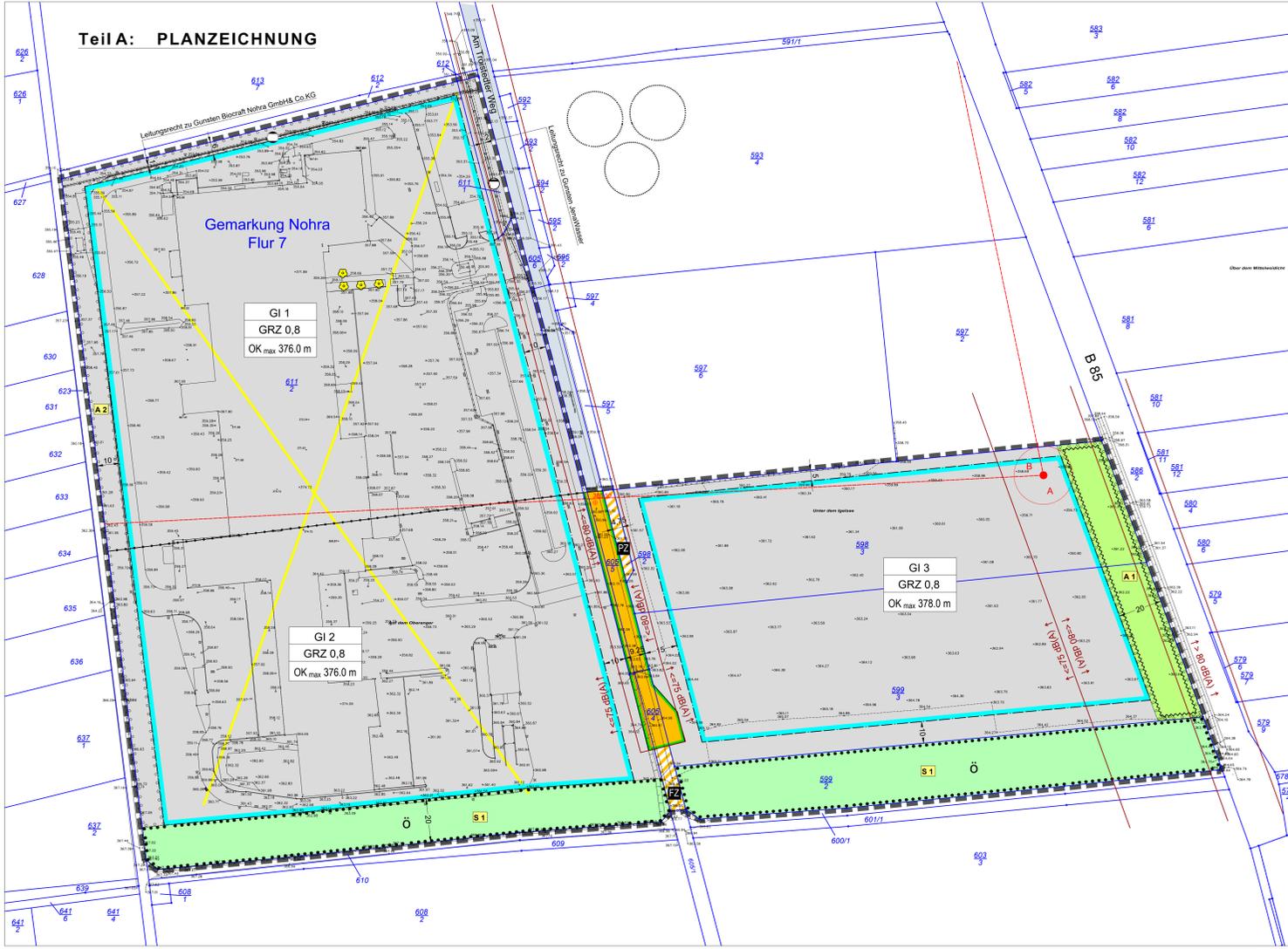


BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEPARK NOHRA - GEMEINDE GRAMMETAL



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

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

GI	Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
----	--

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

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Pflanzenarten

MAßNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- öffentliche Fläche

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

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußfeldzahl
- öffentliche Parkfläche / Zufahrt

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

- unterirdische Versorgungsleitung
- Gas
- Abwasser

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

- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Pflanzenarten

MAßNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- öffentliche Fläche

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

- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußfeldzahl
- öffentliche Parkfläche / Zufahrt

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

- unterirdische Versorgungsleitung
- Gas
- Abwasser

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (unmaßstäblich)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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 Aufsicht- und Betriebschaffspersonen sowie für Betriebskellern) und Nr. 2 (Anlagen für städtische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausschließlich zulässige Nutzung werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Das Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und großflächige Photovoltaikanlagen 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 die Teilflächen GI 1, GI 2 und GI 3 jeweils ein Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45691 festgesetzt:
- | Teilfläche | Emissionskontingente L _w in dB(A)/m ² | |
|------------|---|------------------------------|
| | Tage (08:00 bis 22:00 Uhr) | Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) |
| GI 1 | 60 | 50 |
| GI 2 | 62 | 51 |
| GI 3 | 62 | 51 |

Ausgehend von in der Planzeichnung geometrisch eingezeichneten Bezugspunkt (Bezugspunkt: x = 32657265,19; y = 5647237,27) sind die nachfolgenden Zusatzkontingente LEK_Z für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt:

Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	Zusatzkontingente (dB)	
			tage	nachts
Bereich A	348,3	267,0	14	10
Bereich B	287,0	348,3	0	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, B.8.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)**
- 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 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.m. § 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 die obere Abschlusskante der Außenwand (entsprechend dem Höhenwert des Bezugspunktes für die Oberkante max.) ist die ausgewiesene Bezugshöhe der Bestandsstraße Am Triestler Weg von 300,0 m NNH. Die Bezugshöhe gilt für die Gebäude in den Baufeldern GI 1, GI 2 und GI 3. Die Oberkante max. wird in m, NNH angegeben.
- Eine Überschreitung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig pro Gebäude bis max. 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 festgelegt.
- Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Treppen-, aufgange, und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
- 4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Nebenanlagen 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 BauNVO)**
- Regenwasser**
- Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung, unter Beachtung der bereits für die erfolgte Veranlagung im Teilbereich GI 1-2 (27.682 m²) und der zulässigen Veranlagung gemäß BP Nr. 3 Gewerbegebiet Nohra im Teilbereich GI 1 (13.687 m²) realisierten Maßnahmen, erforderlich. Die Einleitmenge wird auf 3l/(s*ha) begrenzt.
- Löschwasser**
- Die Löschwasserversorgung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück im erforderlichen Maße gem. Arbeitsblatt W 405 (DVGW Regelwerk, Feb. 2009) durch den Grundstücksigentümer zu realisieren. Die Einrichtung einer kundeneigenen Druckrohrnetzanlage 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 die Außenbauteile schutzdichtend für folgende Schadstoffe gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuführen:
- In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmspegel von > 10 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bzw. Bau-Schalldämmmaß (RW) der Außenbauteile von schutzdichten Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminhalte, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils, aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmspegels (La) und in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Raumart	Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß (R _{w,ges}) in dB	La - 35

- Korrekturtafel Außenlärm für unterschiedliche Raumarten
- Für Außenbauteile, die ungeschützt zum maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1, anzuwenden
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor 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, gemäß B8**
- 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 im Inneren der Gehölzrippe mit einem Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister“, Höhe 100-125 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beiseitiger, stülfer Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind 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 domerischen Gehölztrahes am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes**
- Es sind dichte Gehölzstrukturen aus domerischen 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 Gehölzrippe im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister“, Höhe 100-125 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beiseitiger, stülfer Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1. und 2. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.
- Ausgleichsmaßnahme A3: Erhalt und Erweiterung eines domerischen Gehölztrahes am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes**
- Es sind dichte Gehölzstrukturen aus domerischen 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 Gehölzrippe im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister“, Höhe 100-125 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beiseitiger, stülfer Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1. und 2. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.

- 8. Sonstige Vermeidungsmaßnahmen**
- Vermeidungsmaßnahme V5AP1: Schutz wertvoller Vegetationsstrukturen**
- Zum Schutz ökologisch wertvoller Vegetationsstrukturen (zu erhaltende Hecken, Feldgehölze) werden für die Dauer der Bauzeit Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 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 getrennt von anderen Bodenbewegungen. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrenzung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten. Am Bauabschluss erogene Fremdsubstanzen sind auszuschließen. Temporäre Baustellenoberflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftig nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdsubstanzen sind zu beseitigen. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltschädlichen Stoffen sowie die sachgemäße Lagerung und Anwendung von Bau- und Betriebsstoffen sind sicherzustellen.
- Vermeidungsmaßnahme V8: Reaktivierung von temporären Baustellenoberflächen**
- Baustellenoberflächen sind im Plangebiet sowie, sofern erforderlich auch außerhalb davon, möglichst auf vorbestehenden Flächen (Versteigte Bereiche, Schotterflächen etc.) anzulegen. Die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Biotoptypen (Gehölze, Gewässer und Grünlandflächen) außerhalb des Plangebietes, etc.) ist auszuschließen. Temporäre Baustellenoberflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftig nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdsubstanzen sind zu beseitigen. Im Bereich ggf. wiederzunutzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufelderrand abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mitte 30 cm).
- 4.3 Planstellen**
- Planstelle 1: gebietseigene Sträucher**
- Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelrand“
- Eingriffler und Zweigriffler Weidmoos (*Crataegus monnoga*, C. laevigata)
 - Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
 - Hundrose (*Rosa canina*)
 - Roter Hainbuche (*Cornus sanguinea*)
 - Schilke (*Phragmites australis*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

7.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Ersatzmaßnahme E1: Anlage von Feldgehölzen im Landschaftspark Nohra

Auf 2,3 ha sind an der nördlichen Grenze des Flurstücks 568, 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 Gehölzrippe im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister“, Höhe 100-125 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beiseitiger, stülfer Strauchsaum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Sträucharten 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.

Flurstück 568 in der Flur 2 der Gemarkung Ulla

Landschaftspark Nohra

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

7.4 Zuzugfestsetzung

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**
- 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. Denkmalfolge**
- Bodenmerkmale**
- Bei den Erdarbeiten zur Errichtung und Neubebauung muss mit dem Auffreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.a.) sowie Befunden (auf flache Häufungen von Steinen, markante Bodenverfaltungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Befunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodenmerkmale, anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfunde 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. Bauverfahren**
- Nach Thüringer Straßengesetz und Bundesstraßengesetz dürfen längs der Bundesstraße B 85 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 3. Lärm**
- 3.1 Bauform
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Lärm - Geräuschimmissionen - (AVV-Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Grenzwerte für die betroffenen Anwohner im Zeitraum von 01. März bis 30. September in der üblichen Tages- 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 „Industriepark Nohra der Gemeinde Grammetal vom 10.02.2023 der Peutz Consult GmbH, Kolberger Str. 19, 05059 Düsseldorf“.
- Das Gutachten kann in der Gemeinde Grammetal eingesehen werden.
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahme VSAP1: Bauteilregelung zur Rüdung von Gehölzen**
- Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölze beseitigen nur außerhalb der Vegetationszeiten und Aktivitätszeiten der Fledermäuse möglich).
- Vermeidungsmaßnahme VSAP2: Bauteilregelung Nachbauverbote**
- Um Störungen von Fledermäusen innerhalb ihrer Flugrouten und Jagdhabitate zu vermeiden, sind bauteilseitig außerhalb von Gebäuden während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März bis Oktober) in der Dämmerung und nachts einzuschränken (kein nächtlicher Baubetrieb unter Licht von 1 Stunde nach Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenanfang).
- Vermeidungsmaßnahme VSAP3: Bauteilregelung Bauteilregelung Offenland**
- Die Bauteilregelung im Offenland (Bauteilregelung - Abtragung des Oberbodens bzw. der Vegetationsschicht) ist nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09. eines Jahres) zulässig. Alternativ kann eine Bauteilregelung in der Brutzeit erfolgen, wenn die Fläche vorher durch einen anerkannten Ornithologen begutachtet und freigegeben wird. Sollen sich Bodenbrüter in diesem Bereich angesammelt haben, haben die Bauarbeiten zu ruhen, bis die Brutten abgeschlossen sind.
- Vermeidungsmaßnahme VSAP4: TABU-Zone Igelziele**
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgebender wertvoller Gehölz, Gewässer und Grünlandbestände und der dort (potenziell) vorkommenden Arten sind die naturnahen Flächen städtebaulich des Gehölzbestandes als TABU-Zone ausgewiesen. Eine bauteilseitige Inanspruchnahme von Flächen ist in diesem Bereich unzulässig. Vor Baubeginn ist der Baubetrieb in die Grenzen der TABU-Zone einzuweisen.
- Vermeidungsmaßnahme VSAP5: Ökologische Bauteilregelung**
- Im Zuge der ökologischen Bauteilregelung wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sachgemäß umgesetzt werden, sodass das natürliche Vermeidungs- und Ausgleichskonzept auch entsprechend wirkt. Im Zuge der Bauteilregelung besteht zudem die Möglichkeit, festzuhalten, auf die im Bauprocess dynamisch auftretenden Probleme zu reagieren und kurzfristige Problemlösungen zu entwickeln. Die ökologische Bauteilregelung kann nur durch fachlich geschultes Personal mit entsprechender Qualifikation durchgeführt werden und ist in den Baubaufeldern entsprechend zu integrieren.
- Vermeidungsmaßnahme VSAP6: Ökologische Bauteilregelung**
- Im Zuge der ökologischen Bauteilregelung wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sachgemäß umgesetzt werden, sodass das natürliche Vermeidungs- und Ausgleichskonzept auch entsprechend wirkt. Im Zuge der Bauteilregelung besteht zudem die Möglichkeit, festzuhalten, auf die im Bauprocess dynamisch auftretenden Probleme zu reagieren und kurzfristige Problemlösungen zu entwickeln. Die ökologische Bauteilregelung kann nur durch fachlich geschultes Personal mit entsprechender Qualifikation durchgeführt werden und ist in den Baubaufeldern entsprechend zu integrieren.
- Vermeidungsmaßnahme V6: Schutz wertvoller Vegetationsstrukturen**
- Zum Schutz ökologisch wertvoller Vegetationsstrukturen (zu erhaltende Hecken, Feldgehölze) werden für die Dauer der Bauzeit Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 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 getrennt von anderen Bodenbewegungen. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrenzung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten. Am Bauabschluss erogene Fremdsubstanzen sind auszuschließen. Temporäre Baustellenoberflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftig nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdsubstanzen sind zu beseitigen. Im Bereich ggf. wiederzunutzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufelderrand abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mitte 30 cm).
- Vermeidungsmaßnahme V8: Reaktivierung von temporären Baustellenoberflächen**
- Baustellenoberflächen sind im Plangebiet sowie, sofern erforderlich auch außerhalb davon, möglichst auf vorbestehenden Flächen (Versteigte Bereiche, Schotterflächen etc.) anzulegen. Die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Biotoptypen (Gehölze, Gewässer und Grünlandflächen) außerhalb des Plangebietes, etc.) ist auszuschließen. Temporäre Baustellenoberflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftig nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdsubstanzen sind zu beseitigen. Im Bereich ggf. wiederzunutzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufelderrand abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mitte 30 cm).

Planstelle 2: gebietseigene Bäume 1. und 2. Ordnung

Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelrand“

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Sal-Nelke (*Salix caprea*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Sal-Nelke (*Salix caprea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Filix cordata*)
- Zitterpappel (*Populus tremula*)

Planstelle 3: Auswahl an Obstbäumen für Maßnahmen A2

Vorrangig regionale, alte Obstsorten von:

- Äpfel (*Malus domestica*)
- Birne (*Prunus communis*)
- Süßholzwurde (*Prunus domestica*)
- Pfirsich/ Zwetschge/ Apfelsauce (*Prunus domestica*)

Planstelle 4: Auswahl anzuflanzende Wildobstbäume für Maßnahmen A2

- Wildbirne (*Prunus pyrasier*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Spießelbeere (*Sorbus domestica*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Kirschlorbäuer (*Prunus cerasifera*)
- Vogelebe (*Sorbus aucuparia*)
- Walnus (*Juglans regia*)

Planstelle 5: gebietseigene domerische Gehölze für die Maßnahme A2

Vorkommensgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelrand“

- Eingriffler und Zweigriffler Weidmoos (*Crataegus monnoga*, C. laevigata)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Schilke (*Phragmites australis*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wildbirne (*Prunus pyrasier*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Planstelle 6: Extensiv-Rasen im geplanten Siedlungsbereich (nicht überbaubare Fläche)

Regelungsalternativen für Maßnahme G1

- Landschaftsrasen mit Kräutern, RSM 7.1.2
- Biologischen Blumenweiden, RSM 5.1.1
- Alternativ Begrünung mit gebietsheimischen Saatgutmischungen mit 30% Kräuternanteil (geeignete Saatgutmischungen für Funktionsrasen, Böschungen oder Straßenbegleitgrün)
- alternative Begrünungsmöglichkeiten (Heumulchverfahren, Heudruckverfahren etc.) nach Abstimmung mit Untere Naturschutzbehörde möglich
- Verwendung von geeigneten, mit dem auszuübenden terrestrischen Rasensaatzgut verträglichen schnellkeimenden Arten (z.B. Roggenrasen) im Bereich erodionsgefährdeter Flächen (z.B. Böschungen)

1.1 Fassade

Fassadenverkleidungen mit reflektierenden und glänzenden Oberflächen sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)**
- 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. Denkmalfolge**
- Bodenmerkmale**
- Bei den Erdarbeiten zur Errichtung und Neubebauung muss mit dem Auffreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.a.) sowie Befunden (auf flache Häufungen von Steinen, markante Bodenverfaltungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Befunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodenmerkmale, anzuzeigen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfunde 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. Bauverfahren**
- Nach Thüringer Straßengesetz und Bundesstraßengesetz dürfen längs der Bundesstraße B 85 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- 3. Lärm**
- 3.1 Bauform
- Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Lärm - Geräuschimmissionen - (AVV-Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Grenzwerte für die betroffenen Anwohner im Zeitraum von 01. März bis 30. September in der üblichen Tages- 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 „Industriepark Nohra der Gemeinde Grammetal vom 10.02.2023 der Peutz Consult GmbH, Kolberger Str. 19, 05059 Düsseldorf“.
- Das Gutachten kann in der Gemeinde Grammetal eingesehen werden.
- 4. Grünordnung**
- 4.1 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen
- Vermeidungsmaßnahme VSAP1: Bauteilregelung zur Rüdung von Gehölzen**
- Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30. September ist unzulässig (Gehölze beseitigen nur außerhalb der Vegetationszeiten und Aktivitätszeiten der Fledermäuse möglich).
- Vermeidungsmaßnahme VSAP2: Bauteilregelung Nachbauverbote**
- Um Störungen von Fledermäusen innerhalb ihrer Flugrouten und Jagdhabitate zu vermeiden, sind bauteilseitig außerhalb von Gebäuden während der Aktivitätszeit der Fledermäuse (März bis Oktober) in der Dämmerung und nachts einzuschränken (kein nächtlicher Baubetrieb unter Licht von 1 Stunde nach Sonnenuntergang bis 1 Stunde vor Sonnenanfang).
- Vermeidungsmaßnahme VSAP3: Bauteilregelung Offenland**
- Die Bauteilregelung im Offenland (Bauteilregelung - Abtragung des Oberbodens bzw. der Vegetationsschicht) ist nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09. eines Jahres) zulässig. Alternativ kann eine Bauteilregelung in der Brutzeit erfolgen, wenn die Fläche vorher durch einen anerkannten Ornithologen begutachtet und freigegeben wird. Sollen sich Bodenbrüter in diesem Bereich angesammelt haben, haben die Bauarbeiten zu ruhen, bis die Brutten abgeschlossen sind.
- Vermeidungsmaßnahme VSAP4: TABU-Zone Igelziele**
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen umgebender wertvoller Gehölz, Gewässer und Grünlandbestände und der dort (potenziell) vorkommenden Arten sind die naturnahen Flächen städtebaulich des Gehölzbestandes als TABU-Zone ausgewiesen. Eine bauteilseitige Inanspruchnahme von Flächen ist in diesem Bereich unzulässig. Vor Baubeginn ist der Baubetrieb in die Grenzen der TABU-Zone einzuweisen.
- Vermeidungsmaßnahme VSAP5: Ökologische Bauteilregelung**
- Im Zuge der ökologischen Bauteilregelung wird sichergestellt, dass die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sachgemäß umgesetzt werden, sodass das natürliche Vermeidungs- und Ausgleichskonzept auch entsprechend wirkt. Im Zuge der Bauteilregelung besteht zudem die Möglichkeit, festzuhalten, auf die im Bauprocess dynamisch auftretenden Probleme zu reagieren und kurzfristige Problemlösungen zu entwickeln. Die ökologische Bauteilregelung kann nur durch fachlich geschultes Personal mit entsprechender Qualifikation durchgeführt werden und ist in den Baubaufeldern entsprechend zu integrieren.
- Vermeidungsmaßnahme V6: Schutz wertvoller Vegetationsstrukturen**
- Zum Schutz ökologisch wertvoller Vegetationsstrukturen (zu erhaltende Hecken, Feldgehölze) werden für die Dauer der Bauzeit Vegetationsschutzmaßnahmen gemäß DIN 18020 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 getrennt von anderen Bodenbewegungen. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrenzung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten. Am Bauabschluss erogene Fremdsubstanzen sind auszuschließen. Temporäre Baustellenoberflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftig nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdsubstanzen sind zu beseitigen. Im Bereich ggf. wiederzunutzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufelderrand abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mitte 30 cm).
- Vermeidungsmaßnahme V8: Reaktivierung von temporären Baustellenoberflächen**
- Baustellenoberflächen sind im Plangebiet sowie, sofern erforderlich auch außerhalb davon, möglichst auf vorbestehenden Flächen (Versteigte Bereiche, Schotterflächen etc.) anzulegen. Die Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Biotoptypen (Gehölze, Gewässer und Grünlandflächen) außerhalb des Plangebietes, etc.) ist auszuschließen. Temporäre Baustellenoberflächen auf Vegetationsflächen (Acker, Intensivgrünland, zukünftig nicht überbaubare Flächen) sind am Bauende zurückzubauen. Sämtliche Fremdsubstanzen sind zu beseitigen. Im Bereich ggf. wiederzunutzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufelderrand abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mitte 30 cm).

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetz (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) 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. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) w. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

Verordnung über die Ausstattung der Bauteilregelung und die Darstellung des Planinhalts (Bauteilregelungsverordnung (PlanZV)) vom 18. Dezember 1992 (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 Landschaftsschutz (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Januar 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 landschaftlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatSchG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) 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 10. Oktober 2023 (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 2023 (GVBl. S. 321)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalchutzgesetz - 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-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2023 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltschadstoffprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2001 (BGBl. I S. 549), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist