



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) und als Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3 Folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.4 Im Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
Ausnahmen nach §9 Abs.3 BauNV werden nicht zugelassen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Die **Höhen der baulichen Anlagen im Wohngebiet** werden mit der Traufhöhe bzw. Attikahöhe angegeben. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/ Oberkante Dachhaut, (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 8 m festgeschrieben. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, welche durch lineare Interpolation aus benachbarten, in der Planzeichnung vorhandenen, Höhenangaben über Normalnull zu ermitteln ist. Der Bezugspunkte ist in der Mitte des geplanten Gebäudes. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.



2.3 Die Höhen der baulichen Anlagen im Industriegebiet werden mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen angegeben. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkte Außenkante Fassade/ Oberkante Dachhaut, (Satteldach) bzw. die maximale Attikahöhe (Flachdach) der baulichen Anlagen wird mit 16 m festgeschrieben. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des anstehenden Geländes, welche durch lineare Interpolation aus benachbarten, in der Planzeichnung vorhandenen Höhenangaben über Normalnull zu ermitteln ist. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO):

Im allgemeinen Wohngebiet des Baugebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser bis max. 50 m Länge zu errichten.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Diese Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf das allgemeine Wohngebiet des Baugebietes. Für das Industriegebiet werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

4.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze zulässig. Garagen und Carports sind mind. 5 m von dem Straßengrundstück zurückzusetzen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche in den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig.



5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die neu anzulegenden Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Der Straßenbelag der Zubringerstraße muss mit lärmarmen Fahrbahnbelägen, die für den kommunalen Straßenbau geeignet sind, errichtet werden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung & Ver- und Entsorgungsleitungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)**

Die Mülltonnenstandplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

7.1 Schutz vor schädlichen Einflüssen – Lärm – Im Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691, weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) überschreiten, zulässig.

Teilfläche	L(EK), Tag	L(EK), Nacht
GI 1.1	70	48
GI 1.2	70	46
GI 1.3	70	44
GI 2.1	67	42
GI 2.2	67	41
GI 2.3	63	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgte nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

7.2 Schutz vor schädlichen Einflüssen – Lärm – Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Einflüssen – Lärm- müssen in folgenden Gebieten und Bereichen die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 und deren Einstufung in Lärmpegelbereiche eingehalten werden.



Teilfläche - Geschoss	Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß R`w res.	Maßnahmen
GI 1	V	40 dB	nur für Büroräume
GI 2	V	40 dB	nur für Büroräume
WA 1.1	II	30 dB	Ausrichtung aller Kinder- und Schlafzimmerfenster nach West
WA 1.2 - EG	II	30 dB	Ausrichtung aller Kinder- und Schlafzimmerfenster nach West
WA 1.2 - OG	III	35 dB	Ausrichtung aller Kinder- und Schlafzimmerfenster nach West
WA 2	I bis II	30 dB	keine

Bei einem nächtlichen Außenpegel von mehr als 55 dB(A) ist ein ruhiges Schlafen mit gekippten Fenstern nicht mehr möglich. Die Fenster der Schlafräume müssen zur lärmabgewandten Westseite ausgerichtet sein. Ist dies nicht möglich, benötigen Schlafräume und Kinderzimmer eine zusätzliche Belüftung, da eine ausreichende Nachtruhe nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann. Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen in den Fenstern oder mit schallgedämmten Lüftungsgeräten zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Bei einer Kombination von Außenluftdurchlässen und Fenstern in Außenwänden, darf das geforderte resultierende Schalldämm- Maß nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

- 7.3 Alle Lärmschutzwände müssen beidseitig mit einem Schallabsorptionsgrad von 4 – 7 dB gemäß Einstufung in die Schallabsorptionsgruppe A2 errichtet werden

8. Grünordnerische und Landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

8.1.1 Bodenschutz :

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

8.1.2 Dachbegrünung:

Im Industriegebiet gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind alle Dachflächen anteilig mit 40% der Gesamtdachfläche als extensiv begrünte Dachflächen auszubilden und so zu



bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die dauerhaft erhalten werden muss.

8.1.3 Durchgrünung der Baugebiete (nicht überbaubare Flächen):

Industriegebiet: Innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind

- auf zusammenhängenden Teilflächen > 100 m² mittels fachgerechter Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung eine naturnahe Wiese aus heimischen Wildkräutern und -gräsern anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen (Mahd 2x/Jahr, Abfuhr des Mahdguts, die Anlage von gemähten Rasenwegen ist zulässig).
- je 200 m² nicht überbaubarer Fläche mind. ein Obst- oder Laubbaum-Hochstamm (regionaltypische, standortgerechte Obst-Sorten bzw. heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste 1) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gestaltung der Freiräume ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Dieser ist den Objekt - Genehmigungsunterlagen beizufügen. Allgemeines Wohngebiet: Je angefangene 200 m² neu in Anspruch genommene Grundstücksfläche sind mindestens ein Obst- oder Laubbaum-Hochstamm (regionaltypische, standortgerechte Obst-Sorten bzw. heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste 1) sowie zwei einheimische, standortgerechte Laubsträucher der Pflanzliste 2 anzupflanzen.

8.1.4 Versickerung von Niederschlagswasser / Retention:

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz weit möglichst auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (Flächen-, Mulden-, Mulden/Rigolenversickerung) zu versickern. Unzulässig sind Schacht- bzw. Brunnenversickerung.

Das von anderen Flächen als den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur dann versickert werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen werden kann.

Oberflächenbefestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen innerhalb des Wohngebietes sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

8.1.5 Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Allgemeinen Wohngebiet:

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.1.6 Immissionsschutzmaßnahmen:

siehe städtebauliche Festsetzungen



8.1.7 Vermeidung der Lebensraumzerschneidung:

Industriegebiet: Die Einfriedungen sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mind. 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

8.2.1.1 Auf den Flächen M 1 (M1.1 – M 1.11) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung und Durchgrünung des Plangebietes sowie als Eingriffskompensation naturnahe (freiwachsende), geschlossene, baumüberstandene Gebüschreihen oder Hecken in gegeneinander versetzten Reihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (ca. 5 % Baumanteil gem. Pflanzliste 1, ca. 9 % Strauchanteil gem. Pflanzliste 2):

Pflanzabstand Bäume: mind. 8 m

Pflanzabstand Sträucher zwischen den Reihen: 1,5 m

Pflanzabstand Sträucher in der Reihe: 1,5 m

Auf den Flächen M 1.5 – M 1.9 ist ein Anteil von max. 30% fremdländischer, aber standortgerechter Ziergehölze zulässig. Bei der Pflanzenauswahl ist auf einen hohen ökologischen und ästhetischen Wert zu achten (z. B. Bienennährgehölze).

8.2.2 Die als Grünflächen M2.1 bis M2.5 festgesetzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünanlagen anzulegen und zu pflegen. Die Anlage umfasst Wiesenflächen, standortheimische Bäume und Sträucher. Mit Ausnahme erforderlicher Wegeflächen und Sitzplätze (Versiegelungsgrad < 5 % der Fläche) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

8.2.3 Auf den Flächen M 3 (M3.1 – M3.6) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind straßenbegleitend zur Abschirmung und Durchgrünung des Plangebietes sowie als Eingriffskompensation Obst-Baumreihen mit einzelnen Strauchgruppen als Unterpflanzung sowie blütenreiche, extensiv zu pflegende Säume aus standortheimischen Gräsern und Kräutern zu pflanzen bzw. anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

Pflanzabstand Bäume: 10 m

Zwischen den Baumstandorten: 1 Strauchgruppe aus 3 Sträuchern gemäß Pflanzliste 2

Pflanzabstand Sträucher versetzt: 1,5 m

Säume/Unterwuchs: Es sind ausgedehnte Krautsäume (mind. 2 m breit) zu belassen, die nur alle 1-2 Jahre abschnittsweise zu mähen sind. Zulässig ist das Freihalten von Sichtdreiecken und sonstigen Bereichen, die für die Verkehrssicherung und dem Zugang Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich sind.

8.2.4 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.



8.2.5 Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität s. Pflanzlisten 1 und 2.

8.2.5.1 Pflanzliste 1 - Laubbäume:

Mindestqualität Sorbus-Arten: Heister, 3xv., 150-200 cm

Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe ab 180 cm, Stammumfang 10-12 cm in 1 m Höhe

Mindestqualität sonstige Laubbäume: Hochstamm, 2xv., Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe

- Apfel *Malus communis / M. domestica*
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Birne *Pyrus communis / P. domestica*
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Elsbeere *Sorbus torminalis*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Kirsche *Prunus avium*
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Mehlbeere *Sorbus aria*
- Pflaume *Prunus cerasifera / P. domestica*
(regionaltypische, standortgerechte Sorten)
- Speierling *Sorbus domestica*
- Vogelkirsche *Prunus avium*

8.2.5.2 Pflanzliste 2 - Sträucher für freiwachsende Hecken :

Mindestqualität v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m

- Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Haselnuss *Corylus avellana*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Salweide *Salix caprea*
- Schneeball *Viburnum opulus*
- Weißdorn *Crataegus monogynies / laevigata*

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 Auf den Flächen A1 und A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der kanalisierte Bachlauf des Faulgrabens zu renaturieren.



Hierbei sind:

- vorhandene technische Ufer- und Sohlenbefestigungen rückzubauen,
- verrohrte Abschnitte zu öffnen und naturnah zu gestalten,
- dem Gewässer ein Entwicklungskorridor von mind. 10 m Breite zu gewähren,
- in dem Entwicklungskorridor sind initiale Maßnahmen wie Böschungsaufweitungen, Belassen/Zulassen von Uferabbrüchen, naturnahe Ausbildung einer Niedrigwasserrinne mit naturraumtypischem Sohlsubstrat, Anordnung von zusätzlichen Habitatstrukturen wie Totholz, Anpflanzen von Uferstaudenfluren durchzuführen,
- Eine Bepflanzung des Entwicklungskorridores mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten nach Pflanzliste 3 wird für 20% der Fläche festgesetzt, die Gehölzentwicklung bis maximal 40 % der Fläche ist zulässig, die übrige Fläche sind in Grabennähe als naturnahe Ufervegetation und im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche als blütenreiche Säume mit standortheimischen Arten auszubilden.

Für die Maßnahmen ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan inkl. Pflegekonzept zu erstellen und mit der zuständigen Naturschutz- und Wasserbehörde abzustimmen.

8.3.2 Pflanzliste 3 - Gehölze der Weichholzaue :

Mindestqualität bei Sträuchern v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m, bei Bäumen Hei. 2 x v., 150-200; die Verwendung von Stechhölzern und Setzstangen von Weiden ist zulässig.

- | | |
|------------------|-----------------|
| - Bruch-Weide | Salix fragilis |
| - Grau-Weide | Salix cinerea |
| - Korb-Weide | Salix viminalis |
| - Purpur-Weide | Salix purpurea |
| - Schwarz-Erle | Alnus glutinosa |
| - Schwarz-Pappel | Populus nigra |
| - Silber-Weide | Salix alba |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |

Die Verwendung von Arten der Hartholzaue in Anteilen < 10% der Pflanzenanzahl ist zulässig (Arten siehe TLUG (2011): Handbuch zur naturnahen Unterhaltung und zum Ausbau von Fließgewässern, Maßnahmensteckbrief U6).

8.3.3 Auf der Fläche A3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind aus Gründen des Biotopschutzes, zum Erhalt des Landschaftsbildes und als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten folgende Maßnahmen durchzuführen (Ausgleichsmaßnahme):

- Wiederherstellung, Entwicklung und dauerhafter Erhalt von magerem, extensiv genutztem Grünland (auf 90 % der Fläche)
- Anlage, Entwicklung und dauerhafter Erhalt des vorhandenen Streuobstbestandes durch Belassen von Totholz sowie Ergänzungspflanzung von mind. 10 Obsthochstämmen nach Pflanzliste 1



- Anlage und dauerhafter Erhalt von mind. drei Steinriegeln aus regionaltypischem Gestein (auf 2 % der Fläche)
- Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes durch Bereitstellung eines Entwicklungskorridors und Zulassen von gewässerdynamischen Prozessen.

Für Pflanzungen gelten die Maßgaben nach Pkt. 2.

Für die Maßnahme ist ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan inkl. Pflegekonzept zu erstellen und mit der zuständigen Naturschutz- und Wasserbehörde abzustimmen.

8.3.4 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

8.3.5 Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität s. Pflanzlisten 1 - 3.

8.3.6 Externe Ausgleichsfläche A/E1CEF - Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland und blütenreichen Säumen

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 519 (Teilfläche), 520, 521/1, 521/2, 522/3 (Teilfläche), 557/4 (Teilfläche) der Flur 5, Gemarkung Mellingen wird über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt. Die Umsetzung erfolgt vorgezogen, d. h. mind. 1 Jahr vor Beginn von Baumaßnahmen im Geltungsbereich.

Die kompensatorisch wirksame Fläche beträgt 95.641 m². Weitere Details sind dem Maßnahmenblatt im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zu entnehmen.

8.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:

8.4.1 Allen bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nach Punkt 2 und Punkt 3 wie folgt zugeordnet:

M1.1; 1.2, 1.3	> GI 1.1, 1.2, 1.3
M1.4	> GI 2.1, 2.2, 2.3
M1.5, 1.6	> WA2
M1.7, 1.8	> WA 1.1, 1.2
M1.9, 1.10, 1.11	> öffentliche Verkehrsfläche
M3.1 bis M3.6	> öffentliche Verkehrsfläche
A1, A2, A3	> GI 2.1, 2.2, 2.3
A/E1CEF	> GI 1.1, 1.2, 1.3, GI 2.1, 2.2, 2.3, WA2, WA 1.1, 1.2

Diese Zuordnung erfolgt nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs. 1a und § 135 a-c BauGB. Die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten erfolgt für die Baugebiete anteilig nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO).



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

9.1 Regenerative Energiegewinnung

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind an Fassaden und auf Dächern generell zulässig.

10. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten, mindestens mit einer Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gestaltung der Freiräume ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Dieser ist den Objekt - Genehmigungsunterlagen beizufügen.

11. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

11.1 Industriegebiet

Die erforderlichen Einfriedungen, Objektsicherungsanlagen sind dem Objekt – Genehmigungsanlagen beizufügen. Die Einfriedungen sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mind. 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird. Die weitere Art und die Höhe der Einfriedungen wird nicht vorgeschrieben.

11.2 Wohngebiet

Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese mit einer maximalen Höhe von 1,8 m oder als Hecke aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1.80 m zu realisieren. Einfriedungen, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen, werden auf eine Höhe von

1.20 m begrenzt. Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen von Straßen sind zu beachten.



12. Mülltonnenstandplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

12.1 Industriegebiet

Innerhalb des Industriegebietes werden keine allgemeinen Mülltonnenstandplätze vorgeschrieben. Mülltonnenstandplätze sind auf den eigenen Grundstücken anzulegen.

12.2 Wohngebiet

Mülltonnenstandplätze auf den Privatgrundstücken sind einzufrieden und blickdicht zu gestalten. Eingrünungen beziehungsweise die Bepflanzung mit Klettergehölzen sind empfehlenswert.

Hinweise

13. Archäologische Denkmalpflege

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist rechtzeitig im Vorfeld über den Beginn von Erschließungs- sonstigen Baumaßnahmen zu informieren.

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste, etc.) ist gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen.

14. Altlasten

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Landratsamt Weimarer Land, Umweltamt, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

15. Munitionsfunde

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.



16. Baugrund

Für das Plangebiet ist die Erstellung von Baugrundgutachten für die einzelnen Baumaßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn erforderlich, um die Tragfähigkeit und Eignung des Gründungsbereiches zu prüfen. Die Maßnahmen der Gründungsherstellung, insbesondere die Bodenaustauschmaßnahmen sind fachtechnisch zu überwachen und durch laufende Prüfungen zu kontrollieren.

17. Baulicher Schallschutz

Bei der Planung der Wohngebäude sind die Regelwerke zum Schallschutz vor Außenlärm zu berücksichtigen.

Auf das vorliegende „Schalltechnische Gutachten“ vom Schallschutzbüro Doose, Stand Januar 2018 wird verwiesen.

18. Lagerstättengesetz

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie gemäß Lagerstättengesetz rechtzeitig anzuzeigen.



Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVP) in der Fassung der vom 20.07.2007, zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.12.2015 (GVBl. S. 185)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr.12 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.07.2017 I 2771

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91,95)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.03.2016 (GVBl. S.153)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), s zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1 S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)