1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet "Oberhalb der Bahn" - Gemeinde Gerstungen

-Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB-

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO

GE / GE 1 – Gewerbegebiet mit Nummerierung der Baufläche

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,8 – Grundflächenzahl

GFZ 2,4 – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK +255,00 m über NHN – Oberkante der baulichen Anlage in m über Normalhöhennull (NHN)

3. Baugrenzen
gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

o – offene Bauweise

6. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche
hier: -öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: -öffentlicher Wirtschaftsweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) 12 und 14 BauGB

Regenrückhaltebecken – Flächen für die Abwasserbeseitigung
hier: -Regenwasserrückhaltung

Flächen für die Abwasserbeseitigung
hier: -Abwasserpumpstation

Flächen für die Wasserversorgung
hier: -Druckerhöhungsanlage-Wasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
gem. § 9 (1) 13 BauGB

RW – unterirdisch
hier: -Regenwasserkanal (Angaben ohne Gewähr)

9. Grünflächen
gem. § 9 (1) 15 BauGB

SB – öffentliche Grünflächen
hier: -Straßenbegleitgrün

GRS – öffentliche Grünflächen
hier: -Gewässerrandstreifen

10. Wasserflächen und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) 16 BauGB

Wasserflächen

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20 und 25 b) BauGB

A1; E1 – Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme
hier:-z.B. Maßnahme A1; E1

S1 – Erhaltung: Bäume mit Kennzeichnung der Maßnahme
hier:-z.B. Maßnahme S1

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (1. Änderung)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: -Grünflächen

16. Eigene Planzeichen

oberirdisch (Umverlegung geplant)
hier: -Elektrizitätsleitung

Böschung (geplant)

Verkehrsanlage (geplant)

Regenrückhaltebecken (geplant)

Beobachtungsbohrung (Bestand)

Nachrichtliche Übernahme

15. Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: -Bauverbotszone der Bundesautobahn 4 gemäß 9 Abs. 1 FStrG

16. Eigene Planzeichen

Flächen, die bei einer Bebauung Einschränkungen unterliegen
hier: -Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 4 gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bestandsangaben

Gebäudebestand (ALKIS)

282/1 – Flurstücksnummer (ALKIS)

Flurstücksgrenze (ALKIS)

Gemarkungsgrenze (ALKIS)

Flurgrenze (ALKIS)

+ 288.82 – Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; eingemessen [rebo consult Ingenieurgesellschaft mbH])

+ 288.82 – Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN; DGM2 [Quelle TLBG ©])

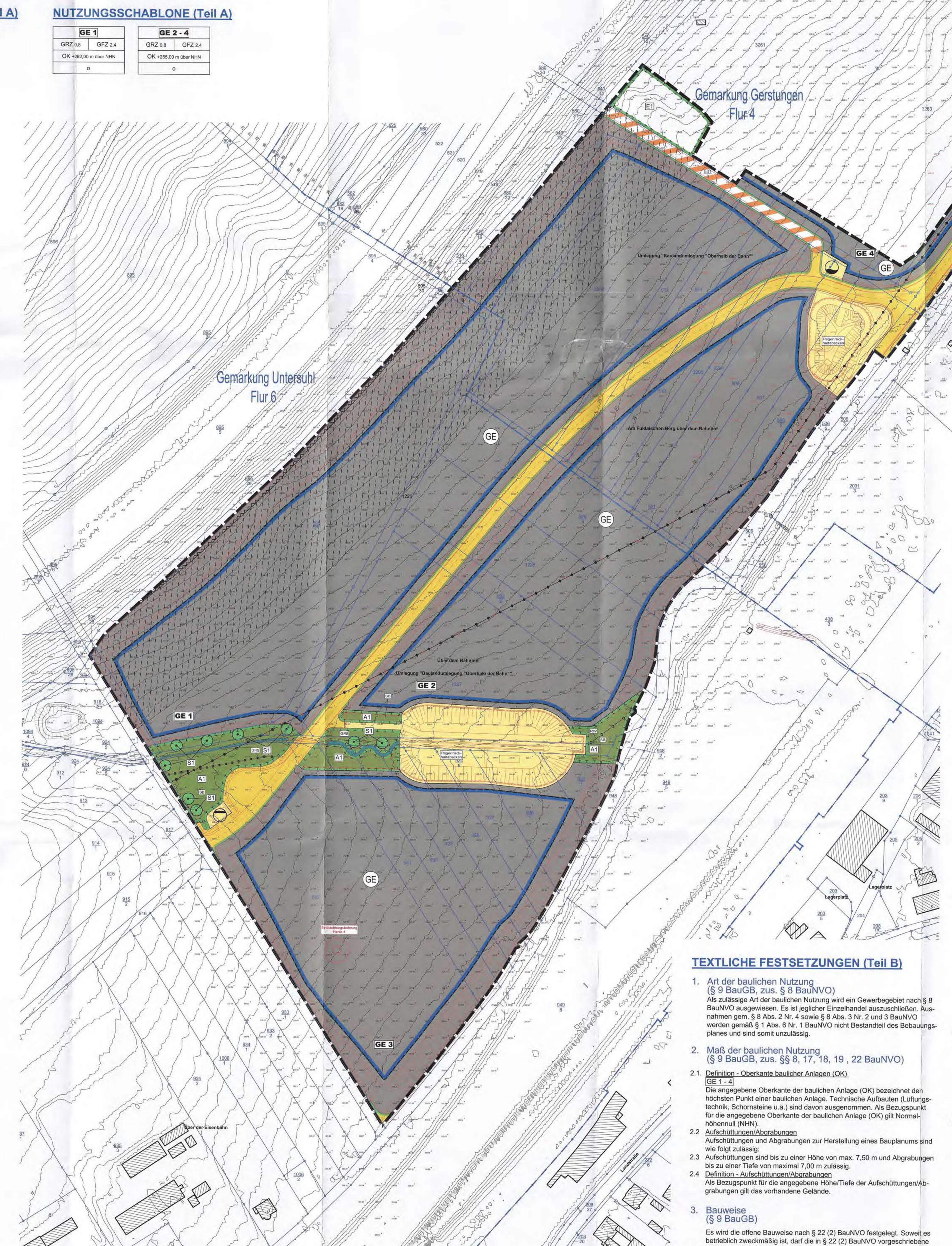
Höhenlinie (1 m Raster; DGM2 [Quelle TLBG ©]

Böschung (eingemessen)

NUTZUNGSSCHABLONE (Teil A)

GE 1	
GRZ 0,8	GFZ 2,4
OK +262,00 m über NHN	
o	

GE 2 - 4	
GRZ 0,8	GFZ 2,4
OK +255,00 m über NHN	
o	



Planteil / Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, zus. § 8 BauNVO)

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Es ist jeglicher Einzelhandel auszuschließen. Ausnahmen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, zus. §§ 8, 17, 18, 19 , 22 BauNVO)

2.1. Definition - Oberkante baulicher Anlagen (OK)
GE 1 - 4
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt Normalhöhennull (NHN).

2.2 Aufschüttungen/Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Bauplanums sind wie folgt zulässig:

2.3 Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 7,50 m und Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 7,00 m zulässig.

2.4 Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen
Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/Abgrabungen gilt das vorhandene Gelände.

3. Bauweise (§ 9 BauGB)

Es wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgelegt. Soweit es betrieblich zweckmäßig ist, darf die in § 22 (2) BauNVO vorgeschriebene Höchslänge der Gebäude um bis zu 150 m (auf eine Gesamtlänge von 200 m) überschritten werden.

4. Niederschlags-, Quell-, Sickerwasser (§ 9 BauGB)

In den Grundstücken sind die befestigten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sowohl in der Flächenausdehnung als auch im Grad der Versiegelung.
Soweit es nach den betrieblichen Erfordernissen möglich und nach den Vorschriften zulässig ist, sind solche Befestigungsarten zu wählen, die Wasser versickern und möglichst Graswuchs zulassen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Pflaster o.ä.).

5. Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 20 und (1a) BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

5.1. Schutzmaßnahme S1 - Erhalt der Grünflächen und Gehölze innerhalb des Gewerbegebietes
Die vorhandenen Grünflächen im Gewerbegebiet und die vorhandenen Einzelbäume, sind zuerhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend (gemäß den Kompensationsfaktoren bei Einzelbaumfällungen), möglichst eingriffsnah, zu kompensieren.

5.2 Maßnahme M1 - Erhalt der vorhandenen Laubgebüsche am Ölgraben
Als Eingrünung des Ölgrabens sind die vorhandenen grabenbegleitenden Weiden- und Erlengebüsche erhalten werden.

5.3 Ausgleichsfläche A1 – Aufwertung des Gewässerrandstreifens am Ölgraben durch Anlage von Feuchtgrünland – 4.800 m²
Gemarkung Untersuhl, Flur 6, Teilflächen der Flurstücke 929-932, 1226 und 1227
Zur Eingrünung der Gewerbefläche und zur Aufwertung des Ölgrabens ist der Gewässerrandstreifen aufzuwerten und die restliche Grünfläche als Feuchtgrünland zu entwickeln. Die Anlage des Feuchtgrünlandes erfolgt mittels Ansaat einer entsprechenden autochthonen Regio-Saatgutmischung (z.B. Rieger-Hofmann, Ursprungsgebiet 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland,Typ: Feuchtwiese). Aus der UVP-Vorprüfung zum Ausbau des Ölgrabens sind innerhalb der Maßnahmenfläche noch 4 Stück Laubbaum-Hochstämme (Alnus glutinosa und Salix alba) entlang des Ölgrabens zu pflanzen.

5.4 Ersatzmaßnahme E1 – Rekultivierung einer Streuobstwiese - 1.200 m²
Gemarkung Gerstungen, Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 3261
Auf einer Teilfläche des Flurstückes 3261 an der nördlichen Grenze des 1. Geltungsbereiches ist eine verbuschte und ungepflegte Streuobstwiese zu rekultivieren. Die wilden Pflaumensämlinge sowie die durch Sukzession aufgewachsenen Hecken und Gebüsche sind zu entfernen, um den vorhandenen Obstbäumen Platz zur Entfaltung ihres Kronenaufbaus zu geben und eine gute Belüftung sicherzustellen. Der Unterwuchs ist durch Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) oder Beweidung (zwei- bis dreimal pro Jahr) kurz zu halten. An den vorhandenen Altbäumen ist ein fachmännischer Baumschnitt (Erhaltungsschnitt) durchzuführen, der nach 3 bis 5 Jahren zu wiederholen ist. In den Lücken und bei toten, kranken und abgängigen Bäumen sind entsprechende Nachpflanzungen (Pflaume und Apfel aus Pflanzenliste 2 unter Hinweise Pkt. 2.2) durchzuführen und 5 Jahre zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Die neuen Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

5.5 Ersatzmaßnahme E2 – Rekultivierung einer Streuobstwiese – 6.900 m²
Gemarkung Gerstungen, Flur 4, Flurstücke 558/1 und 2195
Auf den Flurstücken 558/1 und 2195 etwa 425 m nördlich der Grenze des 1. Geltungsbereiches ist eine verbuschte und ungepflegte Streuobstwiese mit etwa 35 Obstbäumen in drei Reihen zu rekultivieren. Die wilden Pflaumensämlinge sowie die durch Sukzession aufgewachsenen Hecken und Gebüsche sind zu entfernen, um den vorhandenen Obstbäumen Platz zur Entfaltung ihres Kronenaufbaus zu geben und eine gute Belüftung sicherzustellen. Der Unterwuchs ist durch Mahd (ein- biszweimal pro Jahr) oder Beweidung (zwei- bis dreimal pro Jahr) kurz zu halten. An den vorhandenen Altbäumen ist ein fachmännischer Baumschnitt (Erhaltungsschnitt) durchzuführen, der nach 3 bis 5 Jahren zu wiederholen ist. In den Lücken und bei toten, kranken und abgängigen Bäumen sind entsprechende Nachpflanzungen (Apfel aus Pflanzenliste 2 unter Hinweise Pkt. 2.2) durchzuführen und 5 Jahre zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Die neuen Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.

5.6 Ersatzmaßnahme E3 – Baum- und Strauchpflanzungen am Fuldaischen Berg – 3.250 m²
Gemarkung Gerstungen, Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 3261
Auf der Fläche sind 15 Stück einheimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme der 1. oder 2. Ordnung gemäß der Pflanzenliste 1 unter Hinweise Pkt. 2.1 zu pflanzen und mindestens 3 Jahre zu pflegen. Die Hochstämme sind mit einem Dreibock zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen. Zusätzlich sind zwischen den Hochstämmen Sträucher aus der Pflanzliste 3 unter Hinweise Pkt. 2.3 im Raster 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Diese sind ebenfalls gegen Wildverbiss zu schützen und mindestens 3 Jahre zupflegen.

5.7 Ersatzmaßnahme E4 – Anlage eines aquatisch-amphibischen Lebensraumes – 28.580 m²
Gemarkung Neustädt, Flur 5, Flurstücke 524 und 525
Auf der Fläche ist eine Feuchtbrache mit drei Laichtümpeln zu entwickeln. Die Laichtümpel sind mindestens 100 m² groß anzulegen und mit Tief-und Flachwasserzonen (mind. 1,00 m tief) sowie kleinen Inseln zu gestalten. Eine temporäre Austrocknung kann möglich sein, aber keine komplette Austrocknung aller Laichtümpel, daher ist die Sohle von mindestens einem Tümpel mit einer Ton-/Lehmschicht abzudichten. Bestehende Feuchtrelikte (Schilfflächen) sind zu erhalten. Die Laichtümpel sind durch Initialpflanzung von Seggen, Rohrkolben, Sumpfdotterblume, Froschlöffel, Wasserpest, Mädesüß und Weiderich zu ergänzen. Die Fläche selbst ist durch Ansaat einer autochthonen Regio-Saatgutmischung als Feucht-Nasswiese zu entwickeln. Im Uferbereich der Laichtümpel sind Initialpflanzungen mit Laubbäumen und Sträuchern der Weich- und Hartholzaue gemäß Pflanzenliste 1 unter Hinweise Pkt. 2.1 und Pflanzliste 3 unter Hinweise 2.3 vorzusehen. Die Pflanzungen sind mindestens 3 Jahre zu pflegen.

5.8 Ersatzmaßnahme E5 – Anlage von Feldgehölzen am Burkhahn – 6.000 m² (Ökokontomaßnahme, bereits umgesetzt)
Gemarkung Gerstungen, Flur 8, Teilflächen der Flurstücke 971, 2775 und 2892
Auf einer ursprünglich als Weg, Graben bzw. Weideland genutzten Fläche wurden Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten angelegt. Ziel dieser Maßnahme ist die Erhaltung der bedrohten Niederwildbestände durch Schaffung von Deckungsmöglichkeiten und Vernetzung verschiedener Ökosysteme. Unerwünschter nicht standortgerechter Baumwuchs (z.B. Birke) wurde entfernt.

5.9 Ersatzmaßnahme E6 – Baum- und Strauchpflanzungen in und um Gerstungen – 28.486 m² (Ökokontomaßnahme, bereits umgesetzt)
-Kohlbachstraße und Wolfsangel – 12.625 m² bzw. 5.050 Stück Gehölze
-Neupflanzungen an Wirtschaftswegen – 15.823 m² bzw. 6.329 Stück Gehölze
-Neupflanzungen am Markt Gerstungen – 5 m² bzw. 2 Stück Rotdorn
-Neupflanzungen an der Turnhalle – 29 m² bzw. 24 Stück Gehölze
-Neupflanzungen Wilhelmstraße Neustädt (Ziehbrunnen) – 5 m² bzw. 2 Stück Rotdorn
Im Rahmen des Ökokontos Gerstungen erfolgten Gehölzpflanzungen in und um Gerstungen. Neben Neupflanzungen entlang von Feldwegen wurden auch straßenbegleitende Pflanzungen und punktuelle Pflanzungen innerorts (Gerstungen und Neustädt) getätigt.

5.10 Ersatzmaßnahme E7 – Aufwertung des Gewässers Kohlbach inkl. Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit – 22.900 m²
Gemarkung Gerstungen, Flur 8, Flurstücke 991, 993 und 1007
Gemarkung Gerstungen, Flur 10, Flurstücke 1216, 1221, 1248/1 und 1248/2
Gemarkung Gerstungen, Flur 11, Flurstück 1554/4
Im Zuge der Ersatzmaßnahme sollen die Maßnahmen Kb-01 bis Kb-09 aus dem Maßnahmenprogramm der EU-WRRL für den Kohlbach umgesetzt werden.
Im Einzelnen betrifft es folgende Teilmaßnahmen:
-Kb-01: Rückbau/Umbau des Durchlasses zur Optimierung der Durchgängigkeit (Gew.-abs. 1)
-Kb-02: Rückbau/Umbau des Querbauwerkes zur Wiederherstellung der aquatischen Durchgängigkeit (Gew.-abs. 1)
-Kb-03: Rückbau/Umbau des Durchlasses zur Optimierung der Durchgängigkeit (Gew.-abs. 1)
-Kb-04: Rückbau/Umbau des Durchlasses zur Optimierung der Durchgängigkeit (Gew.-abs. 2)
-Kb-05: Rückbau/Umbau des Durchlasses zur Optimierung der Durchgängigkeit (Gew.-abs. 2)
-Kb-06: Rückbau/Umbau des Durchlasses zur Optimierung der Durchgängigkeit (Gew.-abs. 3)
-Kb-07: Schaffung naturnaher Fließverhältnisse in/bzw. Aufhebung einer Stauhaltung oder Nebenschluss der anliegenden Teiche (Gew.-abs. 3)
-Kb-08: Schaffung naturnaher Fließverhältnisse in/bzw. Aufhebung einer Stauhaltung; Rückbau/Umbau des Querbauwerkes zur Wiederherstellung der aquatischen Durchgängigkeit (Gew.-abs. 4)
-Kb-09: Schaffung naturnaher Fließverhältnisse in/bzw. Aufhebung einer Stauhaltung; Rückbau/Umbau des Querbauwerkes zur Wiederherstellung der aquatischen Durchgängigkeit oder Nebenschluss der anliegenden Teiche (Gew.-abs. 5)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

7.1 G1 - Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbaubaren/überbauten Grundstücksflächen sind mit autochthonen (gebietsheimischen) Stauden, Gräsern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen bzw. Rasen mit Regio-Saatgut anzusäen. Die Anlage von Wasserflächen (Tümpel, Teiche, etc.) ist ebenso zulässig.
Die Laubbäume sind der Pflanzliste 1 unter Hinweise Pkt. 2.1 und die Sträucher der Pflanzliste 3 unter Hinweise Pkt. 2.3 zu entnehmen. Die Pflanzqualität muss nicht berücksichtigt werden.

7.2 G2 - Gestaltung der Fenster- und türlosen Wandflächen
Fenster-und türlose Wandflächen von mehr als 100 m² Flächengröße sind mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu versehen, soweit es der betriebliche Ablauf zulässt, zum Beispiel mit gewöhnlicher Waldrebe (Clemalia vitaba), Efeu (Hedera helix) oder Gewöhnlichem Wein (Parthenocyssus quinquefolie).

7.3 G3 - Gestaltung der Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw)
Bei Pkw-Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger landschaftsgerechter Baum zu pflanzen.

7. Geh- und Fahrrechte nach § 9 (1) 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht
Zur Absicherung der Zuwegung zur Beobachtungsbohrung "Herda 4" ist ein Geh- und Fahrrecht in der Gemarkung Untersuhl, Flur 6 auf dem Flurstück 932 zugunsten der K+S Aktiengesellschaft festgesetzt (ohne zeichnerische Vorgabe).

HINWEISE

1. Hinweise zum Planverfahren der 1. Änderung und zur 1. Änderung
1.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet „Oberhalb der Bahn" erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.
1.2 Ein Umweltbericht ist für Änderungen von Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nicht erforderlich. Es erfolgte eine entsprechende Vorprüfung.
1.3 Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet „Oberhalb der Bahn" ersetzt die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet „Oberhalb der Bahn" für den Bereich der 1. Änderung vollumfänglich.
1.4 Hinweise von K+S Minerals and Agriculture GmbH (Stellungnahme vom 01.09.2022)
Der Mindestplatzbedarf für Großgeräte beträgt 20 m x 30 m. Der Bohrpunkt oder die Grundwassermessstelle liegen dabei immer zentral in der Mitte der Fläche. Ggf. sind kleinere Abweichungen bei der Fläche möglich. Sie sind aber mit finanziellem Mehraufwand verbunden und müssen im Einzelnen auf Umsetzbarkeit überprüft werden. Die Flächen und die Zufahrten müssen immer einer Belastung von 60 t standhalten. Die Zufahrten sollten für Straßenfahrzeuge ohne Allrad passierbar sein. Die Fahrzeugabmessungen betragen maximal 2,8 m Breite, 4 m Höhe und eine Gesamtlänge von bis zu 14 m bei Einzelfahrzeugen aufgrund der Nutzung von speziellen Bohrfahrzeugen, die auch eine verkehrsrechtliche Sondergenehmigung benötigen. Die benötigte Baustraßenbreite beträgt dafür 4 m".
Sicherung der Messstellen
Zur Sicherung der Messstelle liegt ein Projektkonzept vom Büro **rebo consult** vor, das die Forderungen der K+S umsetzt.
2. Hinweise zur Grünordnung und zum Naturschutz
2.1 Pflanzliste 1 (Laubbäume 1. und 2. Ordnung)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm
Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Grauerle	-	Alnus incana
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Walnuss	-	Juglans regia
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Traubeneiche	-	Quercus petraea
Stieleiche	-	Quercus robur
Silberweide	-	Salix alba
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Ebereschе	-	Sorbus aucuparia
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

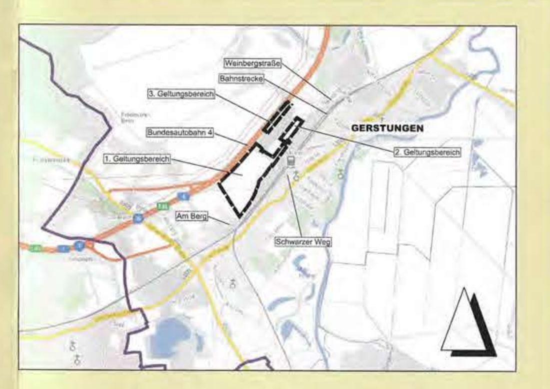
2.2 Pflanzliste 2 (Obstbäume in Sorten)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm
Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.
-Apfel (Bohnapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Krummstiel, Sonnenwirtsapfel)
-Pflaume (Bühler Frühzwetschge, Hauszwetsche, Reneklode, Valjevka)
2.3 Pflanzliste 3 (Sträucher)
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch mit Ballen o. Container, 100 - 150 cm
Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Spindelstrauch	-	Euonymus fortunei
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Holzapfel/Wildapfel	-	Malus sylvestris
Pugier-Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schneeball	-	Viburnum in Sorten
Weigelie	-	Weigela florida

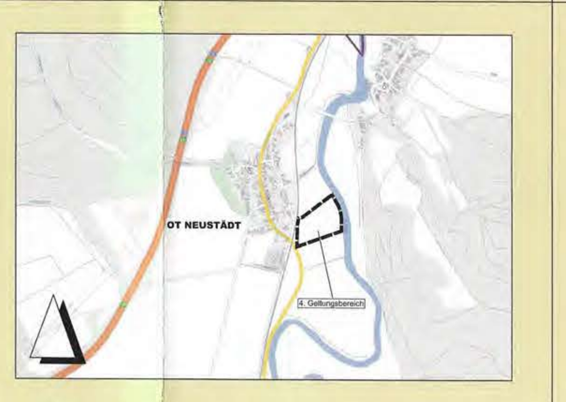
2.4 Vor Beginn der Bautätigkeit ist der teilweise wiedereinzubauende Oberboden im Baubereich entsprechend der DIN 18915 abzuschieben und zu sichern, damit sich vorher bestehende Bodenstrukturen nach Wiedereinbau des Oberbodens standortgerecht entwickeln können. Es erfolgt dazu ein Abtrag mit einer Dicke von bis zu 0,30 m. Der Oberboden wird seitlich in Mieten gelagert. Die Mieten sind zu pflegen und bis zum Wiedereinbau zu unterhalten. Der Oberboden ist nach Beendigung der Baumaßnahme wieder einzubauen.
2.5 Die in unmittelbarer Nähe zum Baufeld zu erhaltenden Bäume sind vor baubedingten Veränderungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Eventuelle Schäden sind fachgerecht nach DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege zu behandeln.
Notwendige Rodungen sind grundsätzlich nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
2.6 Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
2.7 Zur Absicherung des vollständigen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft ist es notwendig externe Ausgleichsflächen einzubeziehen. Dabei handelt es sich einerseits um die Rekultivierung der im Osten angrenzenden Streuobstwiese als Maßnahme im Rahmen dieser Bebauungsplanung und andererseits um Maßnahmen aus dem Ökokonto (nach § 135a BauGB) der Gemeinde Gerstungen.
3. Hinweise zum Baugrund
Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
4. Hinweise zu den Geländehöhen
Die Geländehöhen wurden aus dem DGM2 (Digitales Geländemodell; Höhendaten aus den Jahren 2010 - 2013) übernommen [Quelle TLBG ©]). Die Angaben sind ohne Gewähr.
5. Hinweise zur Vermessung
5.1 Vermessen wurden ausschließlich die unter Bestandsangaben mit "eingemessen" gekennzeichneten Positionen.
6. Hinweise zur Bundesautobahn
6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ist beidseitig der Bundesautobahn, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine 40 m Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art einzuhalten. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges.
6.2 Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist beidseitig der Bundesautobahn, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine 100 m Baubeschränkungszone für bauliche Anlagen zu beachten. Für die Errichtung, erhebliche Änderung und andere Nutzung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen. Soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, auch der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach gilt entsprechend auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.
6.3 Gemäß § 9 Abs. 6 FStrG stehen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich.
6.4 Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann die oberste Landesstraßenbaubehörde oder das Fernstraßen-Bundesamt an den Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 9 Abs. 1 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.
7. Hinweise zu der vorhandenen Beobachtungsbohrung
Zu der Beobachtungsbohrung "Herda 4" muß freier Zugang (auch für schweres Bohrgerät) gewährleistet werden.
8. Löschwasserbedarf
Für die Löschwasserversorgung werden 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Werden höhere Mengen benötigt, sind weiterführende Maßnahmen durch den Betreiber der jeweiligen Anlage/Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück zu ergreifen.
9. Hinweise zum Gewässer- und Grundwasserschutz
Baumaschinen, Fahrzeuge und Behälter dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel und Treibstoffverluste aufweisen. Für Maschinen, die mit hydraulischen Antrieben und Einrichtungen ausgerüstet sind und an offenen Gewässern eingesetzt werden, sind biologisch schnell abbaubare Hydrauliköle einzusetzen.
Baumaschinen sind vor ihrem erstmaligen Gebrauch und während des Betriebes täglich auf Dichtigkeit hinsichtlich Schmier- und Treibstoffverlusten zu prüfen. Erforderlichenfalls sind zusätzliche Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen zu treffen. Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Durch entsprechende Speicher- und Absetzanlagen ist ein wirksamer Schutz vor der Einleitung von Baustellenabwässern und ggf. verunreinigten Oberflächenabflüssen aus dem Baustellenbereich in den Ölgraben zu gewährleisten.

Textteil

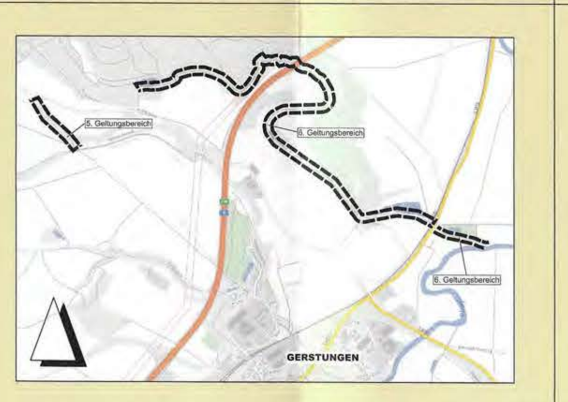
Lage des 1., 2. und 3. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLBG ©)



Lage des 4. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLBG ©)



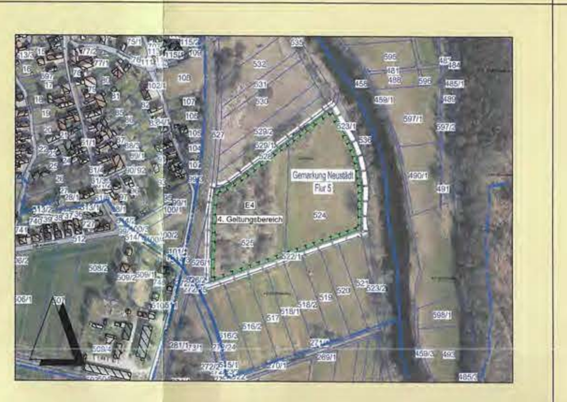
Lage des 5. und 6. Geltungsbereiches (ohne Maßstab; Quelle TLBG ©)



2. Geltungsbereich (M 1 : 2.500; Quelle TLBG ©)

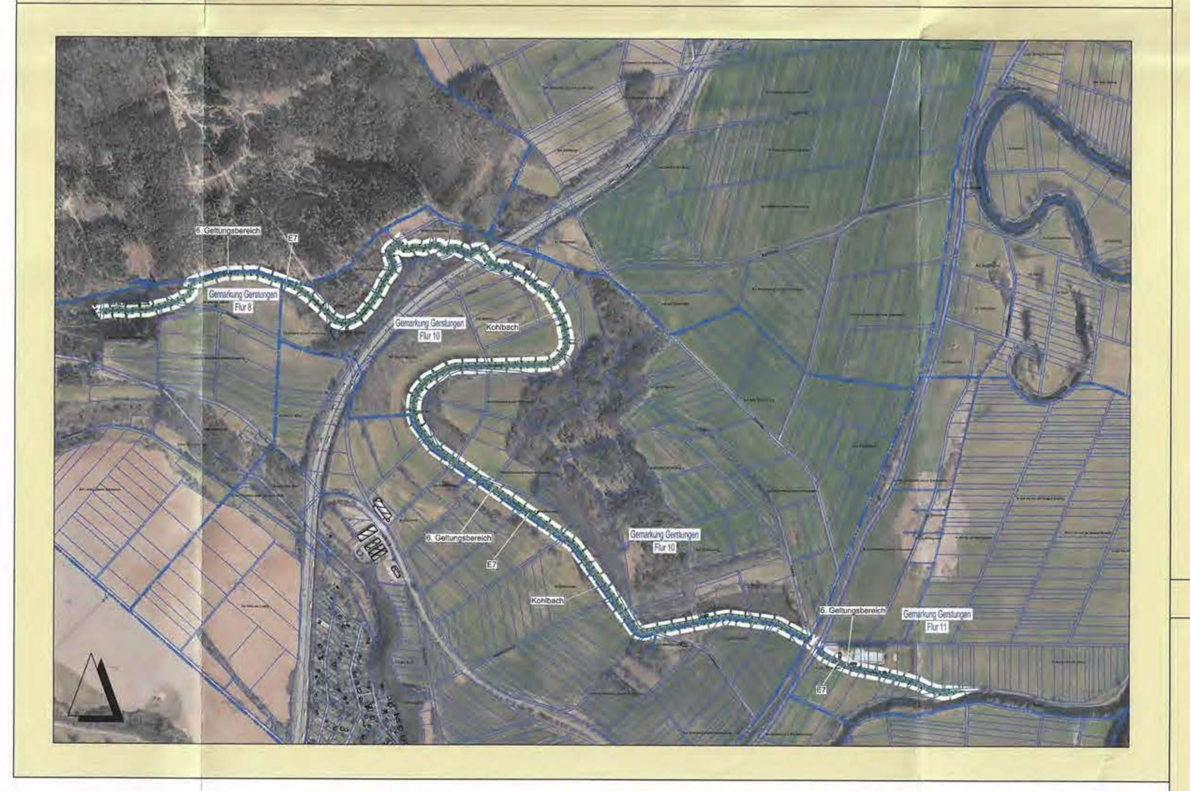
3. Geltungsbereich (M 1 : 2.500; Quelle TLBG ©)

4. Geltungsbereich (M 1 : 5.000; Quelle TLBG ©)



5. Geltungsbereich (M 1 : 5.000; Quelle TLBG ©)

6. Geltungsbereich (M 1 : 10.000; Quelle TLBG ©)



Präambel

Satzung der Gemeinde Gerstungen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet "Oberhalb der Bahn"
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 Gewerbegebiet "Oberhalb der Bahn", bestehend aus dem Planteil (Teil A) und Textteil (Teil B), als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in derderzeit gültigen Fassung
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74)
8. Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung
12. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
13. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.07.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
14. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
15. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit gültigen Fassung
16. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der derzeit gültigen Fassung
17. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung
18. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. Nr. 15 vom 30.12.2003 S. 511), in der derzeit gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand*~~ mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom 07.12.2022 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

06.01.2023 – Brandau
Datum – Thüringer Landesamt für Bodenmanagment und Geoinformation Katasterbereich Gotha – Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 28.06.2022 gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: GR/2022/Ö/021).

Der Beschluss wurde am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (Neue Werra-Zeitung)

Gerstungen, den 23.01.2023 – Rommert, Bürgermeister – Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ....-....... bis ....-....... frühzeitig beteiligt und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ....-....... bis ....-....... frühzeitig beteiligt und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Gerstungen, den 23.01.2023 – Rommert, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 24.02.2022 (Entwurf zur öffentl. Auslegung) wurde am 28.06.2022 (Beschl.-Nr.: GR/2022/Ö/022) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. (Neue Werra-Zeitung)

Gerstungen, den 23.01.2023 – Rommert, Bürgermeister – Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.10.2022 (Beschluss-Nr.: GR/2022/Ö/039) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gerstungen, den 23.01.2023 – Rommert, Bürgermeister – Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 27.10.2022 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: GR/2022/Ö/039).

Gerstungen, den 23.01.2023 – Rommert, Bürgermeister – Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Die Satzung wurde der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis angezeigt. Mit Schreiben vom 13.02.2023 (Az.: 17.097 G320-27/23) wurde der Eingang der Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde bestätigt. Die Satzung wurde mit Schreiben vom 23.02.2023 zur sofortigen öffentlichen Bekanntmachung freigegeben.
Stefanie …, Sachbearbeiterin
Bad Salzungen, den 23.02.2023

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Gemeinderates beigetreten.

Gerstungen, den .... – Rommert, Bürgermeister – Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Gerstungen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Gerstungen, den 01.03.2023 – Rommert, Bürgermeister – Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 03.03.2023 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Gemeinde Gerstungen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gerstungen, den 10.03.2023 – Rommert, Bürgermeister – Siegel

1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 15

Gewerbegebiet
"Oberhalb der Bahn"

Gemeinde Gerstungen

-Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB-

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
rebo consult
Ingenieurgesellschaft mbH
Im Wolfsgraben 10
36414 Unterbreizbach
Katasterkarte und Höhenplan
ALKIS + DGM2

sonstige Leistungen und Gutachten:
Grünordnung
Planungsbüro Landschaftsgestaltung und Freianlagen - Neubert
Schubertstraße 18
98544 Zella-Mehlis

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	.......-.......
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	Stand:	24.02.2022
Satzungsplan	**Stand:**	**30.09.2022**

SATZUNG

Auftraggeber:

Gemeinde Gerstungen
Wilhelmstraße 53
99834 Gerstungen

Verfasser:

kehrer planung
-Architekt-
-Mitglied der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer, Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer
Unterschrift – AKT-Stempel

Maßstab 1 : 1.000
0 5 10 15 20 25 50 75m

Verfahrensvermerke