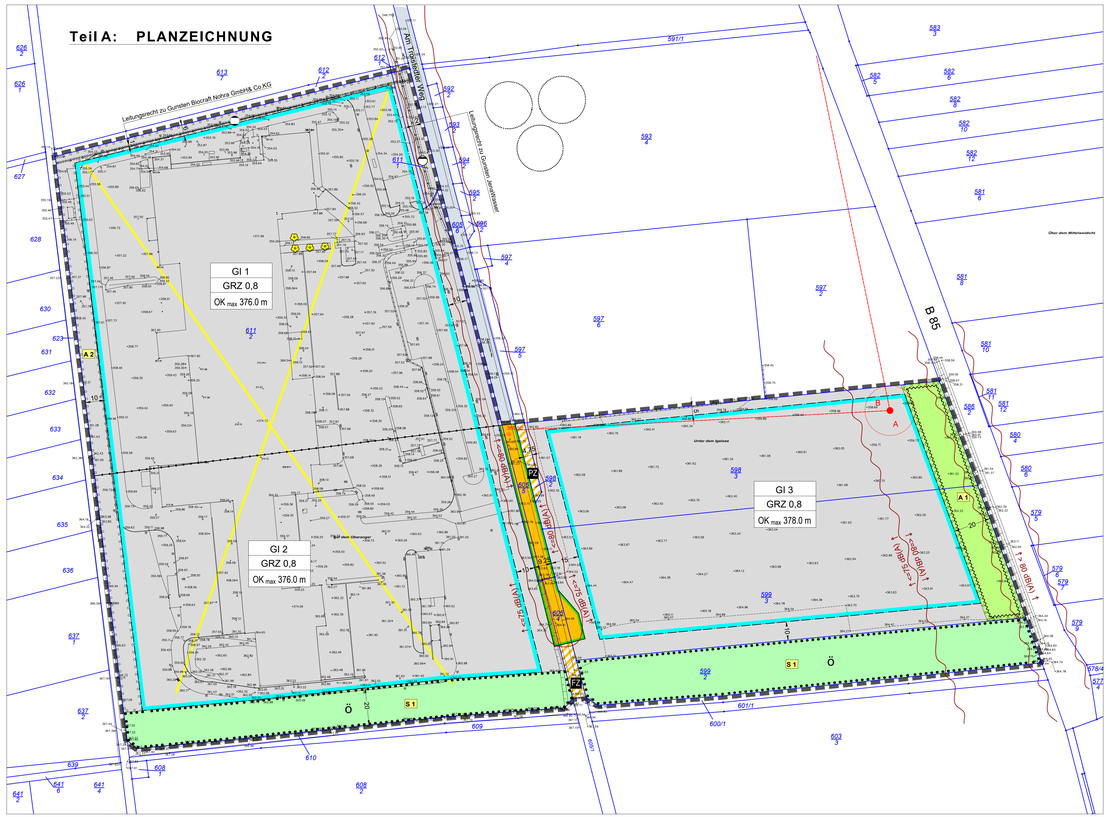
# BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEPARK NOHRA - GEMEINDE GRAMMETAL

## Teil A: PLANZEICHNUNG




## LEGENDE

FESTSETZUNGEN

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

| | |
|---|---|
| GI | Industriegebiet (§ 9 BauNVO) |
| z.B. 0,8 | Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO) |
| z.B. OK max376,0 m | maximale Oberkante baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16 und 19 BauNVO) |

**BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

| | |
|---|---|
| a | Baugrenze (§ 23 BauNVO) |
| ED | Baugrenze für eine Fläche nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO) |
| | Baugrenze (§ 23 BauNVO) |

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Zweckbestimmung: Feldzufahrt |
| FZ | Zweckbestimmung: Feldzufahrt |
| FZ | öffentliche Parkfläche / Zufahrt |

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | unterirdische Versorgungsleitung |
| | Gas |
| | Abwasser |

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | private Grünfläche |
| | Zweckbestimmung: Pflanzstreifen |

**MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; §§ 16 und 19 BauNVO)

| | |
|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB i.V. m. § 9 Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB) |
| ö | öffentliche Fläche |
| z. B. A 1 | Ausgleichsmaßnahme |
| S 1 | Schutzmaßnahme |

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

| | |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB ) |
| | Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Leitungsrecht Begünstigte: Biografit Nohra GmbH& Co.KG JenaWasser |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (z. B § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) hier: Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingenten |
| 360,50 | Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen - Höhe der Bestandsstraße |

HINWEISE ZUR PLANUNG

| | |
|---|---|
| 5 | Maßzahlen in Meter |
| | zu rodende Bäume |
| | Rückbau Gebäude / Straßen / Wege / Stellflächen / Aufstellflächen |

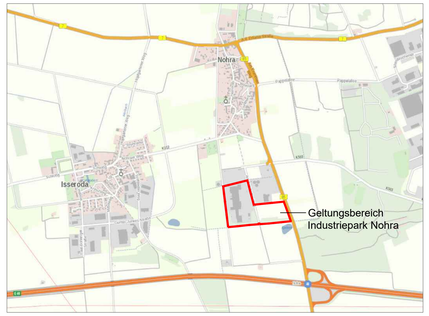
Erläuterungen der Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| | Art der baulichen Nutzung / Teilgebiet |
| | Grundflächenzahl (GRZ) |
| | maximale Gebäudehöhe (GH) |

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

| | |
|---|---|
| | Flurstücksgrenze |
| 611 / 612 | Flurstücksnummern |
| | Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) |
| | vorhandene Böschung |
| | vorhandene Verkehrsfläche |

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (unmaßstäblich)




## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 und § 9 BauNVO)**

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Industriegebiet sind gemäß § 9 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen wird i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter), und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen über 2.000 m² Fläche ausgeschlossen.

1.3 Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich des Plangebietes wird für die Teilflächen GI 1, GI 2 und GI 3 jeweils ein Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45691 festgesetzt:

| Teilfläche | Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m² | |
|---|---|---|
| | Tags (06.00 Uhr-22.00 Uhr) | Nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) |
| GI 1 | 60 | 50 |
| GI 2 | 62 | 51 |
| GI 3 | 62 | 51 |

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt (Bezugspunkt: x = 32657265,19; y = 5647237,27) sind die nachfolgenden Zusatzkontingente LEK,zu für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

| | | | Zusatzkontingente (dB) | |
|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Richtungsvektor 1 | Richtungsvektor 2 | tags | nachts |
| Bereich A | 348,3 | 257,0 | 14 | 10 |
| Bereich B | 267,0 | 348,3 | 0 | 0 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, 8.8.

**2. Maß der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Oberkante max. festgesetzt. Die festgesetzte max. Oberkante (OK max.) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand (einschließlich Brüstung). Unterer Bezugspunkt für die Oberkante max. ist die ausgewiesene Bezugshöhe der Bestandsstraße Am Trostedter Weg von 360,50 m NHN. Die Bezugshöhe gilt für die Gebäude in den Baufeldern GI 1, GI 2 und GI 3.
Die Oberkante max. wird in m. ü. NHN angegeben.

Eine Überschreitung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen durch technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig pro Gebäude bis max. 20% und höhenmäßig unter Beachtung der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen bis maximal 2,50 m zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

3.1 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 300,0 m zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Rampen usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

**4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Stellplätze gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)**

*Regenwasser*
Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung, unter Beachtung der bereits für die erfolgte Versiegelung im Teilbereich GI 1-2 (27.682 m²) und der zulässigen Versiegelung gemäß BP Nr. 3 Gewerbegebiet Nohra im Teilbereich GI 3 (13.697 m²) realisierten Maßnahmen, erforderlich.
Die Einleitmenge wird auf 3l/s(²ha) begrenzt.

*Löschwasser*
Die Löschwasserversorgung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im erforderlichen Maße gem. Arbeitsblatt W 405 (DVGW Regelwerk- Feb. 2008) durch den Grundstückseigentümer zu realisieren. Die Errichtung einer kundeneigenen Druckerhöhungsanlage ist erforderlich.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Im Industriegebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Aufenthaltsräume schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.
In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils, aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Korrekturwert Außenlärm für unterschiedliche Raumarten

| Raumart | Büroräume und Ähnliches |
|---|---|
| Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmma ß (R'w,ges) in dB | La - 35 |

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. anzuwenden

**7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

*Ausgleichsmaßnahme A1: Anpflanzung eines 20 m breiten Gehölzbandes am östlichen Rand des Plangebietes, parallel zur B85*
Es sind dichte Gehölzstrukturen zu schaffen. Dabei sind auf 40% der Fläche Bäume 1. und 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist in Inneren der Gehölzgürtel im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 100-125 cm vorzusehen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beidseitiger, stufiger Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträuchern abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1 und 2. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.

*Ausgleichsmaßnahme A2: Erhalt und Erweiterung eines domrenreichen Gehölzgürtels am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes*
Es sind dichte Gehölzstrukturen aus domrenreichen Gehölzarten zu schaffen. Dabei sind auf 40% der Fläche Bäume 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren der Gehölzgürtel im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 150-175 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beidseitiger, stufiger Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträuchern abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1, 2 und 5. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.

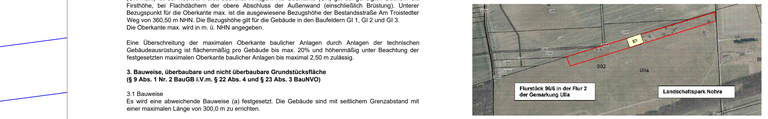
*Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche*
Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sowie sonstige nicht bebaute Flächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes oder der Gebäudenutzung dienen oder bereits durch Maßnahme A2 belegt sind, sind als Vegetationsfläche zu gestalten. Pro angefangener 200m² nicht überbauterer Fläche ist mindestens ein Laub-, Obst- oder Wildobstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12cm, gemäß Pflanzliste 2, 3 oder 4) zu Pflanzen. Die Vegetationsflächen sind mit einer artenreichen Rasenmischung gemäß Pflanzliste 6 anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

*Schutzmaßnahme S1: Erhalt von Feldgehölzen*
Die bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen (Gehölze) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

*Ersatzmaßnahme E1: Anlage von Feldgehölzen im Landschaftspark Nohra*
Auf 2,2 ha sind an der nördlichen Grenze des Flurstücks 96/6, Flur 2 der Gemarkung Ulla, auf einer Teilfläche von ca. 40 m Breite und 550 m Länge, dichte Gehölzstrukturen zu schaffen. Dabei sind auf 40% der Fläche Bäume 1. und 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren der Pflanzfläche im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 100-125 cm vorzusehen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beidseitiger, stufiger Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträuchern abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1 und 2. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzflächen zu integrieren.




Lage der externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Ulla. Grundkarte: Geoproxy Freistaat Thüringen (Zugriff am 06.03.2023), ergänzt

7.4 Zuordnungsfestsetzung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden zu 100% den zukünftigen Baugrundstücken des GI zugeordnet.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThüBO)

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThüBo)**

1.1 Fassade
Fassadenverkleidungen mit reflektierenden und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### HINWEISE

**1. Denkmalpflege**

Bodendenkmale
Bei den Erdarbeiten zur Erschließung und Neubebauung muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang in Boden zu belassen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher anzuzeigen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

**2. Baufreihalzone**

Nach Thüringer Straßengesetz und Bundesstraßengesetz dürfen längs der Bundesstraße B 85 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

**3. Lärm**

3.1 Baulärm
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

3.2 Immissionsschutz
Die Festsetzungen zum Schallschutz basieren auf der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht Nº 9558-1 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf vom 10.02.2023.

**4. Grünordnung**

4.1 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
*Vermeidungsmaßnahme VSAP1: Bauzeitenregelung zur Rodung von Gehölzen*
Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30.September ist unzulässig (Gehölze bewältigen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten und Aktivitätszeiten der Fledermäuse möglich).

*Vermeidungsmaßnahme VSAP2: Bauzeitenregelung Nachtbauverbot*
Um Störungen von Fledermäusen innerhalb ihrer Flugrouten und Jagdhabitate zu vermeiden, sind Baustellenleuchten außerhalb der Arbeitszeiten während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März bis Oktober) in der Dämmerung und nachts einzuschalten (kein nächtlicher Baubetrieb unter Licht von 1 Stunde nach Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenaufgang).

*Vermeidungsmaßnahme VSAP3: Bauzeitenregelung Baufeldfreimachung Offenland*
Die Baufeldfreimachung im Offenland (Grünfläche: Abtragung des Oberbodens bzw. der Vegetationsschicht) ist nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09. eines Jahres) zulässig. Alternativ kann eine Baufeldfreimachung in der Brutzeit erfolgen, wenn die Fläche vorher durch einen anerkannten Ornithologen begutachtet worden ist. Sollten sich Brutvorkommen in diesem Bereich angesiedelt haben, haben die Bauarbeiten zu ruhen, bis die Brüten abgeschlossen sind.

*Vermeidungsmaßnahme VSAP4: TABU-Zone Igelsee*
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgebender wertvoller Gehölz, Gewässer und Grünlandbestände und der dort (potenziell) vorkommenden Arten sind die naturnahen Flächen südöstlich des Geltungsbereichs als TABU-Zone ausgewiesen. Eine bauzeitliche transportnahme von Flächen ist in diesem Bereich unzulässig. Vor Baubeginn ist der Bauablauf in der Grenzen der TABU-Zone einzuweisen.

*Vermeidungsmaßnahme VSAP5: Ökologische Baubegleitung*
Im Zuge der ökologischen Baubegleitung wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgemäß umgesetzt werden, sodass das geplante Vermeidungs- und Ausgleichskonzept auch entsprechend wirkt. Im Zuge der Baubegleitung besteht zudem die Möglichkeit, flexibel auf die im Bauprozess dynamisch auftretenden Probleme zu reagieren und kurzfristige Problemlösungen zu entwickeln. Die ökologische Baubegleitung kann nur durch fachlich geschultes Personal mit entsprechender Qualifikation durchgeführt werden und ist in den Bauablauf entsprechend zu integrieren.

4.2 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen
*Vermeidungsmaßnahme V6: Schutz wertvoller Vegetationsstrukturen*
Zum Schutz ökologisch wertvoller Vegetationsstrukturen (zu erhaltende Hecken, Feldgehölze) werden für die Dauer der Bauzeit Vegetationsschutzzäune gemäß DIN 18920 in Verbindung mit der RAS-LP 4 am Rand der Gehölze aufgestellt.

*Vermeidungsmaßnahme V7: Vermeidung von Stoffeinträgen und sonstigen Beeinträchtigungen von Boden, Luft und Grundwasser*
Die gültigen Gesetze und Richtlinien zum Bodenschutz sind zu beachten. Der Abtrag von Oberboden erfolgt gesondert von anderen Bodenbewegungen. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrünung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten. Am Bauabschluss einzelner Teilbereiche ist schnellstmöglich ein fachgerechter Auftrag des gelagerten Oberbodens auf geeignete Flächen vorzusehen und die Fläche zu begrünen (Erosionsschutz). Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Ablagerungen von Baustoffen und Aufschüttungen sind flächensparend anzulegen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend zu verwerten.
Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden, unvermeidbare Verdichtungen sind gemäß den Vorgaben der Maßnahme A7 (Rekultivierung) zu beseitigen. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sowie die sachgemäße Lagerung und Anwendung von Bau- und Betriebsstoffen sind sicherzustellen.

*Vermeidungsmaßnahme V8: Rekultivierung von temporären Baustelleneinrichtungsflächen*
Baustelleneinrichtungsflächen sind im Plangebiet sowie, sofern erforderlich auch außerhalb davon, möglichst auf vorbelasteten Flächen (Versiegelte Bereiche, Schotterflächen etc.) anzulegen. Die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Biotopflächen (Gehölze, Gewässer und Grünlandflächen außerhalb des Plangebiets, etc.) ist auszuschließen. Temporäre Baustelleneinrichtungsflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftige nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdstoffe sind zu beseitigen. Im Bereich ggf. wiederherzustellender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufeldräumung abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mittel 30 cm).

4.3 Pflanzlisten:
**Pflanzliste 1: gebietseigene Sträucher**
Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland"
- Eingriffliger und Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)
- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

**Pflanzliste 2: gebietseigene Bäume 1. und 2. Ordnung**
Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland"
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

**Pflanzliste 3: Auswahl an Obstbäumen für Maßnahmen A2**
vorrangig regionale, alte Obstsorten von
- Apfel (Malus domestica)
- Birne (Pyrus communis)
- Süßkirsche (Prunus avium)
- Pflaume/ Zwetschge/ Reneclaude (Prunus domestica)

**Pflanzliste 4: Auswahl anzupflanzende Wildobstbäume für Maßnahmen A2**
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Walnuß (*Juglans regia*)

**Pflanzliste 5: gebietseigene domrenreiche Gehölze für die Maßnahme A2**
Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland"
- Eingriffliger und Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna, C. laevigata*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus catharica*)

**Pflanzliste 6: Extensiv-Rasen im geplanten Siedlungsbereich (nicht überbaubare Fläche)**
Regelsaatgutmischungen für Maßnahme G1
- Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2
- Biotopflächen/ Blumenwiese, RSM 8.1
- Alternativ Begrünung mit gebietseheimischen Saatgutmischungen mit 30% Kräuteranteil (geeignete Saatgutmischungen für Funktionsgrün, Böschungen oder Straßenbegleitgrün).
- alternative Begrünungsmöglichkeiten (Heumulchverfahren, Heudrusch/verfahren etc.) nach Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde möglich
- Verwendung von geeignetem, mit dem auszubringenden artenreichen Rasensaatgut verträglichen schnellbegrünenden Arten (z.B. Roggentreppe) im Bereich erosionsgefährdeter Flächen (z.B. Böschungen)

**5. Munitionsfunde**
Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

**6. Einsichtnahme**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

**7. Erdaufschlüsse**
Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei zuständigen Behörde anzuzeigen. (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz - poststelle@tlubn.thueringen.de). Nach Abschluss der Maßnahme ist ebenfalls unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lageplane durch die Bohrfirmen oder durch den beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

**8. Subrosion**
Das Plangebiet wird nach dem Subrosionskataster des TLUBN dem Rayon B-b-I-4 zugeordnet, es handelt sich dabei um ein potentielles Subrosionsgebiet mit im Wesentlichen noch intaktem Sulfat. Es kann eine an Störungen gebundene „ursacheunbekannte" Subrosion auftreten. Erdfälle und Senkungen sind vergleichsweise selten, im relevanten Bereich sind derzeit keine Erdfälle oder Senkungen bekannt.
Aus der ingenieurgeologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein mittleres Gefahrdungspotential für den Baustandort (Beachtung bei Erarbeitung von Baugrundgutachten).

**9. Emmissionen**
Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden. Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§ 46 ThüNRG).

### GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThüNatG)** vom 30. April 2019, geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414)
**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29 Juli 2022 (GVBl. S. 321)
**Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz- gesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
**Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
**Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThüNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)
**Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVPG- Gesetz - ThürUVPG)** vom 20. Juli 2007 (GVBl. Nr. 7; S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 30.Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)

Planunterlage

Höhenaufmaß:
öffentlich bestellte Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Oliver Buck MA M6KCB
Heinrich- Herz- Straße 3A, 34123 Kassel
Stand der Planunterlage: 30.08.2021, Lagebezug: UTM; Höhenbezug: DHHN 2016

### KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Datum .....

Erfurt, den .....

i.A. .....
Thüringer