

Stadt Eisenach

Bebauungsplan Nr. 46 “Auf dem Reitenberg“

Stadtteil: Neukirchen

T E X T F E S T S E T Z U N G E N

- Vorentwurf -

(Die Textfestsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Sie werden nach der öffentlichen Auslegung an die Planzeichnung anmontiert).

**PLANUNGSGRUPPE FREIRAUM UND SIEDLUNG
61206 Wöllstadt**

23.07.2010

TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-15 BAUNVO)

1.1 In den als Baugebiet 1, 1a, 1b und 2 gekennzeichneten Bereichen (Industriegebiete gemäß § 9 Absatz 1 BauNVO) sind zulässig:

- .. Gewerbebetriebe aller Art, insb. Heizkraftwerke, Pelletieranlagen (§ 9 Abs. 2 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO).**
- .. Lagerhäuser, Lagerplätze (§ 9 Abs. 2 BauNVO).**
- .. Lagersilos und oberirdische Tanks mit einem Fassungsvermögen von max. 6.000 m³ (§ 1 Abs. 9 BauNVO).**

(Die Bestimmungen des UVPG und des BimschG bleiben unberührt)

1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- .. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).**
- .. Einzelhandelsbetriebe für Produkte, die in nach diesem Bebauungsplan zulässigen Gewerbe- und Industriebetrieben selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden bis max. 400m² Verkaufsfläche pro Gewerbe- und Industriebetrieb (§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO).**
- .. Betriebstankstellen (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § Abs. 9 BauNVO).**

1.3 Nicht zulässig sind:

- .. Öffentliche Betriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO).**
- .. Windkraftanlagen und Vergnügungsstätten.**
- .. Anlagen für krichliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).**

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21a BAUNVO)

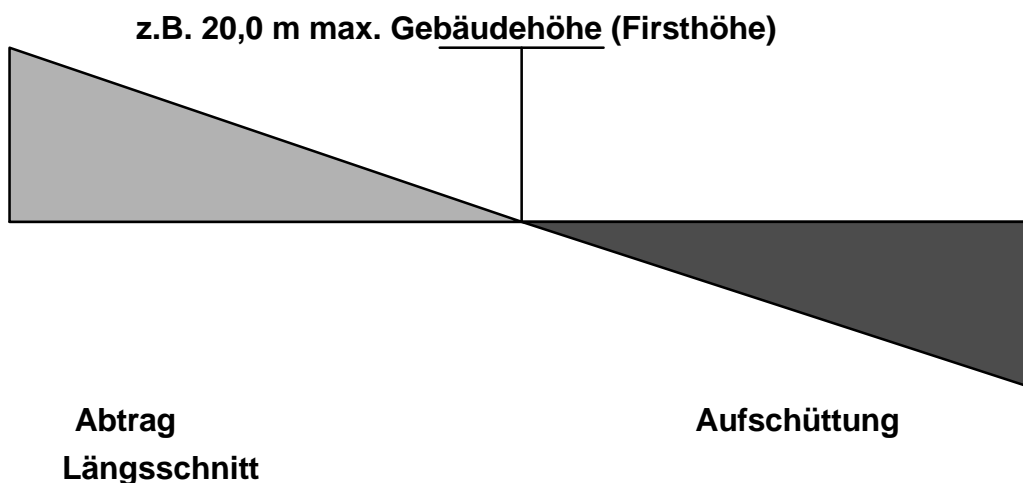
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 (3) BauNVO wird für die Baugebiete die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:

- **Betriebs- und Werksgebäude im Baugebiet 1 und 1b**
 - .. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 20,00 m

- **Betriebs-, Werksgebäude und Bürogebäude im Baugebiet 1a**
 - .. Firsthöhe bei zweigeschossiger Bauweise max. 15,00 m
 - .. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 8,50 m

- **Betriebs-, Werksgebäude und Lagerhallen im Baugebiet 2**
 - .. Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise max. 27,00 m
 - .. Höhe der erlaubten Silos max. 33,00 m
 - .. die Höhe der erlaubten Schornsteine wird nicht festgelegt, sondern nach den techn. Erfordernissen gem. BimSchG bestimmt

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut (Traufe), gemessen vom Anschnitt des gewachsenen Bodens. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte (Längsachse).



3. BAUWEISE (§ 22 BAUNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt mit der Maßgabe, § 22 Abs. 2 Satz 2 nicht anzuwenden (= offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Zur Gliederung der Baugebiete und in den Bereichen, die langfristig den Siedlungsrand bilden, werden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind mit folgenden autochthonen Laubgehölzen zu begrünen (Vorschlagsliste):

BÄUME:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

STRÄUCHER:

Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzdorn	<i>Prunus spinosa</i>

Weißdorn
Schwarzer Holunder

Crataegus monogyna und *C. laevigata*
Sambucus nigra

Die Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dürfen zum Zwecke der Anlagen von Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Ungegliederte Außenwandflächen der Gewerbegebäude sind - ab 50 m² - mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, bis mind. 25 % dieser Wandfläche.

KLETTERGEHÖLZE ZUR FASSADENBEGRÜNUNG

(In den Baugebieten 1 bis 1b, nicht im Baugebiet 2)

Efeu

Hedera helix

Waldrebe

Clematis vitalba

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata veitchii

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten .

6.2 Stellplätze und vor allem Lagerplätze sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen).

6.3 Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Entwicklung von Feldgehölzen:

Initialpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen im Pflanzverband 5 x 5 m, (Bäume), dazwischen Sträucher (2 x 2 m).

Für die Kompensationsfläche ist die Pflanzenliste A3 zu verwenden, wobei Rotbuchen, Hainbuchen und Stieleichen in der Gehölzmischung den Schwerpunkt bilden sollen.

- **Erhaltung eines Teils der vorhandenen Kieferwaldbestände auf Parzelle 420/4 tw. Hier dürfen nur die für das Industriegebiet 2 dringend notwendigen Rangierflächen abgeholzt werden (vgl. Bebauungsplan).**
 - **Die verbleibenden Bestände dürfen nicht eingezäunt sein.**
 - **Die Bestände sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.**
 - **Düngung und Biozideinsatz sind verboten.**

6.4 Zuordnungsfestsetzung für die Kompensationsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind dem aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierenden Eingriff als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die besonderen Maßnahmen, die im Baugebiet zum Schutz der Umwelt durchgeführt werden, sind Teil der Ersatzmaßnahmen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 83 THÜRBO

7. DACHGESTALTUNG

Alle Dachformen, Dachmaterialien und Dachneigungen sind zulässig.

8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, auch wenn sie in Grünflächen stehen. Ihre Höhe (z.B. Masten) dürfen die festgesetzten max. Wandhöhen der Gebäude nicht überschreiten. Leuchtreklamen mit Buchstaben oder Symbolen über 2,0 m Größe sind nicht zulässig. Flackerlichter und Wechsellichter sind grundsätzlich verboten. Werbepylonen bis zur max. 6 m Höhe sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grundsätzlich sind nur Werbungen für in den Baugebieten erzeugte und/oder verarbeitete Produkte zulässig.

9. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
In den Baugebieten sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 100 m²; 1 Strauch 10 m²).

10. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen sind nur Holz- und Metallzäune ohne Mauersockel in einer max. Höhe von 3,0 m zulässig. Die Zäune sind mit einheimischen Laubhecken zu umpflanzen. An Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsfläche orientierten Seiten nicht höher als 0,75 m sein.

11. ANLAGEN FÜR ABFÄLLE

Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Laubgehölz-Buschwerk zu umpflanzen.
An den Lagerhallen muß ausreichend Fläche zur Aufstellung von Behältern für eine Getrenntsammlung von verwertbaren Gewerbeabfällen vorgehalten werden.

12. GRUNDWASSERNEUBILDUNG, BRAUCHWASSER, OBERFLÄCHENWASSER

Regenwasser von den Dachflächen sowie Dränagewasser ist gem. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) zu verwerten oder soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

13. BODENFUNDE

Bodenfunde sind gem. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an die Denkmalpflegebehörde des Landes Thüringen oder die Stadt Eisenach zu richten.

14. LUFTREINHALTUNG, KLIMASCHUTZ

Geruchs- und Schadstoffemissionen sind dem Stand der Technik (u.a. TA-Luft) entsprechend so in die freie Luftströmung abzuführen, dass es im Einwirkungsbereich zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen kommt.

15. LICHT- UND BLENDSCHUTZ

Zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten sind im Plangebiet nur Außenleuchten zulässig, deren Beleuchtungskörper nicht wärmer als 60° C werden bzw. eine geringe Oberflächentemperatur aufweisen, ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und geschlossen sind.

Ferner sollten die Lampen nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen dürfen nur Leuchten eingesetzt werden, die aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe gewährleisten.

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

16. BRANDSCHUTZ

Zur Löschwasserversorgung muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen bis zu 2.500 m² und mind. 192 m³/h bei Gebäuden mit Brandschnittsflächen von mehr als 4.000 m² vorhanden sein. Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Die Hydrantenabstände der Löschwasserversorgung im Straßensbereich sind auf 80 m zu begrenzen.

Die geforderte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14230 entsprechen.

Löschwasserteiche und Löschwasserbrunnen müssen DIN 14210 entsprechen.

Die Löschwasserentnahmestelle ist frostsicher herzustellen.

Löschwasserbrunnen müssen DIN 14220 entsprechen.

Zur Entnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Sauganschlüsse nach DIN 14244 einzubauen, entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 sind deutlich sichtbar zu kennzeichnen und in einen Abstand von nicht mehr als 5 m zur Entnahmestelle aufzustellen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

17. Als Rechtsgrundlagen sind zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB),**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),**
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),**
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG),**
- Thüringer Bauordnung (ThürBO),**
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG),**
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG),**
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) -**

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