

Gemeinde Tautenhain
Saale-Holzland-Kreis



Reg.-Nr. 21434-02-1

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Am langen Tal“, Tautenhain

Begründung in der Fassung vom 7. März 2001

Vorhabenträger: Planungs- und Erschließungsgesellschaft
Am langen Tal GbR
Dorfstraße 43
07639 Tautenhain

Bearbeitet: Bau-Consult Hermsdorf
Gesellschaft Beratender Ingenieure mbH
Uthmannstraße 14
07629 Hermsdorf



Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Am langen Tal“ mit integriertem Grünordnungsplan	
1.0	Gesetzliche Grundlagen	1
1.1	Allgemeines / Planungsanlass	1-2
1.1.1	Nutzungskonzeption Teilfläche „A“	2
1.1.2	Nutzungskonzeption Teilfläche „B“	3
1.1.3	Nutzungskonzeption Teilfläche „C“	3
1.1.4	Nutzungskonzeption Teilfläche „D“	4
1.1.5	Nutzungskonzeption Teilfläche „E“	4
1.1.6	Bearbeitungsgrundlagen	4
1.2	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Zielstellung	6
1.4	Bestandsaufnahme	
1.4.1	Gelände, Boden, Nutzung	6
1.4.2	Hochbauten	6
1.4.3	Grünbewertung	7
1.4.4	Eingriffsbilanz	8-9
1.4.5	Eingriffsbewertung	10-11
1.5	Verkehrerschließung	11
1.6	Technische Ver- und Entsorgung	
1.6.1	Wasserversorgung	11
1.6.2	Abwasserbeseitigung	11-12
1.6.3	Stromversorgung	12
1.6.4	Gasversorgung / Heizung	12
1.6.5	Kommunikationssystem	12
2.	Textliche Festsetzung	
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1.1	Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9, Abs. 1 BauGB	13-14
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9, Abs. 1 BauGB	14
2.1.3	entfällt	
2.1.4	Schalleleistungspegel	14
2.2	Grünordnerische Festsetzungen	
2.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
2.2.2	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
2.2.3	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	15
2.2.4	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen	15-16
2.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	
2.3.1	Höhenlage, Einordnung der Gebäude, Trauf- und Firsthöhen	16
2.3.2	Dächer	17
2.3.3	Fassade	17
2.3.4	Garagen, Stellplätze, sonstige bauliche Anlagen	17
3.	Hinweise	17

Anlage 1: Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Anlage 2: Bestandsplan zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan

1. Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Am langen Tal“ mit integriertem Grünordnungsplan

1.0. Gesetzliche Grundlagen

Geltungsbereich nach § 9, Abs. 7 BauGB

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Flurstücke 288/2, 288/3, 288/4, 242/9, 288/6 als Teilfläche in Flur 2 Tautenhain festgelegt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. IS 2141 1998 IS. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
- Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 03.06.1994
- Thüringer Gesetz über Naturschutz vom 29.04.1999
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992
- WHG in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Protokolls vom 7. November 1996 zum Übereinkommen über die Verhütung der Meeresverschmutzung durch das Einbringen von Abfällen und anderen Stoffen von 1972 vom 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455),
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung vom 4. Februar 1999 (GVBl. S. 114)
- Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (ThürVAwS) vom 25. Juli 1995 (GVBl. Nr. 14 S. 261) mit auszuführen

1.1 Allgemeines / Planungsanlass

Nordöstlich der Ortslage von Tautenhain, vor dem Sondergebiet des militärischen Objektes liegt eine gewerbliche Brache, von 1971 bis 1990 als Bezirksreservelager der NVA genutzt. Noch vorhandene bauliche Anlagen, umfassende mit Schotter befestigte Flächen sowie Verkehrsanlagen mit unterschiedlichen Nutzsichten (Bitumen, Beton, Betonplatten), vorhandene Entwässerungsanlagen und Erschließung durch Medien lassen eine Wiederbelebung des Standortes sinnvoll erscheinen. Der gültige Flächennutzungsplan sieht demzufolge hier auch eine Gewerbefläche vor.

In der Ortslage von Tautenhain sind entsprechend große gewerblich nutzbare Flächen nicht vorhanden, die engen Straßen und Wege sollten möglichst nicht durch gewerblichen Verkehr belastet werden.

Vier örtlich ansässige Gewerbebetriebe werden bzw. haben die innerhalb der vorhandenen Einfriedung liegenden Flächen erworben und eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes gegründet als Träger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Fassung vom 23. März 2000). Durch Nutzungsausfall in der Teilfläche „D“ wird hier eine allgemeine Nutzung als Gewerbefläche (GE) gemäß § 1(2) Punkt 8 BauNVO festgesetzt. Dieser Planbereich „D“ ist ein Teilbereich Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB und bleibt insgesamt gemäß § 12(4) BauGB Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplanes. Das Verfahren wird so gewählt, dass die Fläche „D“ kurzfristig einer Nutzung zugeführt werden kann, nicht als mit verfallender Bausubstanz verbleibender Restfläche zwischen Wald und Gewerbestandort

auf Dauer verbleibt bzw. aufwendig beräumt werden muss. Durch diese Fläche „D“ wird das kleine Gewerbegebiet abgerundet. Die Erschließungskosten bleiben so pro Flächeneinheit konstant in einem erträglichen Rahmen bei anteiliger Übernahme durch den Eigentümer der Fläche „D“.

Die einspringende Ecke des Geltungsbereichs des Planes zwischen den Teilflächen „D“ und „F“ wird begradigt. Ein Eingriff in die Fläche durch gewerbliche oder sonstige Nutzung erfolgt nicht. Der vorhandene niedrige Bestand (sukzessives Unterholz) mit einzelnen Neuanpflanzungen von Bäumen bleibt erhalten und bildet hier einen Waldsaum.

Die gewerbliche Entwicklung wird von folgenden Firmen sowie Grundstückseigner getragen:

1.1.1 Nutzungskonzeption Teilfläche „A“

- Thomas Weise
Fuhrgeschäft und Baumaschinenverleih
Am langen Tal 2
07639 Tautenhain
(Tel./Fax: 036601/44090, Autotelefon 0172/8458111)
- Tätigkeiten auf Firmengelände/Arbeitszeitregime
 - Stellfläche für 5 firmeneigene LKW für Fuhrgeschäft im Fernverkehr ohne Einschränkung der Zu- und Abfahrzeiten
 - Baustofftransporte
 - Zwischenlagerung von Mutterboden 500 m³, Stapelhöhe max. 5,0 m
 - Zwischenlager von Abbruchmaterialien (nur unbelastete, nicht besonderen Entsorgungsnachweisen bedürftig) max. 750 m³, Stapelhöhe max. 5,0 m
 - Lagerung von Baustoffen auf Paletten (vorrangig Straßen- und Tiefbaumaterialien, Klinker, Mauersteine)
 - Schüttgutlagerung (Sande, Kies in Boxen)
 - Lagerung von Bindemitteln und empfindlichen Stoffen in Lagerhalle
 - Baumaschinenverleih (Kleingeräte)
 - Reparaturwerkstatt für eigene Fahrzeuge und Geräte, abflusslose überdachte Waschanlage in Verbindung mit Baumaschinenverleih mit Nutzung werktags von 06:00 – 18:00 Uhr, samstags 07:00 – 12:00 Uhr
 - Eigenbedarfstankstelle für max. 10.000 l Lagermenge, abflusslos, vollständige Überdachung einschließlich des Abfüllbereiches so, dass kein Abwasser durch eindringendes Niederschlagswasser entsteht (s. Thür VAWS).
- Personal
 - Beschäftigte: maximal 8
 - am Standort. 2 AK für Werkstatt, Verleih, Büro
- Wohn- und Geschäftshaus
 - Bürobereich (perspektivisch für zusätzlich 2 AK)
 - Wohnung Geschäftsführer mit kleiner Einliegerwohnung, z.B. auch Nutzung für Übernachtung Fernfahrer
 - Kellerbereich mindestens 2 Garagen einordnen

1.1.2 Nutzungskonzeption Teilfläche „B“

- Uwe Wunderlich
Heizung und Sanitär und Metallbau
Dorfstraße 43
07639 Tautenhain
(Tel./Fax: 036601/80406)
- Tätigkeiten/Arbeitszeitregime
 - Werkstatt für leichte Metallkonstruktionen, Bau von Heizungsanlagen
 - Ausstellungsraum, Büro, Sanitärraum
 - Materialtransport von 06:00 – 18:00 Uhr
 - maximale Arbeitszeit werktags bis 20:00 Uhr
 - Wohnen
- Personal
 - 8 bis 10 Arbeitskräfte gesamt
 - am Standort: 2-3 für Lager, Werkstatt und Büro

1.1.3 Nutzungskonzeption Teilfläche „C“

- Transport- und Kurierdienst
Lager – Logistik
Peter Hänseroth
Paradiesstraße 8
07639 Tautenhain
(Tel./Fax: 036601/42222)
- Tätigkeiten/Arbeitszeitregime
 - Umschlagarbeiten tags und nachts (derzeitiger Umschlagsort noch in Ronneburg)
 - An- und Abfahrten/Tag:
 - 4 LKW > 7,5 t
 - 15 - 20 Kleintransporter
 - 5 Zubringerfahrzeuge
 - Allgemeine Werkstatt für Pflege, Wartung, Instandhaltung
 - Wohnen
- Personal
 - vor Ort 12 h Betriebszeit mit 4 AK ohne feste Zeitbindung (Verwaltungstätigkeit, Einsatzleitung, Betriebsleitung u.ä.)
 - Umschlagspersonal stundenweise, Zubringer max. 17 Personen gleichzeitig
 - teilweise Fremdvermietung (Logistik) wäre möglich, 10 Arbeitskräfte

1.1.4 Nutzungskonzeption Teilfläche „D“

- Vorhabensentwicklung durch Bundesvermögensamt (Erfurt)
- Die in der ersten Fassung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes vom 23. März 2000 geplante Nutzung ist entfallen. Es wird eine allgemeine Nutzung als Gewerbefläche (GE) gemäß § 1(2), Pkt. 8 BauNVO festgesetzt, um so hier eine Entwicklung zu ermöglichen.

1.1.5 Nutzungskonzeption Teilfläche „E“

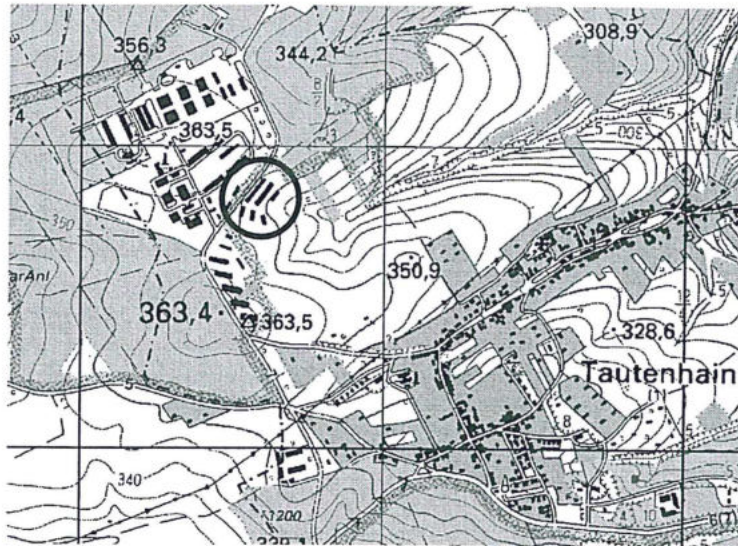
- Gemeinschaftseigentum der Planungs- und Erschließungsgesellschaft „Am lange Tal“ GbR unter Einbeziehung der Eigentümer der Teilfläche „D“
- Nutzung für Abwasserbeseitigungsanlage, Regenrückhaltung und Löschwasserbevorratung
 - Die vorhandene mechanische Kläranlage wird durch eine vollbiologisch wirkende Kläranlage mit 40 Einwohnerwerten ersetzt (hierzu vergl. gesonderte Planung). Die bisher nachgeschalteten unbelüfteten Klärteiche werden erhalten, saniert und so umgebaut, das eine Nutzung als Regenrückhaltebecken sowie als Löschwasserteich mit einer Dauerstaulamelle von mindestens 200 ... 230 m³ möglich ist.
 - Die Zuwegung wird durch Eintragung von fahr- und Leitungsrechten auf den Baufeldern „C“ und „D“ gesichert.

1.1.6 Bearbeitungsgrundlagen

- Katasterplan vom 08.06.1999
- Topographische Karte
- Flächennutzungsplan der Gemeinden Tautenhain und Weißenborn, genehmigt Mai 1991
- Aufmaß und Bestandspläne für Teilbereiche
- Bestandspläne zu Gebäuden in Fragmenten

1.2 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Einordnung ist in der folgenden Skizze dargestellt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der alten Ortslage von Tautenhain, nördlich des externen Wohngebietes „Waldsiedlung“.



Es wird begrenzt durch:

- im Nordosten durch Forstflächen
- im Nordwesten durch Erschließungsstraße (Sonderflächen Bundeswehr)
- im Südwesten durch das Wohngebiet „Waldsiedlung“
- im Südosten durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Das Baugebiet umfaßt die Flurstücke gemäß Geltungsbereich nach Pkt. 1.0 s. vor und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 29.500 m² zuzüglich der Fläche für die Klärteiche von ca. 5.329 m².

Die einzelnen Grundstücke teilen sich wie folgend:

- Fläche „A“: ca. 8.835 m² (Weise)
- Fläche „B“: ca. 3.624 m² (Wunderlich)
- Fläche „C“: ca. 6.792 m² (Hänseroth)
- Fläche „D“: ca. 9.502 m² (Hesselbarth)
- Fläche „E“ ca. 5.329 m²
- öffentlicher Bereich: 747 m²

1.3 Städtebauliche Zielstellung

Die gewerbliche Brache liegt an der Zufahrtsstraße eines ehemals von der Bundeswehr genutzten Geländes, welches gut eingegrünt ist, anschließend an eine 5-geschossige Wohnbebauung. Der Standort stellt einen Übergangsbereich zur freien Landschaft bzw. zum Wald dar. Neue Gebäude und bauliche Anlagen werden in ländlich, gewerblichem Charakter so geplant und eingeordnet, daß die angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden, bestehende Gebäude werden in diesem Sinne angepaßt.

Es wird maximal eine 2-geschossige Bebauung zugelassen, die Dachneigungen für neue Gebäude, in Anpassung an die vorhandene Bebauung, mit 10° – 45° Neigung festgesetzt. Die vorhandene Begrünung ist weitestgehend zu erhalten, eine Randeingrünung wird angestrebt.

1.4 Bestandsaufnahme

1.4.1 Gelände, Boden, Nutzung

Das Plangebiet wurde in den dargestellten Grenzen im Zeitraum von 1971 bis 1978 bebaut. Es diente als Baustelleneinrichtung für den Neubau der angrenzenden Sonderbaufläche und später als Bezirksreservelager der NVA. Das von West nach Ost fallende Gelände wurde terrassiert und in den westlichen Flächen abgeschottert. Der Mutterboden ist großflächig abgetragen und nur noch in einigen Bereichen am südlichen Baufeldrand sowie in der Nordseite bis in den Bereich der Klärteiche in einem schmalen Streifen vorhanden.

Verkehrs- und Lagerflächen wurden unterschiedlich befestigt (Bitumen, Beton, großflächige Betonplatten, z.T. nur Schotter besonders in Baufeld „A“). Vorhandene unterirdische Bauwerke der Heizkanaltrasse werden nicht mehr benötigt, vorhandene Entwässerungsbauwerke sind im technischen Stand z.T. überholt bzw. werden nicht mehr benötigt. Der Rückbau ist gemäß Baufortschritt geplant.

Die mechanische Kläranlage (einschl. der Oxidationsteiche) blieb in Nutzung, ist aber in einem technisch schlechtem Zustand. Eine Zuwegung ist derzeit nicht vorhanden bzw. zugewachsen.

An der Nordostgrenze ist die Baumfällgrenze zu beachten.

1.4.2 Hochbauten

Auf den Teilflächen „A“ und „B“ sind eingeschossige massive Gebäude mit flachgeneigtem Dach gemäß Lageplan vorhanden. Auf Teilfläche „C“ sind die Gebäude „C1“ und „C3“ mit massiven Außenwänden errichtet, das Teilobjekt „C2“ als Leichtkonstruktion. Alle Gebäude haben ein flach geneigtes Satteldach (~ 25%).

Auf der Teilfläche „D“ ist das Teilobjekt „D1“ mit massiven Außenwänden gebaut, das Teilobjekt „D2“ in Leichtkonstruktion ist schon stärker beschädigt, beide Teilobjekt mit Dachneigung wie vor ca. 25 %.

In den Bauflächen „B“ und „D“ sind noch Bodenplatten ehemaliger Gebäude vorhanden.

1.4.3 Grünbewertung

Im Plangebiet außer Fläche „E“ (Klärteiche) sind nur wenige Grünflächen auf anstehendem Mutterboden vorhanden (s. auch 1.4.1). Regulierte, nicht bebaute bzw. als Verkehrs- und Lagerbereiche befestigte Flächen wurden zu einem großen Teil abgeschottert. Hier entwickelte sich ebenso wie an den neu entstandenen Böschungen z.T. Ruderalflur (mehrjährig), die ebenen Flächen in den Baufeldern „A“ und „C“ wurden im Wuchs durch unregelmäßige Pflege kurz gehalten (magerer, trockener Rasen).

Die vorhandene Struktur der Busch- und Baumgruppen läßt erkennen, daß die meisten Gehölze durch Sukzession entstanden sind. Der Bewuchs am Nordwest- sowie Nordostrand des Baufeldes „D“ entspricht entgegen dem eines natürlichen Waldsaumes, mit Bäumen verschiedenster Arten und Größen, heckendurchsetzt, und könnte in der Anlage teilweise noch aus der Zeit vor der Bebauung stammen. Der Erlenbewuchs zwischen Gebäude „D1“ und den Klärteichen dürfte sich erst nach den erfolgten Teilbaumaßnahmen (Einbau Klärgrube sowie einer Vielzahl von Entwässerungsleitungen) entwickelt haben. Es wird vermutet, daß die Wurzeln der Erlen teilweise in die Entwässerungsanlagen eingewachsen sind und zu Funktionseinschränkungen führten und führen.

Gezielte Anpflanzungen wurden vorgenommen:

- Ostseite Gebäude „B1“
- Nordseite Gebäude „C2“
- Ostseite Gebäude „D1“ und „D2“
- 3 Kiefern Ø 15-24 im Baufeld „D“
- Heister in Nordostecke Baufeld „D“ sowie 2 Stück an Zufahrt

Im Baufeld „E“ mit mechanischer Kläranlage und den 2 Klärteichen ist durch Anpflanzung und Sukzession ein naturnaher Landschaftsraum entstanden. Böschungen, Überläufe, Rohreinmündungen und –ausläufe sind zum Teil zerstört, abgebrochen, überwuchert etc. Der Bewuchs hat für die Funktionsfähigkeit der Oxidationsteiche teilweise ein Übermaß erreicht. Der Überlauf des unteren Deiches endet in einem kleinen Graben mit Dauerabfluss. Die Wiese unterhalb des Dammfußes (außerhalb der Bebauungsgrenze) ist stark durchfeuchtet. Die Erweiterungsfläche des Baufeldes „E“, eine Lichtung mit Unterholz und einigen neuen Einzelbaumanpflanzungen wird für Erhaltung des Bewuchses festgesetzt mit dem Ziel einer Waldsaumbildung.

Östlich des Baufeldes und der Klärteiche sind im Wesentlichen junge bis ganz junge Waldflächen mit kleinen offenen Bereichen und Sträuchern durchsetzt vorhanden. Südlich schließt sich hinter einer Reihe großer Pappeln eine offene Feld- und Wiesenfläche an.

1.4.4 Eingriffsbilanz

-	Baufläche „A“:	ca. 8.835 m ²				
-	Baufläche „B“:	ca. 3.624 m ²				
-	Baufläche „C“:	ca. 6.792 m ²				
-	Baufläche „D“:	ca. 9.502 m ²				
-	öffentl. Verkehrsfläche:	ca. 747 m ²			gesamt:	29.500 m ²
-	Baufläche „E“:	ca. 5.329 m ²			gesamt:	34.829 m ²

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bestand [m ²]	Bewertungsfaktor	Flächenbewertung [m ²]	Planung [m ²]	Bewertungsfaktor	Flächenbewertung [m ²]
1.	Gebäude	3.708	0	0	-	-	-
2.1	überbaubare Grundstücksfläche	-	-	-	(12.958)	0	-
2.2	Baufelder „A1,2,3,5“, „B1,2“, „C1,2,3“	-	-	-	7.163	0	-
2.3	Baufeld „A4“ (GRZ = 0,6) 606 x 0,6	-	-	-	364	0	-
2.4	Baufeld „D“ (GRZ = 0,65) 8.314 x 0,65	-	-	-	5.404	0	-
2.2	Baufeld „A4“ (-	-	-	606 x 0,4	0,5	121
3.	versiegelte Verkehrsfläche	(8.901)	-	-	(5.069)	-	-
3.1	Bestand	8.901	0	0	3.531	0	0
3.2	neu	-	-	-	791	0	0
3.3	öffentl. Verkehrsfläche	-	-	-	747	0	0
4.	verdichtete Bodenfläche (Schotter)	4.242	0,1	424	2.423	0,1	242
7.	verdichtete Bodenflächen (Schotter) mit ruderalem Bewuchs	6.285	0,5	3.129	3.297	0,5	1.649

8.	Ruderales Grünflächen (reguliertes Gelände, ohne Mutterboden)	3.187	0,7	2.231	1.349	0,7	944
9.	Grünflächen						
9.1	best. Wirtschaftsgrünland	1.711	0,4	684	853	0,4	341
9.2	neues Grünland, z.T. Gartennutzung	-	-	-	885	0,5	443
10.	Gebüsch- und Baumstrukturen gem. Festsetzungen	-	-	-	-	-	-
10.1	bestehend	1.467	1,1	1.614	1.034	1,1	1.137
10.2	neu (mit Grasunter- saat, Wiesenkräuter)	-	-	-	1.446	0,5	723
10.3	zu entfernende Kleinbäume, einzeln- stehend				- 23 Stück		
10.4	80 % mit Anpflan- zung $1.446 \times 0,8 = 1.157$	-			29 Bäume 6 Bäume verbleibend 925 Sträucher	20,0 2,0	120,0 1.850
11.	Einzelplantungen						
11.1	Bäume				12 Stück	20,0	240
11.2	Hecke				240 m ²	2,0	480
Gesamtbewertung		Bestand:		8.082 m ²	verbleibender Bestand mit Ausgleich:		8.169 m ²

In der Bilanz wurde nicht berücksichtigt:

- Maßnahmen zur erforderlichen technischen Instandhaltung im Bereich Kläranlage Bauflächen „E“ (geringfügige Eingriffe erforderlich)
- Erweiterungsfläche der Baufläche „E“, da hier keinerlei Eingriffe vorgenommen werden.
- Vorhandene zeitweise deponierte Materialien (Bauschutt, Holz, Mutterboden) auf Baufläche „A“, die nach Auflagen des Landratsamtes des Saale-Holzland-Kreises gesondert verwertet bzw. entsorgt werden.

1.4.5 Eingriffsbewertung

Nach Bestandsaufnahme des derzeit nicht vollständig genutzten gewerblichen Altstandortes mit teilweise einfachen Ausbaustandard (z.T. leichte Bauten, viele Schotterflächen, kein Mutterbodenauftrag auf regulierte Flächen u.ä.), Analyse der geplanten Nutzung sind nur geringe Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorgezeichnet. Eventuelle Beeinträchtigungen können im Plangebiet ausgeglichen werden.

Zur Minimierung des Eingriffes tragen folgende Maßnahmen bei:

- Nutzung des vorhandenen Mutterbodens (4 Halden auf Bauflächen „A“) für Begrünungsmaßnahmen. Separate Lagerung vorhandenen Mutterbodens bei Baumaßnahmen und Wiederverwendung.
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Randbereich Baufläche „D“.
- Rückbau vorhandener, nicht genutzter Schächte, Leitungen und deren Auffüllung.
- Instandsetzung der Klärteiche und Umbau zu Regenrückhaltebecken mit Daueraufstau als Löschwasserreserve mit reguliertem Abfluss in den Seifertsdorfer Bach. Weitgehende Erhaltung (nur technisch unbedingt notwendige Eingriffe vornehmen!) der Bäume und Sträucher auf Baufeld „E“. Erhalt der Natur in der Erweiterungsfläche.
- Nutzung der vorhandenen Schotterflächen (auch mit Grasbewuchs) als Stellflächen und Lagerflächen ohne weitere Versiegelung.
- Rückbau der vorhandenen Leichtflüssigkeitsabscheider

Unvermeidliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind:

- Vorhandene und neue Bebauung durch gewerbliche Bauten, Wohn- und Geschäftsgebäude, befestigte Flächen für Verkehr und Freilager
- verstärkter Regenwasserabfluss durch weitere Hochbaumaßnahmen
- Wärmeabstrahlung der Gebäude

Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt durch folgende Maßnahmen:

- Instandsetzung der Entwässerungsanlagen, Rückbau der überdimensionierten Kläranlage und Ersatz durch eine vollbiologische Kläranlage
- Schadstoffbelastetes Abwasser entsteht nicht durch Überdachung von Tankstelle und Waschanlage, Waschanlage mit Wasserkreislauf
- Flächensparsamkeitsprinzip durch schrittweisen Ausbau des Standortes im nur unbedingt erforderlichen Maße
- Begrenzung der Bauhöhen und Eingrünung der Randbereiche des Baugebietes, um Störungen des Landschaftsbildes entgegenzuwirken
- Weitgehender Erhalt des bestehenden Grüns in den Randbereichen als Übergang zu Wald und der freien Landschaft. Sukzessiv entstandene Gebüsch- und junge Baumstrukturen auf den abgeschotterten Flächen sind nicht so bedeutend und werden nur in einzelnen Standorten erhalten (in Nähe Baukörper und in Baufeldern für weitere Nutzung sind dies teilweise störende Gehölze).
- Größere, den Landschaftsraum beeinträchtigende Geländeregulierungen sind nicht vorzunehmen.

Entsprechend nach Pkt. 1.4.4 geführten Nachweis zur Eingriffsregelung sind für den vorbelasteten Standort keine weiteren negativen Eingriffe in die Natur gegeben. Bei den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird eine positive Bilanz erreicht.

1.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt am Ende der Zufahrtsstraße zum Sonderobjekt – Sackgasse für öffentlichen Verkehr. Diese Zufahrtsstraße zweigt von der LIO 75 zwischen Bad Klosterlausnitz vor Tautenhain nach Nord ab und tangiert die Ortslage von Tautenhain und führt durch die mit dem Sondergebiet entstandene Wohnanlage „Waldsiedlung“.

Die vorhandene auszubauende Objekt-Zufahrtsstraße erhält eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug und wird öffentlich gewidmet.

1.6 Technische Ver- und Entsorgung

1.6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Hydrophoranlage und Zuleitung aus dem Bereich der Zufahrtsstraße (Erneuerung von Hydrophoranlage bis Plangebietszufahrt ist geplant). Die Hauptzuleitung liegt östlich der Erschließungsstraße und wurde bereits erneuert. Das Baufeld „A“ wird derzeit noch über eine Leitung über „B“ versorgt - eine Direktanbindung aus der Zufahrtsstraße ist vorgesehen (Entflechtung auf den Grundstücken). Die Garagen (ehemaliger Waschplatz) südwestlich von Baufeld „A“ (Flurstück 242/6) hatten von hier einen Wasseranschluss, der endgültig totgelegt wird.

Die Löschwasserbereitstellung von erf. 96 m³/h über 2 h als Grundbedarf wird aus dem Löschwasserteich (Umbau der ehemaligen Klärteiche) sichergestellt.

1.6.2 Abwasserbeseitigung

Die vorhandenen Entwässerungssystem auf dem Baufeld werden im Wesentlichen im Bestand erfaßt und entsprechen der neuen Nutzung rekonstruiert. Es wird weiterhin im Trennsystem entwässert werden. Die Übernahme von unbelastetem Regenwasser vom Garagenkomplex 242/9 ist vertraglich mit dem Erschließungsträger zu regeln. Abwassersammelleitungen auf privaten Flächen werden durch Baulasteintragung gesichert.

Vorhandene Vorkläranlagen und Leichtflüssigkeitsabscheider auf Baufeldern „A“ und „C“ werden rückgebaut. Auf dem Baufeld „A“ wird die Waschanlage für betriebseigene Fahrzeuge (insbesondere Leihgeräte) im Wasserkreislauf mit Filteranlage und Sammelbehälter für Abschlämme mit nachweisbarer Entsorgung betrieben. Belastete Abwässer fallen durch entsprechende Überdachung, auch der Eigenbedarfstankstelle, nicht an.

Die vorhandene Hauptkläranlage wird durch eine vollbiologische Kläranlage ersetzt. Regenwasser und die geklärten sanitären Abwässer werden über die vorhandenen Teiche abgeleitet. Die Teiche werden saniert und für die Zwecke der Regenrückhaltung mit dosierter Ableitung in den Vorflutgraben sowie mit Daueraufstau (ca. 230 m³) für Löschwassernutzung mit den entsprechenden Entnahme- bzw. Abflussbauwerken umgebaut. Die Zufahrt für Wartung und Betreibung wird wieder hergestellt; die Zuwegungsrechte werden auf den Teilgrundstücken „C“ und „D“ rechtlich gesichert.

Zur gesamten Entwässerung mit Befreiung von Abwasserbeseitigungspflicht und Zuarbeit zur Einleitung der Abwässer in den Seifertsdorfer Bach wird eine gesonderte Beantragung erfolgen, die im Vorhabensbezogenen Bebauungsplan übernommen wird.

1.6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Baugebiet erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Im Zuge der weiteren Erschließungsmaßnahmen sind die einzelnen Anschlüsse für die Teilgrundstücke mit den zuständigen Versorgungsträger zu koordinieren und zu beantragen und die Einspeisepunkte festzulegen. Leitungen über privaten Grundstücken werden durch Baulasteintragen gesichert.

1.6.4 Gasversorgung / Heizung

Eine Ferngasversorgung ist am Standort nicht gewährleistet. Die derzeitige Beheizung der Objekte erfolgt mit Flüssiggas (Teilobjekt „B“) bzw. mit Öl (Teilobjekt „C“). Im Teilobjekt Baufläche „A“ ist derzeit für Büro- und Sanitärbereich eine Elektroheizung installiert sowie mobile Zusatzheizungen (Öl) für Werkstattbereich.

Einschränkende Forderungen zur Wahl des Heizungssystems für die einzelnen Teilobjekte besteht nicht.

1.6.5 Kommunikationssystem

Die Versorgung des Baugebietes ist über Kabelleitung zu sichern (z.T. vorhanden).

2. Textliche Festsetzung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9, Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1(4) BauNVO

- Baufeld „A“: Fuhrgeschäft und Baumaschinenverleih
 - Fuhrgeschäft im Fernverkehr
 - Baustofftransporte
 - Zwischenlagerung von Mutterboden 500 m³, Stapelhöhe max. 5,0 m
 - Zwischenlager von Abbruchmaterialien (nur unbelastete, nicht besonderen Entsorgungsnachweisen bedürftig) max. 750 m³, Stapelhöhe max. 5,0 m
 - Lagerung von Baustoffen auf Paletten (vorrangig Straßen- und Tiefbaumaterialien, Klinker, Mauersteine)
 - Schüttgutlagerung (Sande, Kies in Boxen, Schütthöhe von max. 2,00 m)
 - Lagerung von Bindemitteln und empfindlichen Stoffen in Lagerhalle
 - Baumaschinenverleih (Kleingeräte)
 - Reparaturwerkstatt für eigene Fahrzeuge und Geräte
 - Fahrzeugwaschanlage, abflusslos im Kreislaufbetrieb
 - Fahrzeugbetankung, Eigenbedarfstankstelle bis 10.000 Liter Lagermenge, abflusslos, vollständiger Überdachung
 - Wohn- und Geschäftshaus mit
 - Büro
 - Wohnung Geschäftsführer
 - Einliegerwohnung zur Nutzung für Übernachtung Fernfahrer
 - Kellerbereich mindestens 2 Garagen einordnen

- Baufeld „B“: Heizung und Sanitär, Metallbau, Klempnerarbeiten
 - Werkstatt für leichte Metallkonstruktionen, Bau von Heizungsanlagen
 - Ausstellungsraum, Büro, Sanitärraum
 - Wohnung: Geschäftsführer bzw. Werkstattmeister

- Baufeld „C“: Transport- und Kurierdienst, Lager, Logistik
 - Umschlagarbeiten tags und nachts
 - Allgemeine Werkstatt für Pflege, Wartung, Instandhaltung
 - Wohnung für Geschäftsführer bzw. Aufsichtspersonal

- Baufeld „D“:
Für das Baufeld wird die bauliche Nutzung gemäß § 8(1 + 2) BauNVO Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Baufeld werden ausnahmsweise gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1(6) BauNVO folgende Nutzungen nach § 8(3) BauNVO zugelassen:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

- Baufeld „E“: Abwasserentsorgungsanlage mit
 - vollbiologischer Kläranlage
 - Löschwasserteich (230 m³)
 - Regenrückhaltebecken
 - in beiden Teichen wird ein noch festzusetzendes Maß an Dauerstaulamellen gehalten

Allgemein gültige Festsetzungen für alle Baufelder:

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9, Abs. 1 BauGB

Die Obergrenze der überbaubaren Fläche wird für Hochbaukörper entsprechend der im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind von den Festsetzungen nicht betroffen.

Zulässig sind Überschreitungen bis GRZ = 0,9 für Nebenflächen mit offenen bzw. halboffenen befestigten Flächen (Schotterflächen, Rasengitterplatten, Ökopflaster u.ä.).

2.1.3 entfällt

2.1.4 Schalleistungspegel

Der zulässige Schalleistungspegel für das Plangebiet entspricht dem Planungswert für Gewerbegebiete nach DIN 18005.

2.2 Grünordnerische Festsetzungen

2.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nicht überbaute und befestigte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Bei Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind Böschungen in den Randzonen zum anschließenden Gelände mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1 : 2 auszubilden.

2.2.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Pflanzflächen vollbelegt mit Pflanzdichte der Sträucher 1 Stück / 1,5 – 2,0 m² bei Abstand in der Reihe von ca. 1,00 m.

Bäume als Einzelstandorte.

Im Bestandsplan erfaßte Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten und werden in den Nachweis zur Begrünung einbezogen.

2.2.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit im Wurzel, Stamm- und Kronenbereich nachhaltig zu schützen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Im Baugeld „E“ (Bereich Kläranlage) ist der vorhanden Bewuchs im Rahmen des Erhaltes der Funktionsfähigkeit der Anlage zu erhalten und zu pflegen.

2.2.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu 80 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, Grasuntersaat durchgehend herstellen.

Die Pflanzdichte für Sträucher beträgt:

1 Stück / 1,0 m² bei Abstand in der Reihe von ca. 1,00 m.

und für Bäume:

1 Stück / ca. 35 m² Pflanzfläche für kleinkronige Bäume sowie
1 Stück / ca. 50 m² Pflanzfläche für großkronige Bäume.

Der Pflanzabstand wird zwischen 6,0 bis 10,0 m betragen.

Maßgeblich für die Auswahl für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die nachfolgende Liste:

großkronige Bäume

Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata

kleinkronige Bäume

Eberesche	sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Cerasus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Zitterpappel	Populus tremula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Obstgehölze	

Sträucher

Heckenrose	Rosa corumbifera
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Anpflanzungen und Vegetationsflächen sind artgerecht zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen, zu erneuern und nachhaltig gegen Überfahren oder andere Beeinträchtigungen zu schützen.

2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.3.1 Höhenlage, Einordnung der Gebäude, Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzung en sind in den Baufeldern eingetragen.

Höhenangaben beziehen sich auf die vorhandenen befestigten Flächen im Bereich Zugänge/Zufahrten, abweichend beziehen sich in Baufläche „A 4“ die Höhen auf m.ü.NN. Festgesetzt wurden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (Planzeichen $T_{H,max}$, $F_{H,max}$).

Abweichende Höhen für Gebäudeteile sind zulässig, wenn diese technologisch bedingt sind.

2.3.2 Dächer

Zulässig sind Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° gemäß Nutzungsschablone Planzeichen (DNG ...). Abweichend sind für reine Wohn- und Geschäftsgebäude Krüppelwalmdächer mit $DNG \geq 35^\circ$ bis 45° sowie für Betriebsgebäude Flachdächer (auch begrünt) bzw. Sonderdachformen.

Die Dachdeckung eines Gebäudes bzw. Gebäudekomplexes hat einheitlich zu erfolgen. Abweichen hiervon sind andere Deckungen zulässig, wenn sich eine Gebäudeteil in Kubatur, insbesondere Gebäudehöhe sowie Struktur vom übrigen Baukörper deutlich absetzt.

Keine glänzenden Materialien einsetzen.

2.3.3 Fassade

Keine glänzenden Materialien einsetzen.

2.3.4 Garagen, Stellplätze, sonstige bauliche Anlagen

Für nicht überdachte Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Befestigungen zulässig.

Technologisch erforderliche Stützwände zur Sicherung von Straßen, Auffüllungen, Lagerboxen u.ä. sind an Grundstücksgrenzen mit einer freien Höhe vom bestehenden Gelände aus von 1,50 m ohne Abstandsfläche zulässig.

Einfriedungen aus Metallstäben, Maschendraht und senkrechten Holzlatten sind bis 2,20 m Höhe mit Übersteigeschutz zulässig. Einfriedungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen 0,50 m einzurücken.

3. Hinweise

Die erarbeitete Grundkarte basiert auf Katasterplänen, Grundstückseinzelvermessungen sowie älteren Bestandsplänen.

Die Angaben wurden nachrichtlich übernommen.

Der Leitungsbestand ist aus Bestandsplänen nachrichtlich übernommen.

Eventuelle archäologische Bodenfunde sind gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 7. Januar 1992 § 16, Abs. 1-4 bei der zuständigen Denkmalfachbehörde durch Entdecker, Grundstückseigentümer usw. anzuzeigen und mindestens bis zu einer Woche nach Anzeige zu schützen und zu erhalten.

Bei unvorhergesehenen auftretenden Schadstoffkontaminationen ist sofort das Staatliche Umweltamt Gera, Dezernat Abfall und Altlasten zu benachrichtigen.

Vorhandener Oberboden in den Baufeldern sowie kulturfähiger Unterboden sind bei Baumaßnahmen zu sichern.