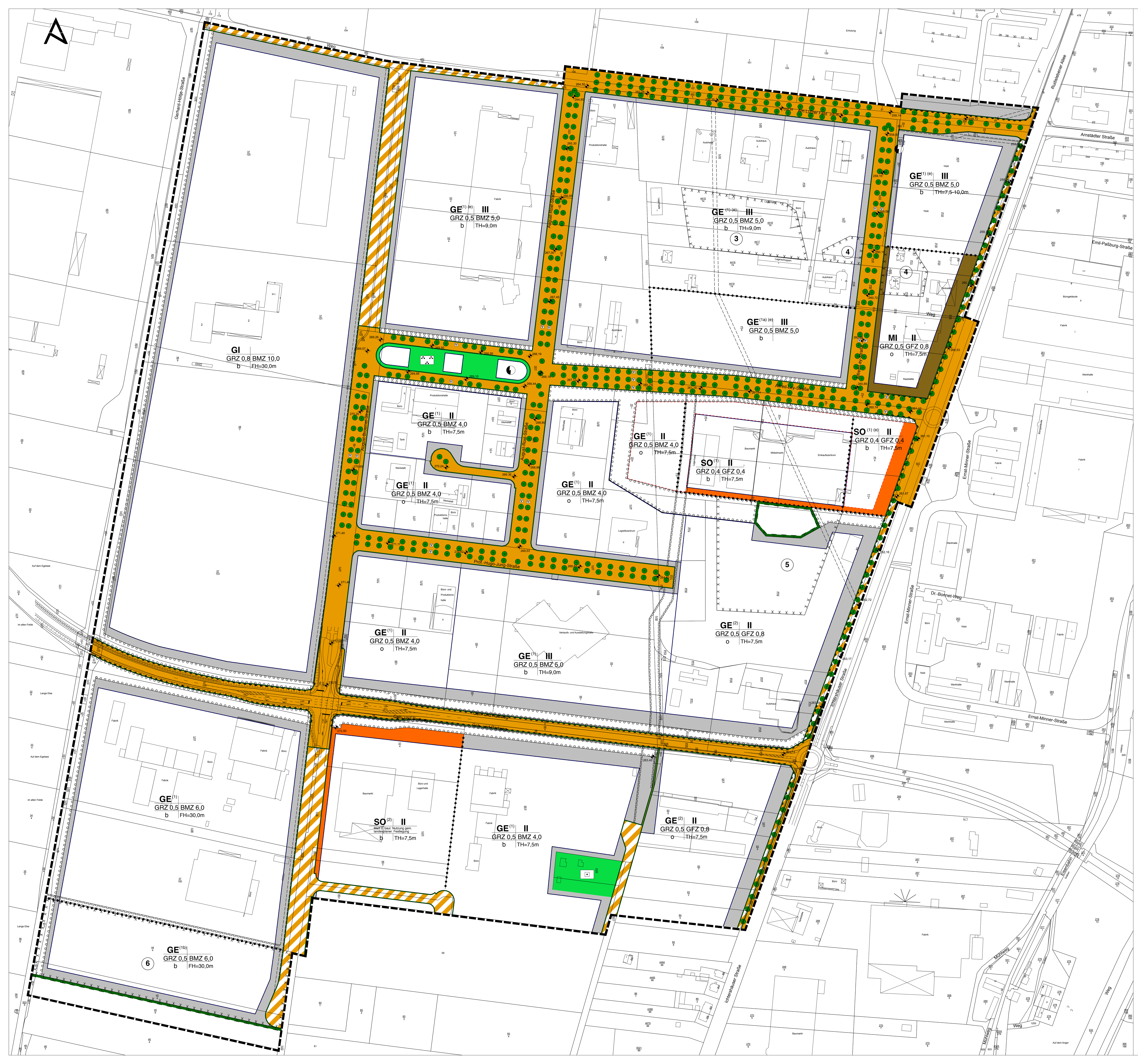


Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

- **MI** – **Mischgebiet** § 6 BauNVO
- **GE**(1..2) (e) – **Gewerbegebiet** ((1..2) nach unterschiedlicher Nutzung; (e) mit Einschränkungen bezüglich Emissionen, s.a. Textfest.) § 8 BauNVO
- **GI** – **Industriegebiet** § 9 BauNVO
- **SO**(1..2) (e) – **Sondergebiet** für großflächige Handelsbetriebe ((1..2) nach unterschiedlicher Nutzung; (e) mit einschränkungen bezüglich Emissionen, s.a. Textfest.) § 11 (3) BauNVO
- **II** – **Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel)** § 16 BauNVO
- **GRZ 0,5** – **Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel)** § 16 u. 19 BauNVO
- **GFZ 1,0** – **Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel)** §§ 16 u. 20 BauNVO
- **BMZ 5,0** – **Baumassen BMZ als Höchstwert (Beispiel)** §§ 16 u. 21 BauNVO
- **TH = 9,0 m** – **Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert (Beispiel)** Traufhöhe TH, Firsthöhe FH §§ 16 u. 18 BauNVO
- **o** – **offene Bauweise** § 22 (2) BauNVO
- **b** – **besondere Bauweise** § 22 (4) BauNVO
- **nicht überbaubare Flächen** § 23 (3) BauNVO
- **Baugrenzen** § 23 (3) BauNVO
- **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä.** § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- **Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
  - Verkehrsstraße/Gehweg
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
  - F/R – Fuß- und Radweg
  - Bedarfsflächen für den Verkehr
  - V P – Verkehrsgrün und Parkstreifen
- **Versorgungsflächen** § 9 (1) Nr.12 BauGB Umspannstation, Gasreglerstation
- **Mit Leitungsrechten zu belastende / belastete Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- **Öffentliche Grünfläche: Parkanlage** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- **Private Grünfläche: Gartenanlage** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB; Anpflanzungen von Einzelbäumen
- **Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB
- **Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 1 (4), § 16 (5) BauNVO
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die Gewerbegebiete 1 (**GE**(1)) für Nutzungen nach § 8 (1) und (2) Nr. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Die Nutzungen nach (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind nur ausnahmsweise zulässig; die Nutzungen nach (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Außer den betriebsbezogenen Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind die anderen Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

In den Gewerbegebieten 1a (**GE**(1a)) gelten die vorgenannten Einschränkungen ebenfalls; außerdem sind hier Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig. Jedoch können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 200m² zugelassen werden, wenn sie innerhalb eines betrieblichen Zusammenhangs für den Verkauf jeweils selbst hergestellter Produkte erforderlich sind.

Im Gewerbegebiet 1b (**GE**(1b)) gelten die vorgenannten Einschränkungen ebenfalls. Im Gewerbegebiet 1b (**GE**(1b)) sind darüber hinaus zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel einzuhalten: tags Lw" 60 dB(A)/m² und nachts Lw" 50 dB(A)/m². Die Schallimmissionsprognose Nr. LG 22/08 des Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Bei der Berechnung zulässiger Schallimmissionsanteile ist die Ausbreitungsrechnung unter folgenden Bedingungen durchzuführen:

- Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2
- Berücksichtigung einer meteorologischen Korrektur mit C0=2 dB konstant
- Berücksichtigung des Geländeprofils und Vernachlässigung von Gebäuden
- Emissionshöhe der Ersatzschallquelle konstant 1 m

In den Gewerbegebieten 2 (**GE**(2)) gelten die Einschränkungen der Gewerbegebiete 1 ebenfalls; darüber hinaus sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die nicht wesentlich störend sind.

Gem. § 1 (7) BauNVO sind die Nutzungen in den Sondergebieten (**SO**(1, 2)) für großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO auf folgende Branchen und Verkaufsflächen (VK) eingeschränkt:

1.) **SO**(1):
- SB-Warenhaus 3.950m² VK (davon Food 2000m² VK),
- Baumarkt 1.600m² VK
- Kalthalle für Baumarkt 1.750m² Lagerfläche/Freiflächen Baumarkt 12.000m² Lagerfläche
- Wohn- und Sparmarkt 1.670m² VK;

2.) **SO**(2):
- Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter 3.500m² VK, davon sind 1.500m² anrechenbare Freiland-Verkaufsfläche;

Außerdem sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzt, die bezüglich der Schallemission eingeschränkt sind (**GE**(e)/**SO**(e)). Diese Gebiete sind schalltechnisch wie ein Mischgebiet (MI) zu bewerten. Die Orientierungswerte für diese Gebiete lauten: tags 60dB(A) und nachts 45dB(A).

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Industriegebiete (**GI**) für Nutzungen nach § 9 (1) und (2) BauNVO gewidmet. Außer den betriebsbezogenen Wohnungen nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind die anderen Ausnahmen nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Mischgebiete (**MI**) für Nutzungen nach § 6 (1) und (2) Nr. 1 bis 7 BauNVO. Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO sind hier nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Außerdem sind hier Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nicht zulässig. Jedoch können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 200m² zugelassen werden, wenn sie innerhalb eines betrieblichen Zusammenhangs für den Verkauf jeweils selbst hergestellter Produkte erforderlich sind.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen dürfen um max. 20% überschritten werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz bei geringem Grundstückszuschnitt die Erhöhung erfordert.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und Baumasse werden die Flächen und Baumassen überdachter Stellplätze und Garagen in Voll- und in Garagengeschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21a (4) BauNVO nicht berücksichtigt.

Die festgesetzten Traufhöhen werden als Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen und wie die festgesetzten Firsthöhen auf die erschließungsseitige, mittlere Verkehrsflächenhöhe bezogen. Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen sowie für Entsorgungs- und Recyclingeinrichtungen) eine Überschreitung der Höchstwerte um bis zu 5m zugelassen werden.

Bauweise

Gemäß § 22 (2) i.V.m. (4) BauNVO wird eine "offenen Bauweise" (**o**) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zulässig. Weiterhin ist dort zur möglichen Erhaltung der vorhandenen Baustruktur ausnahmsweise eine Grenzbebauung erlaubt, wenn der Bestand bereits eine solche Bebauung darstellt.

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine "besondere Bauweise" (**b**) festgesetzt: Dort ist ebenfalls generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudelänge nicht begrenzt.

Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze und Lagerflächen für den Naturhaushalt nicht belastende Güter in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und pro 50m² in Anspruch genommene Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

Verkehrsfläche und deren Anschluss an andere Flächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB in Fahrstraßen und Geh-/Radwege, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind, sowie Verkehrsgrünflächen und Parkstreifen.

Die zeichnerisch festgesetzten "Bedarfsflächen für den Verkehr" werden nach den Erfordernissen der Erschließung und der gewerblichen Entwicklung im Plangebiet entweder in öffentliche Straßenverkehrsflächen oder in private überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt.

Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

Die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur in Bereichen außerhalb der durch Planeinzeichnung festgesetzten "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" erstellt werden. Je Baugrundstück und angrenzender Erschließungsstraße können bei einer Straßenfront bis 25m eine Zufahrt, darüber hinaus an jeder Straßenfront zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von bis zu 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Die Zahl der öffentlichen Stellplätze ist nach dem jeweiligen Bedarf zu ermitteln und im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,8m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, sind nach Maßgabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzurichten.

Versorgungsflächen und Versorgungsleitungen

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen der Versorgungsflächen und -leitungen gem. § 9 (1) Nr. 12 und Nr. 21 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

Öffentliche Grünflächen 'Parkanlage'

Die gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als "Grüne Insel" im Gewerbegebiet mit Erholungsfunktionen für die Beschäftigten und als wichtiges Gliederungselement innerhalb des Gebietes als vielfältig nutzbarer Freiraum mit einem Baumraster mit hochstämmigen Bäumen einer Art und Größe zu gestalten.

Ausnahmsweise sind eingeschossige kioskartige Bauwerke mit einer Grundfläche von max. 200m² und einer Terrassenfläche von max. 150m², die der gastronomischen Versorgung des Gebietes dienen, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Durch Planeinzeichnung wird gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB die Anpflanzung von Bäumen innerhalb eines Verkehrsgrünstreifens festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist: Die straßenbegleitenden Baumanpflanzungen sind mit großkronigen, standortgerechten Laubbäumen der Pflanzenliste der "Gestaltungssatzung" vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von min. 16cm haben und sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916). Die Einzelbäume sind zusätzlich dicht mit standortgerechten Sträuchern unter Berücksichtigung der Fuß und Radwege zu unterpflanzen. Bei großflächigen Parkplätzen ist je vier Stellplätze die Pflanzung eines Straßenbaumes in der vorgenannten Art vorzunehmen.

Pflanzbindung und Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren, bzw. nicht für Nebenanlagen und Stell-/ Lagerplätze nutzbaren oder ausnahmsweise genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Wiesen-/ Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100m² dieser Flächen ist mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und im Bereich der nicht überbaubaren und nicht für Nebengebäude genutzten Flächen dauerhaft zu unterhalten: der Gehölzanteil der Pflanzflächen soll insgesamt min. 50% betragen. Es sollen Obstgehölze und andere ortstypische Laubbäume gepflanzt werden. Nadelbäume dürfen nicht mehr als 5% Anteil an den Baumpflanzungen haben.

Zur Gliederung des Plangebietes ist an den Grenzen zwischen Baugrundstücken eine aufgelockerte Pflanzkulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern von insgesamt min. 5m Breite (je Grundstück also 2,5m Breite, d.h auch eine min. 2,5m breite Pflanzfläche entlang der Verkehrsflächen) auszubilden. Je 200m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum in diese Pflanzung zu integrieren. Bäume in solchen flächigen Pflanzungen sollen einen Stammumfang von 10-12cm haben.

KFZ-Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu gliedern, auf denen bei Senkrecht-/Schrägaufstellung für jeweils 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die Mindestpflanzfläche je Baum muss 7,5m² betragen.

Zur Sicherstellung der angestrebten Biotopvernetzungsfunktion der Grünflächen des Plangebietes sind durch Planeinzeichnung Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge ist dort eine aufgelockert mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste bepflanzte Grünfläche anzulegen. Je 200m² Fläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einer bereits vorhandenen Höhe von 3m und einem Stammumfang von 16-18cm anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. An der westlichen Gebietsgrenze ist ein mindestens 10m breiter freiwachsender Heckenstreifen aus heimischen Wildgehölzen (s. Pflanzenliste) herzustellen.

Im Bereich eines vorhandenen Teiches sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durch Planeinzeichnung Flächen für Schutz- und Pflegemaßnahmen festgesetzt. Die dort vorgefundene Fauna und Flora ist in ihrem Bestand zu schützen und durch geeignete Maßnahmen in die geplante Biotopvernetzung zu integrieren. Die Maßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen. Die damit verbundenen Einschränkungen auf den betroffenen Grundstücken sind zu dulden. In der das Plangebiet westlich abgrenzenden Pflanzfläche ist die Anlage eines bis zu 6m breiten und 3m hohen, bepflanzten Erdwalls zulässig.

Alle Pflanzungen und sonstigen Grünflächen sind artgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Pflanzen sind mit der gleichen Art und mindestens der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen aus der 4. Änderung des B.-Planes

Als Ausgleich für die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 58/4, 58/5, 58/6, 58/7 und 4934/58 zulässigen Eingriffe wird gem. §§1a (3) und 200a BauGB der Umbau eines naturfernen Kiefernwaldbestandes auf dem Grundstück (Flur 7 ("An der Alten Burg"), Flurstück 164 (teilweise)) in der Gemarkung Espenfeld mit einer Fläche von ca. 11.500m² zu einem naturnahen Buchen(misch)wald festgesetzt. Auf dieser Fläche sind insgesamt 2.975 Stk. Pflanzen (min. 2 x verpflanzt) aus folgenden Arten zu pflanzen:

- 2.000 Stk. Rotbuche Fagus sylvatica
- 375 Stk. Bergahorn Acer pseudoplatanus
- 375 Stk. Winterlinde Tilia cordata
- 225 Stk. Wildobstarten aus Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus communis), Vogelkirsche (Prunus avium), Walnuss (Juglans regia), Elsbeere (Sorbus torminalis) sowie Speierling (Sorbus domestica).

Im Vorfeld einer Pflanzung sind der vorhandene Kiefernwald aufzulichten, der durch Wildverbiss geschädigte Gehölzaufwuchs in der vorhandenen Strauchschicht selektiv zu entfernen und die ggf. übermäßig stark vorhandene Streuschicht im Bereich des jeweiligen Pflanzplatzes frei zu hacken. Die Pflanzung ist durch die Anlage eines Wildschutzzaunes vor Wildverbiss und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Verlauf des Aufwuchses bis 10 Jahre nach der Pflanzung sind flächig ausfallende Gehölze durch gleichwertige Nachpflanzung der Zielbaumarten zu ersetzen. Zu dicht stehende Gehölze, erneut juveniler Aufwuchs der Kiefer sowie zunächst verbleibende, das Kronendach bildende Kiefern sind sukzessive zu entnehmen.

Diese Maßnahmen werden gem. § 9 (1a) BauGB anteilig zu 17% den Bedarfsverkehrsflächen und zu 83% den Grundstücksflächen im Bereich der o.g. Flurstücke zugeordnet. Die Kostenerstattung für diese Maßnahmen erfolgt gem. §§ 135a-c BauGB.

Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Im gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Gewerbegebiet 1b (**GE**(1b)) sind gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB Nutzungen und Anlagen erst dann zulässig, wenn zuvor eine erfolgreiche Sanierung im Hinblick auf die Bodenbelastung und/oder in dieser Hinsicht die Unbedenklichkeit einer Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes von der jeweils zuständigen Behörde bestätigt wurde. Ansprechpartner: Landratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/738-351.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO

Gestaltung von baulichen Anlagen (Dächer) und Werbeanlagen

Zulässig sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer unter 5° Dachneigung, Sheddächer mit mehr als 25° Dachneigung und geneigte Dächer sowie begrünte Flachdächer, die dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind. In den Baugebieten müssen 15% der überbauten Grundflächen mit geneigten Dächern, Sheddächern, Lichtkuppeln (projizierte Dachfläche) oder begrünten Flachdächern überdeckt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune und lebende Hecken nur in min. 1m Abstand von der Grenze und bis zu einer Höhe von 2,25m auch in Kombination zulässig. Der vor der Einfriedung liegende Pflanzstreifen ist von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2m sowie landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 2m zugelassen werden.

Oberflächengestaltung und Grünordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für KFZ-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig; sie sind -soweit funktional und wasserrechtlich möglich- mit breitfugigem Pflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster herzustellen. Die so befestigten Flächen sollen Gefälle in Richtung einer Versickerungsmulde haben. Der Einbau von Einläufen ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 200m² Größe an Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Als wichtigste Arten und Sorten für die privaten unbebauten Bauflächen sollen z.B. verwendet werden:

- Kleine Bäume: Zierapfel, Flieder sowie altbewährte Obstbaumarten und -sorten;
- Sträucher: Buchsbaum, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Rotdorn, Pfaffenhütchen, Forsythie, Liguster, Pfeifenstrauch, Blutpflaume, Blutjohannisbeere, Holunder, Spierstrauch, Flieder sowie altbewährte Beerensträucher (Johannis-, Stachel- und Himbeeren);
- Schlinger: Clematis, Efeu, Geißblatt, Wilder Wein.

Für den Straßenraum sollen u.a. folgende geeignete Gehölze Verwendung finden:

- kleine Bäume (Wuchshöhe bis 10m): Kugelspitzahorn, Rotdorn, Apfeldorn, Blumenesche, Schwedische Mehlbeere;
- mittelgroße Bäume (Wuchsh. 10 bis 20m): Kegelförmiger Spitzahorn, Scharlach-Kastanie, Feldulme, Stadtbirne;
- große Bäume (Wuchsh. über 20m): Spitzahorn, Stiel- und Traubeneiche, Sommerlinde, Rotbuche.

Für Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen kommen nur einheimische Gehölze, Stauden und Gräser in Betracht. Als einheimische Gehölze sind insbesondere vorzusehen:

- Rotbuche, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Feldahorn, Traubenkirsche, Salweide, Eberesche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose.

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit von min. 20l/m² bebaute Fläche herzustellen. Das gesammelte Wasser ist zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) zu verwenden. Nicht benötigtes Niederschlagswasser ist auf geeigneten Flächen zur Versickerung zu bringen.

Dachflächen mit einer Neigung kleiner als 20°, die nicht für die Sammlung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, sind extensiv zu begrünen. Es sind trockenheitsverträgliche, auch zeitweise Vernässung ertragende, niedrig bleibende Stauden, Wildkräuter und Wildgräser zu verwenden, die regenerationsfähig und leicht zu pflegen sein müssen.

Die öffentliche Verkehrsflächen sollen je nach Funktion unterschiedlich gestaltet werden:

Für die Straßenerschließung werden innerhalb des Baugebietes bituminierte Fahrbahnen sowie gepflasterte Rinnen vorgesehen. Die anderen öffentlichen Verkehrsflächen sollen nur soweit unbedingt erforderlich in geschlossener Oberfläche, ansonsten mit großfugiger Pflasteroberfläche hergestellt werden.

Hinweise

Erdmassenausgleich

Für jede einzelne Baumaßnahme ist ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwendung überschüssiger Bodenmassen (z.B. Bau von Lärmschutzwällen, Andienung Amt für Abfallwirtschaft des Landkreises) nachzuweisen. Außerdem ist eine getrennte Behandlung von kontaminierten und unbelasteten Materialien nachzuweisen.

Altablagerungen/Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB und auf der Grundlage der "Historischen Erkundungen zu Altlastenverdachtsflächen im Gewerbegebiet Nord" (Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Umweltschutz und Altlastensanierung IGUS, Arnstadt Mai 2000) sind im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (sh. nachstehende Tabelle).

Bei Bauvorhaben im Bereich dieser Flächen sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren in jedem Fall das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dez. Abfallwirtschaft/Altlasten, Hallesche Straße 16, 99085 Erfurt, zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweisen (z.B. Untersuchungen der Bodenluft unter Berücksichtigung der Parameter O_2, CO_2, Methan, H_2S, BTEX, und LHKW sowie erforderliche Sanierungsmaßnahmen etc.) zu beteiligen.

Flächen-Nr.	Kennzeichnung aus bodenschutzrechtlichen Gründen	Kennzeichnung aus abfallrechtlichen Gründen
3	Ablagerung von Industrie- und Hausmüll (* Anlage 10) Fettlösende Reinigungsmittel, Teerverarbeitung (* Anlage 10)	Ablagerung von Industrieabfällen (* Anlage 10) Fettlösende Reinigungsmittel, Mineralöl, Teerverarbeitung (* Anlage 10)
4	Ablagerung von Industrie- und Hausmüll (* Anlage 10) PAK bis 358 mg/kg (* Anlage 12)	Ablagerung von Industrieabfällen (* Anlage 10) PAK bis 358 mg/kg (* Anlage 12)
5	Vermutete Bodenkontamination durch Umgang mit Teeren (* S. 12, 15, Anlage 10)	Vermutete Bodenkontamination durch Umgang mit Teeren und Mineralölen (* S. 12, 15, Anlage 10) Vermutete Bodenkontamination durch Deposition von versprühten Mineralölprodukten (* S. 15) Vermutete Bodenkontamination durch unsachgemäßen Umgang mit Heizöl. (* S. 16)

* "Historische Erkundung zu Altlastenverdachtsflächen im Gewerbegebiet Nord"
Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Umweltschutz und Altlastensanierung IGUS, Arnstadt Mai 2000

Schadstoffbelastung u. Abfälle im Gewerbegebiet 1b (GE(1b)) (Flächen-Nr. 6)

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Ergebnis der "Orientierende Bodenluftuntersuchungen im Bereich einer Altablagerung im Änderungsbereich 1 des Bebauungsplanes Arnstadt „Gewerbegebiet Nord“, 5. Änderung" (Reg.-Nr. 052/10-01-10) der geoinform GmbH, Gera, vom 27.09.2010 im Bereich der im Gewerbegebiet 1b (**GE**(1b)) (Flächen-Nr. 6) vorhandenen Altablagerung Bodenluftbelastungen zu erwarten sind. Vor der Errichtung von baulichen Anlagen, in denen sich Schadstoffe aus der Bodenluft ansammeln können, sind auf der konkreten Baufläche Bodenluftuntersuchungen zur Bestimmung der BTEX-Gehalte in der Bodenluft durchzuführen und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Landratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/738-351) ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen festzulegen, die mögliche Gefährdungen ausschließen.

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen:

1. Gemäß § 5 Absatz 2 KrW-/AbfG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese nach Maßgabe des § 6 KrW-/AbfG zu verwerten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 11 Absatz 1 KrW/AbfG verpflichtet, diese nach den Grundsätzen der gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zu beseitigen.
2. Jeglicher Bodenaushub ist separat und entsprechend sicher zwischen zu lagern (von oben und unten gegen Auswaschungen schützen). Jedes Haufwerk (max. 500 m³ an Bodenmaterial ist von einem zertifizierten Unternehmen analysieren zu lassen. Als Richtlinie ist der Leitfaden für den Umgang mit Boden und ungebundenen/gebundenen Straßenausbaustoffen hinsichtlich Verwertung oder Beseitigung für den Geschäftsbereich der Thüringer Strassenbauverwaltung/Ausgabe 2008, Stand 24.11.2008 (http://thueringen.de/de/tlbv/service/listen/#4) zugrunde zu legen.
4. Die Analyseergebnisse sind der unteren Abfallbehörde unverzüglich zur Beurteilung vorzulegen. Aufgrund dieser Untersuchungen kann über den weiteren Verfahrensweg entschieden werden.
5. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Material, für welches Verdachtsmomente der Gefährlichkeit vorliegen, uneingeschränkt aufzunehmen, zu analysieren und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Solche Verdachtsmomente aufgrund bodenschutzrechtlicher Beurteilung oder aufgrund von Ereignissen im fortschreitenden Bauverfahren sind der Unteren Abfallbehörde unverzüglich bekannt zu geben. Ansprechpartner: Landratsamt Ilm-Kreis, Umweltamt, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/738-661.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Arnstadt ausgearbeitet durch:

TEPE
landschafts- städtebau- architektur
Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach den Stand vom 11. Mai 2010 übereinstimmen.

Saalfeld, den 04. Februar 2011

gez. Voigt
Katasteramt

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-ARN-004 GE/SO "Nord" und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 17. Januar 1996 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 24. Februar 1996 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnschter Ausrufer (Amtsblatt für die Stadt Arnstadt und ihre Ortsteile) bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Aktenzeichen 210- 4621.20-ARN-004 MI/GE/GI/ SO "Nord", 1.Ä. und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14. Oktober 1998 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 6. November 1998 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnschter Ausrufer bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Aktenzeichen 210- 4621.20-ARN-004 MI/GE/GI/ SO "Nord", 2.Ä. und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 28. März 2001 unter Ausschluss des im Plan gekennzeichneten Teilbereiches (Gewerbegebiet zwischen südlich gelegenem Mischgebiet und nördlicher Straße "Am Lützer Feld" -Teilversagung- genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 12. Mai 2001 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnschter Ausrufer bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-070004-MI/GE/GI/SO - Nord 3.Ä. und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 14. Mai 2002 genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 14. Juni 2002 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, im Arnschter Ausrufer bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Die Vorlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich Textfestsetzungen wurde durch die Kommunalaufsicht des Ilm-Kreises mit Schreiben vom 18.06./29.06.2007 bestätigt. Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Arnstadt über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 26. April 2007 wurde am 14.07.2007 gem. § 10 (3) BauGB im Arnschter Ausrufer mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 rechtsverbindlich.

Die Vorlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich Textfestsetzungen wurde durch die Kommunalaufsicht des Ilm-Kreises mit Schreiben vom 11. März 2011 bestätigt. Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Arnstadt über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 20. Januar 2011 wurde am 30. April 2011 gem. § 10 (3) BauGB im Arnschter Ausrufer mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 rechtsverbindlich.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat am 16. Februar 2012 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beschlossen.
Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 24. März 2012 im Arnschter Ausrufer.
Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02. April 2012 bis 02. Mai 2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB am 24. März 2012 im Arnschter Ausrufer mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 23. Februar 2012 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 24. Mai 2012 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO und § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen.

Arnstadt, den 29.05.2012

gez. i.V. Böttcher
Bürgermeister

Die Vorlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 einschließlich Textfestsetzungen wurde durch die Kommunalaufsicht des Ilm-Kreises mit Schreiben vom 28.06.2012 bestätigt.

Arnstadt, den 28.06.2012

gez. Neuhäuser
Landratsamt Ilm-Kreis

gez. A. Dill
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.

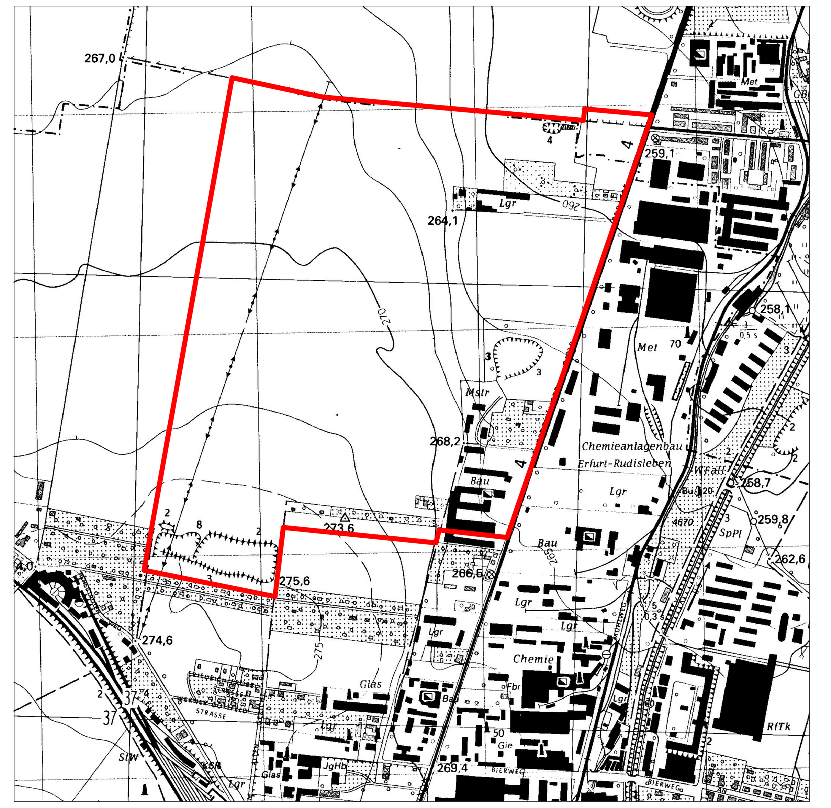
Arnstadt, den 24.07.2012

gez. A. Dill
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Arnstadt über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vom 24. Mai 2012 ist am 28.07.2012 gem. § 10 (3) BauGB im Arnschter Ausrufer mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Arnstadt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 rechtsverbindlich.

Arnstadt, den 30.07.2012

gez. A. Dill
Bürgermeister



STADT ARNSTADT – ÄLTESTER ORT THÜRINGENS

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/Thür.

Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745 - 6

Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Nord"

24. Mai 2012 | Maßstab 1: 2.000