

Gut



Objekt: Projekt-Nr.: K 2001 016

Projekt: Bebauungsplan 1/01 "Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe"
Stadt Kölleda

Beilage : **Textliche Festsetzungen**

Auftraggeber: Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

Kölleda,

den 16.07.2001

**Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda**

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 03 61.74 39-0
Telefax: 03 61.74 39-1 00

Erfurt,

im Juli 2001



(Stempel)

(Unterschrift)

Rechtsplan Teil 1

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 8 und 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Anlagen, die der Herstellung von Automobilen und Automobilteilen dienen
2. Zulieferbetriebe der Kfz-Produktion

I.1.2 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Lagerplätze und Lagerhäuser
2. Tankstellen
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstmaße:

Gebiet	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
GI 1 und GI 2	0,8	2,0
GE	0,8	2,0

I.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Gebieten GI 1 und GI 2 ist die abweichende Bauweise zulässig.

Für die Gebiete mit abweichender Bauweise gilt: Gebäude mit Außenmaßen bis zu 280 m sind zulässig. Technologisch bedingte Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten Flächen.

I.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Wahrung der Erschließungssicherheit werden zugunsten der Stadt Kölleda und der Versorgungsträger Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

I.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

I.5.1 Schutzflächen

Zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen sind Schutzflächen zur Errichtung von Lärmschutzwällen aus Erdstoffen oder alternativ Lärmschutzwände festgesetzt.

Die Schutzflächen werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt; für Lärmschutzwälle gelten die Festsetzungen für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (siehe III.2.1), die Lärmschutzwälle dürfen eine maximale Höhe vom 6,0 m erreichen.

I.5.2 Industrie- und Gewerbelärm / Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften
(§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. Abs. 5 BauNVO)

a) Flächenbezogene Schalleistungspegel

Innerhalb der Teilflächen sind nur solche Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet.

Teilgebiet	Tagwert [dB(A)/m ²]	Nachtwert [dB(A)/m ²]
GI 1	65	60
GI 2	65	50
GE	60	50

Die Schallleistung einer Betriebsfläche ist nach Punkt 3.3 der Norm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu berechnen.

Hinweis:

Die angegebenen immissionswirksam bezogenen Schalleistungspegel dienen der Überprüfung der Verträglichkeit eines Betriebes mit benachbarten lärmempfindlichen Nutzungen. Sie stellen den Betrieb nicht davon frei die jeweils aktuell gültigen, weitergehenden Bestimmungen zum Immissionsschutz einzuhalten. Im übrigen führt die Festsetzung immissionswirksamer Schalleistungspegel dazu, dass die festgesetzten Werte überschritten werden dürfen, wenn durch Abschirmung, Stellung der Gebäude oder gleichwertige Maßnahmen dauerhaft gesichert ist, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Teilimmissionspegel nicht überschritten werden.

b) Nachweispflicht:

Die Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung) nachzuweisen. In Einzelfällen kann auf den schalltechnischen Nachweis mit Zustimmung der zuständigen Immissionsschutzbehörde verzichtet werden, wenn Lärmimmissionen durch das Vorhaben nicht erwartet werden.

Rechtsplan Teil 2

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

II.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Farbgebung von Dach- und Fassadenflächen hat zurückhaltend zu erfolgen. Stark glänzende und reflektierende Materialien und Farbgebungen sind für Dach- und Fassadenflächen unzulässig, ebenso starke Farbkontraste.

Ausgenommen sind Solaranlagen und dem Baukörper untergeordnete, technologische Nebenanlagen.

Begründung:

Das Orts- und Landschaftsbild soll durch die rechtlich möglichen großflächigen Baukörper nur in erforderlichem Umfang beeinträchtigt werden.

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 ThürBO)

III.1.1 Bepflanzung von Stellplätzen

Auf den Flächen für Stellplätze muss pro 10 Stellplätze (beiderseits je 5 Stellplätze) ein Laubbaum (3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

III.1.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu halten.

III.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

III.2.1 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

Auf den Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Heister aus der Artenliste 2 und Sträuchern aus der Artenliste 3 mit im Durchschnitt einem Exemplar pro 1,0 m², unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach den Erschließungsmaßnahmen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Regenrückhaltebecken zulässig; die Zulässigkeit auf anderen Flächen des Bebauungsplans bleibt unberührt.

Die jeweils in Anspruch genommenen Industrie- und Gewerbeflächen sind im Flächenverhältnis 1 : 0,6 (Faktor 0,6) im Teilgeltungsbereich 3 „Lossa - Aue“ mit folgenden Festsetzungen aufzuwerten.

- Anlage von extensiven Grünland durch Selbstbegrünung bzw. durch Erstansaat im genannten Flächenverhältnis spätestens eine Vegetationsperiode nach jeweiliger Flächeninanspruchnahme im Industrie-/Gewerbegebiet beginnend mit den Flächen am Frauenbach;
- teilweise Modellierung der Fläche durch Schieben von Mulden sowie Verdichtung von Flächen; kein Bodenauftrag aus anderen Bereichen;
- Anpflanzung von auetypischen Gehölzen als vereinzelte Baumgruppen;
- Gewährleistung der Pflege der Grünlandflächen durch Beweidung (Mahd nach dem 01.09. auch möglich), wobei das angedachte Pflegekonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

III.3 Bodenversiegelung von Stellplätzen

Stellplätze dürfen nur mit großfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite min. 1,5 cm) oder wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen) befestigt werden.

III.4 Flächen zum Ausgleich und Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. (1a) BauGB i. S. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 8a Abs. 2 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen, die nicht direkt auf den betroffenen Grundstücken durchgeführt werden, sind den Grundstückseigentümern anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zuzuordnen.

IV. Hinweise

IV.1 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Archäologische Fundstellen sind unverzüglich dem Landesamt Weimar, von den bauausführenden Betrieben, anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

IV.2 Altlasten

Im Altlasteninformations- und Bewertungssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt in Jena sind die ehemaligen militärischen Liegenschaften und die stillgelegten Stallanlagen registriert als Altstandorte gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Besondere Aufmerksamkeit ist auf den Zustand des Bodens zu legen! Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen, ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten, Hallesche Straße 16, 99085 Erfurt, als zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise festzulegen.

IV.3 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Munitionsbergungsdienst umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind alle Bauarbeiten einzustellen.

IV.4 Oberboden

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschieben und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,0 m Breite und einer Höhe von bis zu 1,5 m zu lagern.

IV.5 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Jena rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

ANHANG

PFLANZLISTE

Artenliste 1: Bäume I. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus hippocastanum)

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

Artenliste 2: Heckenpflanzen und Sträucher

Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus spec.)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Waldhasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Hundsrose	(Rosa canina)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyrausta)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Gemeiner Liguster	(Ligustrum vulgare)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)

Artenliste 3: Bodendecker und Kleinsträucher

Efeu (Kletterpflanze)	(Hedera helix)
Berberitze	(Berberis spec.)
Scheinquitte	(Chaenomeles lagenaria)
Kriechspindel	(Euonymus fortunei)
Fünffingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Bodendeckende Rose	(Rosa 'The fairy')
Bodendeckende Rose	(Rosa 'fiona')
Bodendeckende Rose	(Rosa 'Swany')
Glanzrose	(Rosa nitida)
Rote Sommerspiere	(Spirea 'Anthony Waterer')
Zwerg-Hartriegel	(Cornus stolonifera 'Kelsey')
Niedriger Liguster	(Ligustrum vulgare 'Lodense')
Sand-Weide	(Salix repens var. 'Argentea')
Niedrige Purpurbeere	(Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock')