



Objekt: Projekt-Nr.: K 2001 082

Projekt: Bebauungsplan 1/02 "Erweiterung Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe"

- Genehmigungsfähige Planfassung -

Beilage: **Textliche Festsetzungen**

Auftraggeber: Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda
Telefon: 03635 450-0
Telefax: 03635 450-144
E-Mail: Stadt.Koelleda@freenet.de

Kölleda,

den 05.11.2002

**Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda**

(Stempel)

(Unterschrift)

Bearbeiter: igr AG
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 7439-0
Telefax: 0361 7439-100
E-Mail: info@ef.igr.de

Erfurt,

im September 2002



(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 - GI 3

(§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 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

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Die Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden - abgesehen von Anlagen für soziale Zwecke einschließlich Berufsausbildung - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Baumasse untergeordnet sind.
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.1.3 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im GI 2-Gebiet ist ausschließlich untergeordnete Bebauung - Stellplätze und Parkplatzflächen (auch unterirdisch) - zulässig.

Im GE-Gebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I, II und III des Thüringer Abstandserlasses (1993) nicht zulässig.

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, GI 2 und GI 3	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 - GI 3 und GE ist die abweichende Bauweise zulässig.

Für die Gebiete GI 1 - GI 3 mit abweichender Bauweise gilt: Gebäude mit einer Länge und einer Breite von jeweils bis zu 280 m sind zulässig; technologisch bedingte Erweiterungen über dieses Maß hinaus sind ausnahmsweise zulässig. Die Pflicht zur Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO Thüringen bleibt unberührt.

Für das GE-Gebiet gilt dann eine entsprechende Regelung, bezogen auf Gebäudekantenlängen von je 100 m.

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 und deren Zuwegungen 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 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) Immissionswirksame 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	57
GI 2	65	55
GI 3	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.

b) Nachweispflicht:

Die Einhaltung des festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung) sowie im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren 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.

Rechtsplan Teil 3

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

Bei der Anlegung von Stellplätzen 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 erhalten.

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

Teilgeltungsbereich 1

- Auf der Grünfläche südlich des Galgenhügelweges ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes eine mehrreihige Baumreihe mit Arten aus der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Aus luftverkehrlichen Belangen ist darauf zu achten, dass die Höhe der Bäume 182,50 m ü. NN (Wuchshöhe ca. 40 m) nicht überschreiten.
- Auf den Flächen östlich des GI 1 und GI 2, nördlich der Bahnlinie und zwischen B 176 und dem Alten Stödter Weg sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit Heister aus der Artenliste 2 und Kleinsträucher aus der Artenliste 3 mit im Durchschnitt einem Exemplar pro 1,0 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Anlage von extensivem Grünland durch Erstansaat auf dem Flurstück 595/70 (Alter Stödter Weg) und der Fläche zwischen der B 176, der Planstraße A und der Eugen-Richter-Straße.

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach den Erschließungsmaßnahmen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Regenrückhaltebecken und Erdwälle bis zu einer Dammhöhe von 6,0 m zulässig, deren Zulässigkeit auf anderen Flächen des Bebauungsplans bleibt unberührt.

Die jeweils in Anspruch genommenen Industrie- und Gewerbeflächen sind im Flächenverhältnis 1 : 0,5 (Faktor 0,5) in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3 mit folgenden Festsetzungen aufzuwerten:

Teilgeltungsbereich 2

- Anlage von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung bzw. durch Erstanfaat auf 60 % der Fläche
- teilweise Modellierung der Fläche durch Schieben von Mulden sowie Verdichtung von Flächen; kein Bodenauftrag aus anderen Bereichen
- Anlage von Feldhecken mit überwiegend Büschen und mit einem Anteil an Dornsträuchern >10 % und von Feldgehölzen auf jeweils 20 % der Fläche
- Aus luftverkehrlichen Belangen ist darauf zu achten, dass die Höhe der Bäume 182,50 m ü. NN (Wuchshöhe ca. 30 m) nicht überschreiten.
- Gewährleistung der Pflege der Grünlandflächen durch Beweidung (Mahd nach dem 1. September auch möglich), wobei das angedachte Pflegekonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist
- Beginn der Maßnahmen im genannten Flächenverhältnis spätestens eine Vegetationsperiode nach jeweiliger Flächeninanspruchnahme im Industrie-/Gewerbegebiet.

Teilgeltungsbereich 3

- Anlage von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung bzw. durch Erstanfaat im genannten Flächenverhältnis spätestens eine Vegetationsperiode nach jeweiliger Flächeninanspruchnahme im Industrie-/Gewerbegebiet, beginnend mit den Flächen an der Monna
- teilweise Modellierung der Fläche durch Schieben von Mulden sowie Verdichtung von Flächen; kein Bodenauftrag aus anderen Bereichen
- Neuanlage eines Kleingewässers auf dem Flurstück 168/6 (Gemarkung Dermsdorf, Flur 3) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Anpflanzung von auetypischen Gehölzen als vereinzelte Baum- und Gehölzgruppen
- Aus luftverkehrlichen Belangen ist darauf zu achten, dass die Höhe der Bäume 182,50 m ü. NN (Wuchshöhe ca. 30 m) nicht überschreiten.
- Gewährleistung der Pflege der Grünlandflächen durch Beweidung (Mahd nach dem 1. September auch möglich), wobei das angedachte Pflegekonzept mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist
- Beginn der Maßnahmen im genannten Flächenverhältnis spätestens eine Vegetationsperiode nach jeweiliger Flächeninanspruchnahme im Industrie-/Gewerbegebiet.

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

IV.1 (§ 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, werden den Grundstückseigentümern anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.

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

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 abzuschleppen 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.

IV.6 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen, welche in den Gewerbegebieten auf 20 % der Grundstücksfläche angelegt werden müssen, sollen auf der der Stadt zugewandten Grundstücksseite angelegt werden. Die Ausführung wird im Baugenehmigungsverfahren gesichert.

ANHANG

PFLANZLISTE

Die Pflanzliste ist offen, so dass auch andere geeignete Pflanzen verwendet werden können.

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 pyraeaster)
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')

0
—
rift)

>
—
schrift)