegen,
2. innerhalb der Parkanlagen Flächen zu entwickeln, die durch eine dichte Krautschicht, artenreiche Grünflächen und Strauchbewuchs geprägt werden.

Bei der Anwendung dieser Festsetzung sind die Arten der beigefügten Auswahllisten 1 und 2 für Pflanzmaßnahmen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

### **6.2 Einzelbäume**

Innerhalb der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf ist je angefangene 400 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die vorhandenen und erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Bei der Anwendung dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Auswahlliste 1 für Pflanzmaßnahmen empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB)

### **6.3 Pflanzgebote**

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit mindestens 3-reihigen frei wachsenden Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzgebotsstreifen kann für Grundstückseinfahrten und -ausfahrten sowie Zugänge unterbrochen werden. Bei der Anwendung dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Auswahlliste 1 für Pflanzmaßnahmen empfohlen.

Stützmauern und Flächenbefestigungen (ausgenommen notwendige Zugänge und Zufahrten) sind auf der Pflanzgebotsfläche nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) BauGB)

### **6.4 Pflanzhaltung I/Fläche "ABCDA"**

Auf der Fläche "ABCDA" ist die in Nord-Süd-Richtung bestehende Baumreihe zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (b) BauGB)

### **6.5 Pflanzhaltung II/Pflanzbindung**

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang artgleich und in gleichem Umfang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und (b) BauGB)

## 6.6 Pflanzgebot/Pflanzbindung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und innerhalb der östlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche sind 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so zu bepflanzen, dass zusammenhängende naturnahe Wiesen und Krautsäume entstehen. Bereits bestehende zusammenhängende Wiesen- und Krautschichtflächen können auf die neu anzupflanzenden Flächen eingerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 (a) und (b) BauGB)

## 7. Immissionsschutz

### 7.1 Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GEe) und des Sondergebietes "Autohandel" sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die in der folgenden Tabelle festgesetzten IFSP weder tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche/ Bezeichnung gemäß Planzeichnung	IFSP in dB(A)/qm	IFSP in dB(A)/qm
	tags	nachts
GEE/TF-1	63	45
GEE/TF-2	62	45
GEE/TF-3	61	45
GEE/TF-4	55	40
GEE/TF-5	55	40
GEE/TF-6	55	40
GEE/TF-7	55	40
GEE/TF-8	55	40
GEE/TF-9	55	40
GEE/TF-10	55	40
GEE/TF-11	55	40
GEE/TF-12	55	40
GEE/TF-13	55	40
GEE/TF-14	55	40
GE/TF-15	60	45
SO "Autohandel"/TF-16	60	45

Die Berechnung der sich auf Grundlage der Festsetzung ergebenden zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte ist nach DIN ISO 9613-2, Stand: Oktober 1999, durchzuführen. Nachfolgende Randbedingungen werden festgesetzt:

- Ausbreitungsberechnung mit A-bewerteten Schalleistungspegeln mit Dämpfungswerten bei 500 Hz
- Dämpfungsfaktor: gemäß DIN ISO 9613-2 (Stand: Oktober 1999)
- Höhe der Geräuschquelle: 2 m über Oberkante Gelände
- Geländere relief: gemäß der in der Planzeichnung markierten Höhenlinien
- Ausbreitungsberechnung: freie Schallausbreitung,
- meteorologische Korrektur  $C_{met}$ : mit  $C_0 = 0$  dB (Mitwindbedingung)

- geräuschemittierende Fläche: ist der Flächenanteil innerhalb der Baugrenzen
- maßgebliche Immissionsorte: siehe Begründung zum Bebauungsplan

Für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen und die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der oben genannten Baugebiete sind die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die "Schallimmissionsprognose 2010"<sup>1)</sup> zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

<sup>1)</sup> LG 07/2010 "Aktualisierung der Schallimmissionsprognose LG 25/06 über die mit dem Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 5 'Ehemaliges Kasernengelände Eisenach' verbundenen Lärmimmissionen in 99817 Eisenach", Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach/Thal, 17.5.2010

## 7.2 Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- innerhalb des als Lärmpegelbereich V festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 45 dB(A)/Büroräume mindestens 40 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Büroräume mindestens 35 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A)
- innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Büroräume mindestens 30 dB(A).

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch bestehende Gebäude und Anlagen Verringerungen der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erreicht werden, so dass eine Neu beurteilung der Lärmpegelbereiche möglich ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 7.3 Grundrissgestaltung von Gebäuden

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die

- eine östliche Orientierung aufweisen (Bereiche parallel zur Kasseler Straße) bzw.
- eine nördliche Orientierung aufweisen (Bereich parallel zur Ernst-Thälmann-Straße).

An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## 8. Gefahrenabwehr von Bodenbelastungen

Zur Gefahrenabwehr vorhandener Bodenbelastungen der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen 427/38, 427/48, 427/50, 427/57, 80/21, 80/33, 80/34 (ab 2010: 80/44 und 80/45), 80/35 und 80/42 wird Folgendes bestimmt:

1. Verwendung der Altlastenverdachtsflächen im Baugenehmigungsverfahren nach ThürBO  
Wird zur Verwendung der Altlastenverdachtsflächen ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, so muss im Rahmen des Verfahrens nach ThürBO der Altlastenverdacht der Flurstücke vor der tatsächlichen Bebauung der Flurstücke geklärt werden.
2. Verwendung der Altlastenflächen im Anzeigeverfahren nach ThürBO  
Kann das Bauvorhaben im Anzeigeverfahren nach ThürBO durchgeführt werden, muss der Bauherr sicher stellen, dass der Altlastenverdacht der Flächen vor der Durchführung des Bauvorhabens geklärt und/oder die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Bodenbelastung hergestellt ist.
3. Das Anlegen von Kinderspielplätzen oder Haus- bzw. Nutzgärten  
Das Anlegen von Kinderspielplätzen und/oder Haus- bzw. Nutzgärten ist nur zulässig, wenn vorher das Einverständnis durch schriftliche Erklärung der zuständigen Bodenschutzbehörde nach ThürBodSchG eingeholt wurde.  
(§ 9 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 ThürBodSchG)

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Verbot von Werbeanlagen**

Großflächige Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) sind in einer Tiefe von 5 m hinter den Baugrenzen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Kasseler Straße), der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Ernst-Thälmann-Straße) und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Stregdaer Allee) verboten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBauO)

### **9.2 Gestaltung von Stellplätzen**

Ebenerdige Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je errichteter 8 Stellplätze ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) zu pflanzen. Die Anzahl der gepflanzten Bäume kann auf die nach 6.2 zu pflanzende Anzahl der Bäume eingerechnet werden. Bei der Anwendung dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste Nr. 1 empfohlen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBauO)

### **9.3 Gestaltung von Einfriedungen**

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum
  - im Gewerbegebiet, in den eingeschränkten Gewerbegebieten und im Sondergebiet eine Höhe von 3,00 m und
  - in den Mischgebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum transparent herzustellen.
- (3) Ausnahmen sind zulässig, sofern sich durch den Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes besondere rechtliche Anforderungen an Höhe und Materialeinsatz der Grundstückseinfriedung ergeben.



Bei der Errichtung der Grundstückseinfriedungen ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder (auch bei privaten Zu- und Ausfahrten) einzuhalten.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBauO)

## 10. Sonstige Festsetzungen

### 10.1 Straßenbaumpflanzungen

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von mindestens 12 m sind beidseitig Bäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) in Reihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen innerhalb der jeweiligen Baumreihe darf 15 m nicht überschreiten. Bei der Anwendung dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Auswahlliste 2 für Pflanzmaßnahmen empfohlen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 5 ThürNatG)

### 10.2 Befestigung einzelner Flächen

Innerhalb der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 5 ThürNatG)

## Auswahllisten für Pflanzmaßnahmen

### Auswahlliste 1

Bäume  
Stieleiche  
Hainbuche  
Feldahorn  
Feldulme  
Flatterulme  
Vogelkirsche  
Traubeneiche

Quercus robur  
Carpinus betulus  
Acer campestre  
Ulmus minor  
Ulmus globra  
Prunus avium  
Quercus petraea

### Bäume an Fluss- und Bachufern:

Schwarzerle  
Bruchweide  
Rötelweide  
Silberweide  
Esche

Alnus glutinosa  
Salix fragilis  
Salix rubens  
Salix alba  
Fraxinus excelsior

### Sträucher

Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Traubenkirsche  
Hasel  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball

Crataegus spec.  
Euonymus europaeus  
Prunus padus  
Corylus avellana  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xyiosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Mandelweide	Salix triandra
Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis
Purpurweide	Salix purpurea

### **Auswahlliste 2:**

Bäume	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus exelsior
Linde	Tilia spec.
Berghorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"

### **Hinweise (ohne Normcharakter)**

#### H.1 Vorhandene Bodenbelastung

Bei den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Standorte, für die zum Teil erhebliche Belastungen der Böden und des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bestehen. Vor deren baulicher oder sonstiger Nutzung oder Nutzungsänderung sind Standortsanierungen durchzuführen.

Unabhängig von den nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist im gesamten Plangebiet mit Resten und Auswirkungen der vorherigen Nutzungen zu rechnen, die zu Behinderungen oder zu Erschwernissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können. In diesem Zusammenhang wird auf die verzeichneten ehemaligen Bombentrichter, Asbestzementdächer vorhandener Gebäude, Fundamentplatten und Fundamentreste vorhandener und abgebrochener Gebäude sowie die in geringem Umfang festgestellten Ölkontaminationen des Untergrundes in ehemaligen Technikhallen hingewiesen.

#### H.2 Artenschutzrechtliche Verbote gemäß BNatSchG und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans

Vor der Erteilung von Baugenehmigungen bedürfen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans einer Prüfung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

Sofern bei Vorhaben die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz berührt werden, erteilt die zuständige Untere Naturschutzbehörde, ggf. unter Erteilung von Auflagen und Maßgaben, die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen von den Verbotstatbeständen des geltenden Naturschutzrechtes.