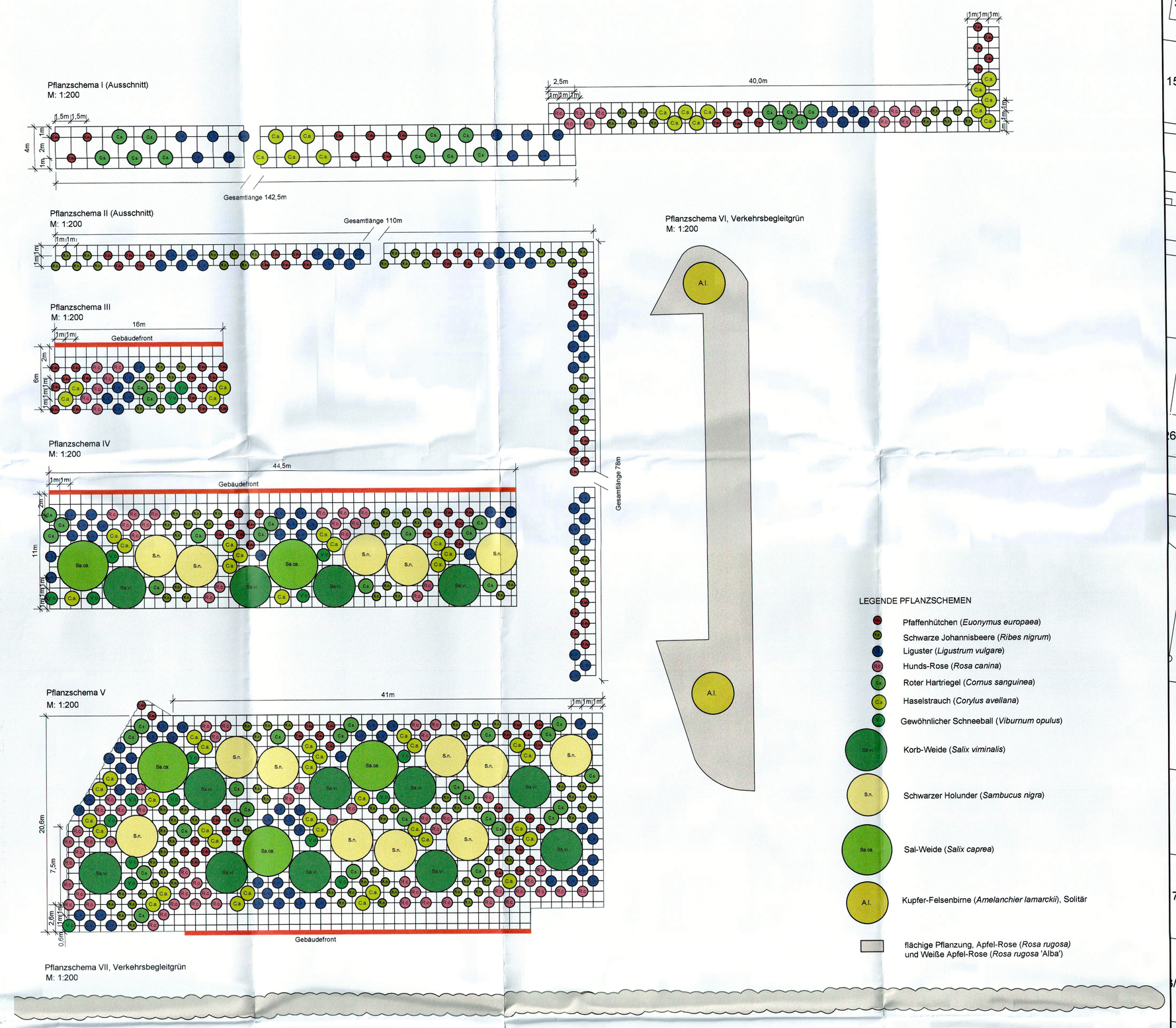
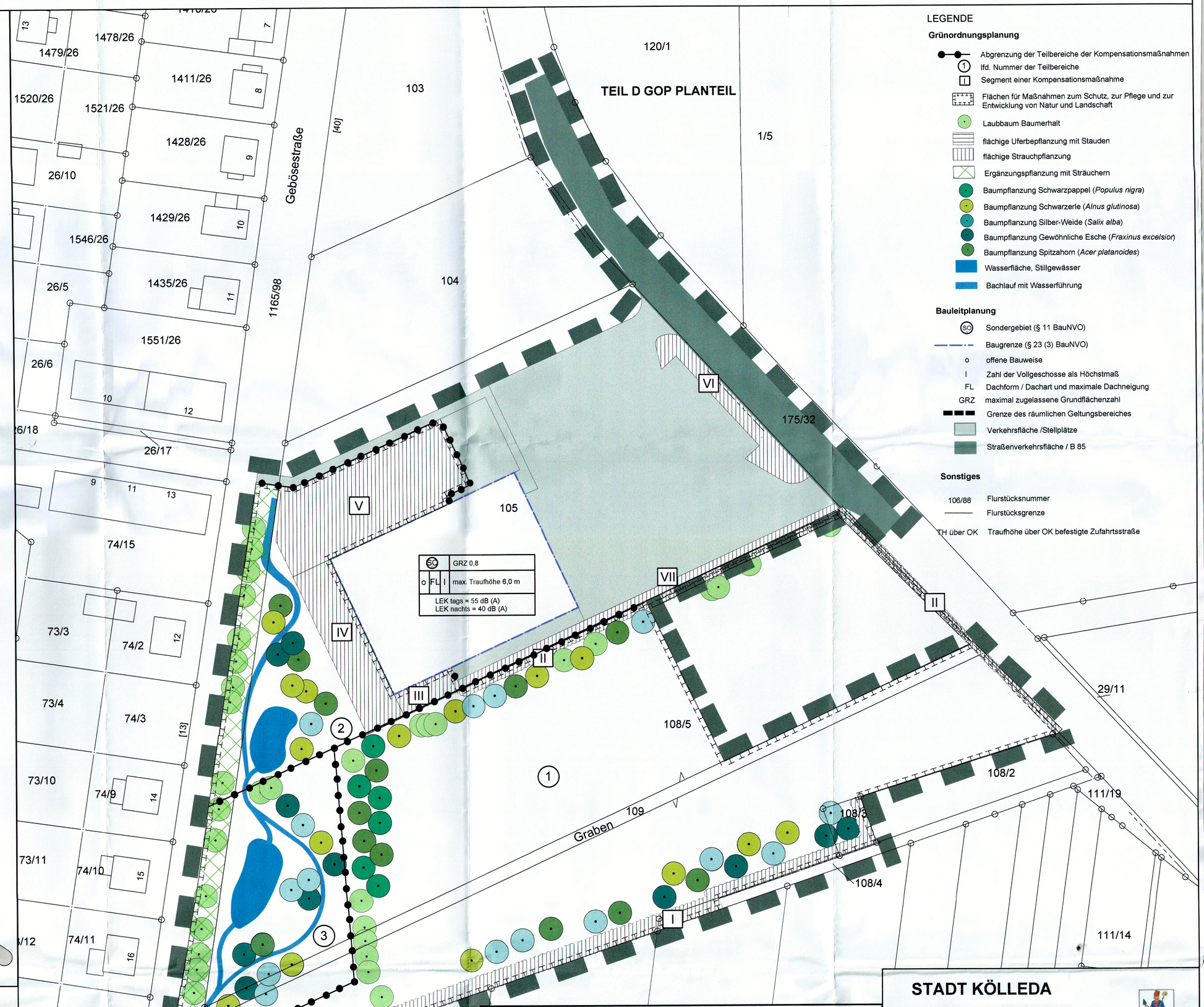
Grünordnungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Stadt Kölleda





LEGENDE

Grünordnungsplanung

- Abgrenzung der Teilbereiche der Kompensationsmaßnahmen
- lfd. Nummer der Teilbereiche
- Segment einer Kompensationsmaßnahme
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Laubbaum Baumerhalt
- flächige Uferbepflanzung mit Stauden
- flächige Strauchpflanzung
- Ergänzungspflanzung mit Sträuchern
- Baumpflanzung Schwarzpappel (*Populus nigra*)
- Baumpflanzung Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Baumpflanzung Silber-Weide (*Salix alba*)
- Baumpflanzung Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Baumpflanzung Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Wasserfläche, Stillgewässer
- Bachlauf mit Wasserführung

Bauleitplanung

- SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- o offene Bauweise
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FL Dachform / Dachart und maximale Dachneigung
- GRZ maximal zugelassene Grundflächenzahl
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche /Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche / B 85

Sonstiges

- 106/88 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- TH über OK Traufhöhe über OK befestigte Zufahrtsstraße

GRÜNORDNUNGSPLAN PLANTEIL

Teil C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GOP

1. Grünordnerische Festsetzungen

1.1 Die Verantwortlichkeit für die Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz liegt bei dem Vorhabenträger GPM Gewerbeprojektmanagement e. K.. Zeitpunkt der Umsetzung erster Maßnahmen ist bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten zum Schutz des besonders geschützten Nistbereiches und Lebensraumes der Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), dies betrifft den Bau der Lärm- und Sichtschutzwand. Nach Fertigstellung der Lärm- und Sichtschutzwand ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Abnahme und Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sömmerda durchzuführen.
Begleitend zu den Erschließungs- und Bauarbeiten sind die Maßnahmen des Kompensationsbereiches 1 umzusetzen. Ein Jahr nach Abschluss der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die Maßnahmen im Kompensationsbereich 2 umzusetzen. Abschließend sind nach erfolgter Freigabe des derzeit als Bolzplatz genutzten Teilbereiches durch die Stadt Kölleda die Maßnahmen im Kompensationsbereich 3 umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahmen des Teilbereichs 3 hat jedoch spätestens im 5. Jahr nach Abschluss der Erschließungs- und Bauarbeiten zu erfolgen. Sollte die Stadt Kölleda bis zu diesem Zeitpunkt das Gelände des Bolzplatzes noch nicht freigegeben haben, ist eine gleichwertige Maßnahme aus dem Ökoflächenpool der Stadt Kölleda, in Abstimmung und nach erfolgter Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sömmerda, ersatzweise vom Vorhabenträger umzusetzen.

1.2 Die Bauarbeiten zur Erschließung des Mischgebietes, insbesondere die Beräumung der belebten Bodenschicht einschließlich Vegetation, müssen zwischen dem 01.Oktober und dem 15. März erfolgen. Diese Zeitspanne ergibt sich aus der Brutzeit von potentiell anzutreffenden Brutvögeln oder von Arten, welche hier ihr Nahrungshabitat haben. Durch die Bauzeitbeschränkung soll vermieden werden, dass anfallende Bauarbeiten Brutvögel bei der Brut oder andere Arten bei der Nahrungssuche nachhaltig stören.

1.3 Zum Schutz gegenüber eindringenden Tieren und vor dem Betreten ist ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,20 m entlang der Gebösestraße im Bereich der Teilbereiche 2 und 3, sowie entlang des Grabens an der Gebösestraße auf der Seite zum Acker und auf der Grundstücksgrenze als südlichen Abschluss der Teilbereiche 1 und 3 zu setzen und 5 Jahre lang zu unterhalten.

1.4 Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.

1.5 Kompensationsfläche 1
Die in der Planzeichnung festgesetzte Kompensationsfläche 1 unterteilt sich in mehrere Abschnitte. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt parallel zu den Bauarbeiten.

Im ersten Abschnitt sind Rodungen und Ringelungen fremdländischer Gehölze vor Baubeginn im Zeitraum vom 01. Oktober bis 15. März mit Sondergenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Sömmerda vorzunehmen [Maßnahmenblatt I]. Ringelungen erfolgen an den verbreitet vorkommenden Eschenahorn (*Acer negundo*) in Nachbarschaft zur Brutstätte der Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), um die gewohnte Umgebung für die Rohrweihe nicht abrupt zu verändern. Rodungen nicht gebietsheimischer Arten sind auf der an den Geltungsbereich angrenzenden Geländeaufschüttung sowie im Bereich des Grabens an der Gebösestraße durchzuführen.

Im zweiten Abschnitt sind auf der Fläche insgesamt 36 Laubbäume 1. und 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen, davon 9 Silber-Weiden (*Salix alba*), 8 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), 9 Spitzahorn (*Acer platanoides*), 6 Schwarzpappeln (*Populus nigra*) und 4 Eschen (*Fraxinus excelsior*) [Maßnahmenblatt II]. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I. Der Stammumfang beträgt mind. 12/14 cm, sie sind stabil zu verankern (z. B. Pfahldreibock) und mit Winkelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzung der Gehölze im südlichen Bereich erfolgt parallel zu den Bauarbeiten, die Durchführung der übrigen im Teilbereich erfolgt erst nach Entnahme der abgestorbenen fremdländischen Gehölze.

Im dritten Abschnitt wird ein Erdwall mit einer Breite von ca. 3 m, einer Höhe von ca. 1 m über vorhandenem Geländeniveau auf einer Länge von ca. 170 m an der südlichen Grundstücksgrenze aus im Eingriffsbereich freigesetztem Oberboden angelegt. Auf dem Erdwall sind Strauchpflanzungen durchzuführen, die jeweils am Rande des Biotopkomplexes erfolgen [Maßnahmenblätter III. und IV]. Vorhandene Schachtdeckel werden von der Geländeaufschüttung ausgespart. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen als 2 bis 4 m breiter Pflanzstreifen, zweireihig versetzt, frei wachsend (ungeschnitten) entsprechend den Pflanzschemen I und II anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt im Herbst / Frühjahr parallel zu den Bauarbeiten. Der einzuhaltende Mindestabstand zum benachbarten Grundstück beträgt 1 m. Die Arten entsprechen der Pflanzliste II und III.

Der vierte Abschnitt besteht aus einer Wiederherstellung des durchgehenden Grabenprofils des temporär Wasser führenden Grabens an der Gebösestraße mit einem gleichmäßigen geringen Sohlgefälle [Maßnahmenblatt V]. Initialpflanzungen von Arten der feuchten Hochstaudenflur werden im Böschungsbereich durchgeführt, überflutungsverträgliche Stauden und Röhricht werden in die Grabensohle gepflanzt. Die Arten entsprechen der Pflanzliste IV und V. Zusätzliche Einsaat von artenreichem, mesophilem Grünland auf der Böschungsoberkante bis zur Grundstücksgrenze am Acker bzw. bis zum Rand der Gebösestraße.

Im 5. Abschnitt werden dauerhafte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Röhrichtfläche im Abstand von 3 bis 5 Jahren außerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt [Maßnahmenblatt VI]. Die anschließende Entnahme des Mahdgutes ist vorgesehen.

1.6 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche 2 sind Gehölzrodungen fremdländischer Arten vor Baubeginn im Bereich des Grabens an der Gebösestraße vorzunehmen.

Nach Abschluss der Hochbauarbeiten sind 10 Bäume (Hochstamm) als Laubbäume 1. und 2. Ordnung und mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen [Maßnahmenblatt VII]. Dabei handelt es sich um 4 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), 3 Spitzahorn (*Acer platanoides*), 2 Eschen (*Fraxinus excelsior*) und eine Silber-Weide (*Salix alba*). Sie sind stabil zu verankern (z. B. Pfahldreibock) und mit Winkelmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Arten entsprechen der Pflanzliste VI.

Zudem sind auf den drei unterteilten festgesetzten Pflanzflächen am Aldi-Markt ca. 1004 m² autochthone Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten [Maßnahmenblatt VIII]. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen entsprechend Pflanzschema III - V anzulegen. Die Pflanzung ist im Pflanzraster von 1 m x 1 m im versetzten Verband umzusetzen. Der Abstand zwischen dem geplanten Gebäude und der Pflanzung beträgt 2 m. Der einzuhaltende Mindestabstand zum benachbarten Grundstück beträgt 1 m. Die Arten entsprechen den Pflanzlisten VII-IX.

Mit einer Größe von ca. 140 m² ist die Anlage eines naturnahen Stillgewässers durch Eintiefung des Geländes bis 50cm unterhalb der Grundwasser führenden Schicht vorgesehen, in welches das Niederschlagswasser der Dachflächen des Aldi-Marktes eingeleitet wird. Durch eine das Stillgewässer umgebende Geländeprofilierung ist eine überspülbare Stauschwelle herzustellen, die bei Starkniederschlägen die Ableitung von überschüssigen Wassermengen in den Graben gedrosselt zulässt. Der Graben an der Gebösestraße wird aufgenommen und mäandrierend über das Flurstück 105 an der Wasserfläche vorbeigeführt, bis er vorläufig wieder in den vorhandenen Graben an der Gebösestraße im Kompensationsbereich 2 mündet. Im Bereich der Wasserfläche sind Initialpflanzungen mit Arten der ständigen Überflutung bzw. Wasserführung herzustellen. Die Arten entsprechen der Pflanzliste XI und XII [Maßnahmenblatt IX].

Nach Fertigstellung der hydraulischen Arbeiten zur Grabenverlegung und Herstellung des Stillgewässers wird unter Einbeziehung der vorhandenen autochthonen Laubgehölze eine Ergänzungspflanzung entlang der Gebösestraße mit autochthonen Sträuchern in einer Breite von ca. 6 m angelegt [Maßnahmenblatt X]. Die Strauchpflanzungen erfolgen mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen. Die Arten entsprechen der Pflanzliste X.

Auf der nach Abschluss der Pflanzungen umschlossenen Fläche sind ca. 800 m² Röhricht und feuchte Hochstaudenflur als Initialpflanzung anzulegen [Maßnahmenblatt XI]. Die Arten entsprechen der Pflanzliste XI.

1.7 Die Durchführung der Maßnahmen auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche 3 erfolgt nach Bereitstellung einer funktionalen Ersatzfläche für den Bolzplatz durch die Stadt Kölleda. Insgesamt sind 14 Laubbäume 1. und 2. Ordnung als Hochstämme und mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen und stabil zu verankern (z. B. Pfahldreibock) [Maßnahmenblatt XII]. Dabei handelt es sich um 5 Eschen (*Fraxinus excelsior*), 5 Silber-Weiden (*Salix alba*), 3 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und einen Spitzahorn (*Acer platanoides*). Die Arten entsprechen der Pflanzliste XIII.

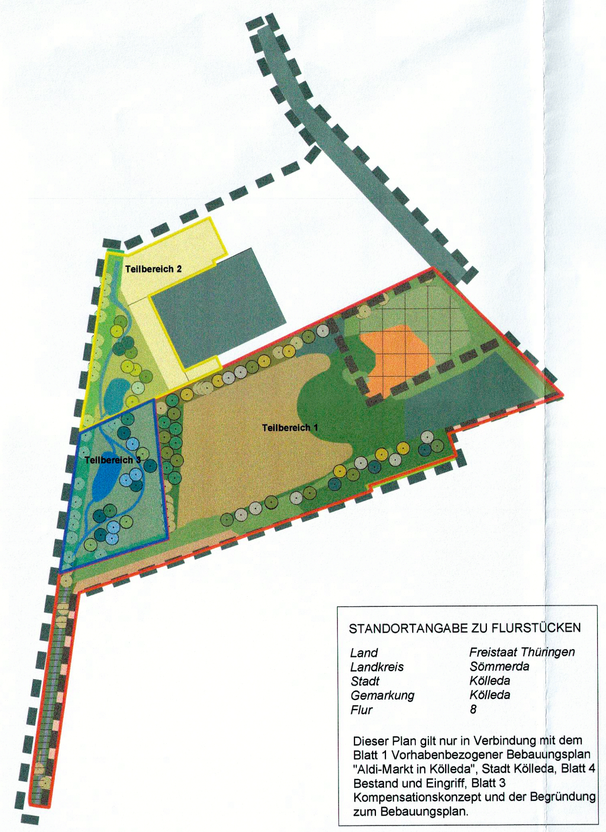
Der Graben wird unterhalb der Wasserfläche im Kompensationsbereich 2 aufgenommen und die Grabensohle nach Osten verschwenkt, um den natürlich mäandrierenden Verlauf weiter zu führen. Dieser bindet im Kompensationsbereich 1 erneut an den vorhandenen Graben an der Gebösestraße an [Maßnahmenblatt XIII].

Mit einer Größe von ca. 200 m² ist die Anlage eines naturnahen Stillgewässers durch Eintiefung des Geländes bis 50 cm unterhalb der Grundwasser führenden Schicht vorgesehen [Maßnahmenblatt XIII]. Im Bereich der Wasserfläche sind Initialpflanzungen mit Arten der ständigen Überflutung bzw. Wasserführung herzustellen. Die Arten entsprechen der Pflanzliste XV.

Nach Fertigstellung der hydraulischen Arbeiten zur Grabenverlegung und Herstellung des Stillgewässers wird unter Einbeziehung der vorhandenen autochthonen Laubgehölze eine Ergänzungspflanzung entlang der Gebösestraße mit autochthonen Sträuchern in einer Breite von ca. 6 m angelegt [Maßnahmenblatt XV]. Die Strauchpflanzungen erfolgen mit einer Mindesthöhe von 40-60 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen. Die Arten entsprechen der Pflanzliste XIV.

Auf der nach Abschluss der Pflanzungen umschlossenen Fläche sind ca. 1.900 m² Röhricht und feuchte Hochstaudenflur als Initialpflanzung anzulegen [Maßnahmenblatt XIV]. Die Arten entsprechen der Pflanzliste XV und XVI.

1.8 Die Anlage von Strauchpflanzungen am Rand der Stellplätze und Fahrgassen des Aldi-Marktes dient der Aufockerung der Verkehrsflächen (Verkehrsbegleitgrün) [Maßnahmenblatt XVI]. Insgesamt sind ca. 485 m² Strauchpflanzungen anzulegen und zu erhalten. Die Arten entsprechen der Pflanzliste XVII und sind nach Pflanzschema VI und VII anzulegen.



STANDORTANGABE ZU FLURSTÜCKEN

Land	*Freistaat Thüringen*
Landkreis	*Sömmerda*
Stadt	*Kölleda*
Gemarkung	*Kölleda*
Flur	*8*

Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit dem Blatt 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Stadt Kölleda, Blatt 4 Bestand und Eingriff, Blatt 3 Kompensationskonzept und der Begründung zum Bebauungsplan.

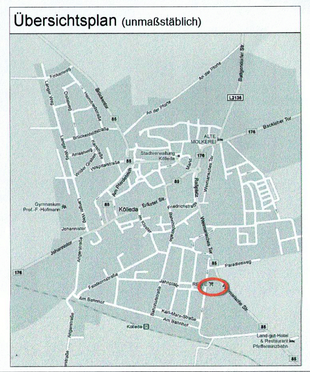
STADT KÖLLEDA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Aldi - Markt in Kölleda"

Stadt Kölleda, Weimarische Straße, Gemarkung Kölleda

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



AUFTRAGGEBER	DETLEF MISPELBAUM Immobilienkaufmann Am Ampfurther Weg 6 39164 Wanzleben Mail: mispelbaum@freenet.de	06.06.2012 *Datum, Unterschrift*
FÜR DIE DIE BEBAUUNG	NOACK & SENS Architekturbüro Magdeburger Straße 21 39340 Haldensleben Mail: oliver.sens@noack-sens.de	06.06.2012 *Datum, Unterschrift*
FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG UND GRÜNORDNUNG	CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER Freier Landschaftsarchitekt Knickhagen 16A 37308 Heilbad Heiligenstadt Mail: info@la-ziegler.de	06.06.2012 *Datum, Unterschrift*

PLANINHALT

BLATT NR. 2

Grünordnungsplan

Maßstab 1:500

Datum 06.06.2012