

Objekt: Projekt-Nr.: K 2001 053

Projekt: 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Kölleda-Kiebitzhöhe"
- Neustandort -

Beilage: **Textliche Festsetzungen**

Auftraggeber: Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

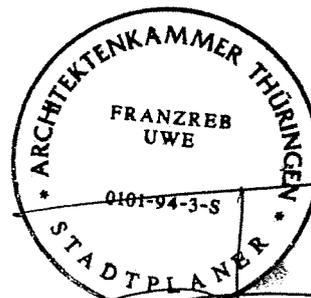
Kölleda,

den 15.02.02

(Stempel)

(Unterschrift)

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



Erfurt,

im Januar 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 im Industriegebiet GI 1 und GI 2
(§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

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

1. Tankstellen

Ausnahmsweise können weiterhin zugelassen werden: (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

1. Maximal eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke.

I.1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1, 2 und 3
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

1. Lagerplätze
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können weiterhin zugelassen werden:
(§ 8 Abs. 3 BauNVO)

1. Maximal eine Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

I.1.3 Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Ausnahmen können bei Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden, wenn Produktion und Handel am Standort kombiniert werden oder der Betrieb der gewerbegebietsähnlichen Versorgung mit Speisen und Getränken der im Gewerbe- und Industriegebiet Beschäftigten dient.

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
GE 1, GE 2 und GE 3	0,7	2,0
GI 1 und GI 2	0,7	2,0

103. Juli 2002

Kölleda
Landesverwaltungsamt
für Bauwesen und Wohnungswesen
Weim 4 99423 Weimar
Postfach 22 49 99403 Weimar
- Ref 210 -



1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

① +

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 10,00 m festgesetzt. Die angegebenen Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen gelten für die Wandhöhen der Traufe. Für das Baufeld J wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 9,00 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenachse des zu erschließenden Grundstückes in Grundstücksmitte festgelegt. Die Höhenlage der Straßenachse der unterschiedlichen Planstraßen beträgt 138,0 m, 139,0 m und 140,0 m üNN.

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten oder technische Nebenanlagen, die nur einen untergeordneten Teil der Gebäudeflächen in Anspruch nehmen (max. 10 %). Hierfür gilt: Die bauliche Höhe darf um bis zu 5,00 m überschritten werden. Die Ausnahme gilt nicht für das Baufeld J.

② = 15 m

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Öffentliche Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

I.6 Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

I.6.1 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. Die Lärmschutzwälle dürfen eine maximale Höhe von 6,00 m erreichen, die durchschnittliche Mindesthöhe wird mit 3,5 m festgesetzt.

I.6.2 Gewerbelärm

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	57
GI 2	65	56
GE 1	65	56
GE 2	60	52
GE 3	55	52

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

Hinweise:

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 Immissionsorte die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Teilimmissionspegel nicht überschritten werden.

b) Nachweispflicht

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung) nachzuweisen. In Einzelfällen kann mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde auf den schalltechnischen Nachweis 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.

II.2 Grundstückszufahrten

Grundstücken bis zu 3.000 m² Gesamtfläche wird eine kombinierte Grundstücksein- und -ausfahrt gewährt.

Grundstücke über 3.000 m² können zwei Ein- und Ausfahrten bzw. für Ein- und Ausfahrt getrennte Grundstückszuwegungen genehmigt werden. In besonderen Fällen (Eckgrundstücke, bauliche Besonderheiten, Grundstücke über 5.000 m²) können weitere Zufahrten genehmigt werden.

Die Entfernung der Grundstücksein- und -ausfahrten beträgt 30,00 m vom Scheitelpunkt der nächsten Abzweigung einer Erschließungs- oder Hauptstraße. Die zulässige Maximalbreite für Ein- und Ausfahrten beträgt 8,00 m und für getrennte Ein- und Ausfahrten 4,00 m. Ausnahmegenehmigungen können zugelassen werden.

II.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind transparente Stahl- bzw. Stahlgitterzäune sowie Hecken zulässig.

Rechtsplan Teil 3

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Bindungen zum Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist der vorhandene einheimische Gehölzbestand nach Möglichkeit zu erhalten bzw. bei Abgang durch Neuanpflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Mit jedem Bauantrag ist eine Kartierung des vorhandenen Bestandes und eine nachprüfbar Darstellung (Freiflächenplan) der Pflanzmaßnahmen einzureichen.

III.2 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.2.1 Bepflanzung von Stellplätzen

Auf den Flächen für Stellplätze muss pro 6 Stellplätze (beiderseits je 3 Stellplätze) ein Laubbaum (3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang) aus der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Mindestfläche der Pflanzbeete wird mit 6 m² festgesetzt.

III.2.2 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

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

III.3 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.3.1 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 m², unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Ausgleichsfläche A - ca. 10 ha (Gemarkung Kölleda, Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 7/66) wird als Sukzessionsfläche mit Schaffung von kleinen Wasserstellen/Stillgewässern festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche B - ca. 2 ha (Gemarkung Kölleda, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke:

228 - ca. 0,65 ha

229 - ca. 0,65 ha

230 - ca. 0,65 ha

221/2 - ca. 0,09 ha)

wird als anteilige Sukzessionsfläche zur Anpflanzung heimischer Gehölze, Schaffung von kleinen Wasserstellen/Stillwasser, insbesondere als Laichplatz für Amphibien, festgesetzt.

III.3.2 Bepflanzung von privaten Grünflächen

Im privaten Grundstücksbereich ist als Mindestpflanzung für je 250 m² überbauter Grundstücksfläche ein Baum oder fünf Sträucher (bei mindestens zwei Bäumen) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus sind die vorhandenen einheimischen Gehölze zu erhalten.

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. Diese betreffen in der Gesamtheit die Ausgleichsfläche A (Flur 4, Teilfläche des Flurstücks 7/66), die Ausgleichsfläche B (Flur 4, Teilflächen der Flurstücke 228, 229, 230 und 221/2) und die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

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 Plangebiet Bereich Trümmerfeld (ALVF4) ist eine Fläche bekannt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass darüber hinaus bei Ausschachtungen und Abrissarbeiten bislang unbekannt Altablagerungen angeschnitten werden. Deshalb wird grundsätzlich bei allen derartigen Arbeiten - auch in den als unbelastet geltenden Bereichen - die durchgängige gutachterliche Begleitung durch qualifizierte Fachleute für erforderlich gehalten.

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 Löschwasser

Löschwasser kann nicht in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermenge haben die Bauherren durch den Bau von Vorratsbehältern sicherzustellen und zu gewährleisten.

IV.7 Trafostandorte

Mit dem Kauf von Baugrundstücken ist die Verpflichtung verbunden, im Bedarfsfall auf der Grundstücksgrenze nachträglich die Fläche für die Errichtung einer Trafostation abzutreten.

Betriebe mit einem hohen Bedarf an elektrischer Energie haben ebenfalls die Verpflichtung, eigene Trafostationen zu errichten.

IV.8 Höhenbezug

Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der geplanten bzw. fertiggestellten Erschließungsstraßen (Bezugspunkt).

IV.9 Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenflächen ab 50 m² sollten begrünt werden. Hinweise zur Artenwahl:

a) Selbstklimmer

- Campsis Radicans (Trompetenblume)
- Euonymus-Fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
- Hedera Helix (Efeu)
- Hydrangea Petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus Quinquefolia „Engelmanni“ (Jungfernnrebe)

b) Pflanzen, die Kletterhilfe benötigen

- Actinidia Arguta (Strahlengriffel)
- Akebia Quinata (Akebie)
- Aristolochia Macrophylla (Pfeifenwinde)
- Clematis-Arten
- Humulus Lupulus (Hopfen)
- Lonicera-Arten (Geißblätter)
- Polygonum Aubertii (Knöterich)

ANHANG

PFLANZLISTE

Artenliste 1: Bäume I. Ordnung

(Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm / Straßenbäume sind mit * gekennzeichnet)

Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)*
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Traubeneiche	(Quercus petraea)*
Steileiche	(Quercus robur)*
Mehlbeere	(SORBUS ARIA)*
Winterlinde	(Tilia cordata)*
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)*

Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4,00 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	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Gemeiner Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)

Artenliste 3: Bodendecker und Kleinsträucher

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