

STADT KRANICHFELD

ENTWURF ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„AM RUHMBERG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in der Fassung vom 15.11.2018

Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld
Alexanderstraße 7
99448 Kranichfeld

IM AUFTRAG VON

Sven Steinkraus
Ilmenauer Straße 17
99448 Kranichfeld

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
Tel. 03641/592 - 512
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Grünordnungsplanung

Landschaftsökologie und Zoologie
Dipl.-Biol. Rudolf Twelbeck
Im Leimen 2
55130 Mainz
Tel. 06131/99950
E-Mail: info@twelbeck.de

I. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung 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.
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95).
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

II VERFAHRENSVERMERKE

1. Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB durch den Stadtrat am 01.02.2018 (Beschluss-Nr. 309-38/2018).
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 03.03.2018 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld (Nr. 3/2018).
3. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.03.2018 bis einschl. 03.04.2018.
4. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2018.

III GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Ruhmberg“ befinden sich gemäß den zeichnerischen Festsetzungen Flächen der Flurstücke:

Gemarkung Kranichfeld Flur 5: Flurstücke 1926, 1927

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Seine räumlichen Grenzen stimmen mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen in der Fassung vom 15.11.2018.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB ist die Art der baulichen Nutzung abweichend von den Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet.

1.1 Fläche für Wohnen

1.1.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Wohnen festgesetzt.

1.1.2 Auf der Fläche für Wohnen sind Wohngebäude und ausschließlich Nebenanlagen, welche dem Wohnzweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14 Abs. S. 1 und 3 BauNVO zulässig.

1.1.3 Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Fläche für Wohn- und Gewerbebezwecke

1.2.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Wohn- und Gewerbebezwecke festgesetzt.

1.2.2 Zulässig auf der Fläche für Wohn- und Gewerbebezwecke sind Gebäude und bauliche Anlagen mit

- (1) Wohnungen,
- (2) Räumen für Beherbergungszwecke,
- (3) Räumen für Schank- und Speisewirtschaft,
- (4) Räumen zur funktionsgemäßen allgemeinen Versorgung,
- (5) Räumen für die Verwaltung und den Betrieb,
- (6) Räumen für die Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.2.3 Es sind ausschließlich der Wohn- und Gewerbebenutzung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. S. 1 und 3 BauNVO zulässig.

1.2.4 Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

1.2.5 Zulässig auf der Fläche für Wohnen und Gewerbebezwecke sind der Anbau von Weinreben und Bewirtschaftungswege.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine baukörperbezogene, maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt. Die Baukörper sind mit W1-W5 und WGH in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet.

2.2 Entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen W1 bis W5 durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

jeweils um maximal 165 m² innerhalb der in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche überschritten werden.

- 2.3 Entsprechend § 19 Abs. 4 S. 2 i. V. m. S. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche des WGH durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- um maximal 395 m² innerhalb der in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Fläche überschritten werden.
- 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 gilt die im Punkt 2.2 und 2.3 zugelassene Überschreitungsmöglichkeit auch für Stützmauern und Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
- 2.5 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Mindestmaß (Fußbodenoberkante Erdgeschoss) und als Höchstmaß (bezogen auf den höchsten Punkt des Daches) je Baukörper bestimmt.
- 2.6 Für das mit WGH gekennzeichnete Baufeld ist entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen eine gestaffelte Höhe festgesetzt. Gebäudeteile gleicher Höhe werden mit I, II, III und IV gekennzeichnet.
- 2.7 Abweichungen der Höhe um einen Höhenmeter sind ausnahmsweise zulässig, soweit die relative Höhe (Differenz Oberkante Fußboden und Oberkante Daches) bewahrt bleibt.
- 2.8 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude W1-W5 und des WGH darf auf dem mit Garage gekennzeichnetem Gebäudeteil mit Solaranlagen und technischen Anlagen um max. 1,00 m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

- 3.1 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2 Innerhalb der Fläche für Wohnen sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. (gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
- 3.3 Für das mit WGH gekennzeichnete Baufeld ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)

- 4.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der mit Garage gekennzeichneten Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.2 Garagen sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.3 Stellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der Fläche zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche und auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine private Verkehrsfläche in einer durchgängigen Breite von 2,80 m festgesetzt.
- 5.2 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen sind Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.3 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Weinbau festgesetzt.
- 6.2 Auf der Fläche für Weinanbau sind der Anbau von Weinreben, Wirtschaftswege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß 1.3.3 zulässig.
- 6.3 Gemäß § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (1) ein Schuppen zur Bewirtschaftung der Weinreben mit einer maximalen Größe von 55 m²,

- (2) Kleines Standgewässer zur Bewirtschaftung der Weinreben mit einer maximalen Fläche von 95 m² als funktionsgemäße Anlagen und Einrichtungen im Freien für den Anbau von Weinreben zulässig.
- 6.4 Die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Rückhaltung und Versickerung dienenden Anlagen und Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
- 6.5 Treppen und Rampen sind ausnahmsweise zulässig.

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

- 7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Das auf dem Grundstück nicht versickerungsfähige Niederschlagswasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation (Trennsystem) gedrosselt abzuleiten. Zisternen für den Eigenbedarf sind zulässig.
- 7.2 Bewirtschaftungswege auf der Fläche für Wohn- und Gewerbezwecke und auf der Fläche für Weinbau sind unversiegelt als Schotterrassen mit einer maximalen Schichtdicke von 10 cm oder als Wiesenwege zulässig. Das Aufbringen von zusätzlichen Trag-, Frostschutz- bzw. Ausgleichsschichten ist unzulässig.
- 7.3 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

Maßnahme AM 1:

Entwicklung einer Rebfläche bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung der ursprünglichen Vegetation als frisches bis mäßig feuchtes extensives Grünland in den Zwischenräumen der Rebzeilen auf einer Fläche von 2.596 m²:

- Die Rebfläche ist nach den Richtlinien des ECOVIN zu bewirtschaften,
- Auf der Rebfläche sind die Rebzeilen auf einer Breite von 0,60 m vor der Anpflanzung freizustellen. In einem zweijährigen Rhythmus kann zur Bodenverbesserung in jeder zweiten Reihe eine ergänzende Einsaat mit Leguminosen erfolgen,
- Als Mittel zur Verbesserung der Wuchsleistung sind ausschließlich Mykorrhizapilzpräparate bzw. ein biologisch-dynamischer Hornmistpräparat einzusetzen. Der Einsatz anorganischer sowie chemisch-synthetischer Düngemittel, Herbiziden und Pestiziden ist unzulässig.
- Das verbleibende Grünland in den Zwischenräumen ist ausschließlich durch Mahd bzw. Mulchen zu pflegen. Das gewonnene Mulchmaterial kann als Mulchschicht in den Rebzeilen aufgebracht werden.
- Wiesenwege sind nach ihrer Anlage mit einer Saatgutmischung aus mind. 5 Grasarten und mind. 5 Kräuterarten für magere/trockene Standorte einzusäen und mit einer dauerhaften Grasnarbe zu erhalten.

Die Innerhalb der zu entwickelnden Rebfläche ist eine Trockenmauer mit einer durchgängigen Länge von 50 Meter und einer durchschnittlichen Breite von 2,00 m aus Muschelkalkbruchsteinen mit offenen breiten Fugen aufzubauen. Die Herstellung der Trockenmauer ist um eine vorgelagerte Sandaufschüttung aus Flusssand mit einer Tiefe von mindestens 0,50 b 0,70 m mit einer Gesamtfläche von mindestens 100 m² zu ergänzen.

Maßnahme AM 2:

Entwicklung und Sicherung von Trockenrasen mit Silberdistel und Orchideen auf einer Fläche von 272 m². Die Fläche ist, soweit es für die Entwicklung und Sicherung erforderlich ist, von Kiefernaufwuchs und Sträuchern freizustellen. Zur Pflege des Trockenrasens erfolgt eine einschürige Mahd mit Entfernung des Mähgutes bei Trockenfrost Ende Oktober bis Anfang Dezember.

- 7.4 Im näheren Umfeld der Baumaßnahme sind zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter mit einer Einfluggröße von 26 mm, zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter mit einer Einfluggröße von 32 mm und zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter mit ovaler Öffnung anzubringen.

8 Sonstige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen) (§1a Abs. 3 BauGB)

- 8.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

- 8.2 Maßnahme AM 3: Gemarkung Tiefengruben, Flur 1, Flurstück 33/5

Entwicklung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 3.927 m². Auf der Fläche sind 28 hochstämmige Obstbäume alter regionaler Sorten in der Pflanzqualität HST 8/10 zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzung ist während der Fertigstellungsphase (1. Jahr) sowie der Entwicklungsphase (2. und 3. Jahr) eine ausreichende Wasserversorgung sicherzustellen. Der Unterwuchs ist als Wiese durch Einsaat einer artenreichen standortangepassten Kräutermischung sowie einer extensiven Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

- 8.3 Maßnahme AM 4: Gemarkung Stedten/Ilm, Flur 0, Flurstück 161

Entwicklung von Strauchhecken und Niederwald auf einer Fläche von 2.500 m². Die Strauchhecken sind auf einer Breite von 3-8 m strauchbetont anzulegen. Unzulässig sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*). Entwicklung eines Solitärbaumes in 3 m Abstand zur Strauchhecke. Hierzu ist eine Eiche zu pflanzen.

- 8.4 Maßnahme AM 5: Gemarkung Stedten/Ilm, Flur 0, Flurstück 161

Entwicklung Trockenrasen auf einer Fläche von 4.450 m². Es sind Heumulchsaat aus dem Eingriffsgebiet und autochtones Saatgut zu verwenden.

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

- 9.1 Die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen zugunsten von Versorgungsträgern belegt.
- 9.2 Die mit L gekennzeichneten Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten von Versorgungsträgern mit einem Leitungsrecht für unterirdische Versorgungsleitungen belegt.

10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

- 10.1 Es sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
- 10.2 Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 5° sind mit einer extensiven Sedum-Moos-Dachbegrünung, die eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 8 cm aufweist, zu begrünen.
- 10.3 Solaranlagen sind auf Dachflächen und an den Fassadenflächen allgemein zulässig.
- 10.4 Innerhalb der Fläche für Wohn- und der Fläche für Wohn- und Gewerbebezwecke sind sichtbehindernde Einfriedungen nicht zulässig.
- 10.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf der Fläche für Wohn- und der Fläche für Wohn- und Gewerbebezwecke, die nicht zur Erschließung benötigt werden, sind als private Grünflächen zu gestalten. Die Verwendung folgender Pflanzen ist unzulässig:
- Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*),
 - Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*),
 - Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*),
 - Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
 - Essigbaum (*Rhus typhina*; Syn.: *Rhus hirta*),

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Götterbaum (*Ailanthus altissima*),
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*),
- Schwarznuss (*Juglans nigra*),
- Walnuss (*Juglans regia*);
- Linde (*Tilia*),
- Pappel (*Populus*),
- Weide (*Salix*),
- Eiche (*Quercus*),
- Ahorn (*Acer*),
- Obstgehölze einschl. Beerensträucher,
- Tannen (*Abies*),
- Fichten (*Picea*),
- Kiefern (*Pinus*),
- Douglasien (*Pseudotsuga*),
- Lärchen (*Larix*),
- Hemlocktannen (*Tsuga*),
- Wacholder (*Juniperus*),
- Lebensbäume (*Thuja*),
- Mammutbäume (*Sequoiadeae*) u.a. Zypressengewächse (*Cupressaceae*),
- Flachwurzler,
- Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*),
- Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*),
- Brennnessel (*Urtica spec.*).

Rosen sind ausschließlich auf der Fläche für Weinbau als Zeigerpflanzen für Mehltreibfall zulässig.

V. ALLGEMEINE HINWEISE ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „AM RUHMBERG“

H 1 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss. Gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz ist vom Bauherr bei Erdarbeiten im Plangebiet eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 14 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen. Der Antrag ist um eine denkmalpflegerische Zielstellung zu ergänzen, welche zwischen Bauherr und Denkmalamt erarbeitet wird. Die §§ 13 und 14 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten entsprechend.

H 2 Meldung von Altlasten

Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt. Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen in diesem Bereich oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen gemäß dem aktuellen Erfassungs- und Erkenntnisstand des Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen ist, die durch die Nutzung auf dem Grundstück hervorgerufen werden können. Nach § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

H 3 Brand- und Katastrophenschutz, Löschwasserversorgung

Zur Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Löschwasserentnahmestellen sind so zu planen, dass der Abstand zu möglichen Gebäuden nicht mehr als 100 m beträgt.

Wasser zur Erstbrandbekämpfung kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden. Es wird keine Garantie in Bezug auf Menge und Druck des benötigten Löschwassers gegeben. Deshalb wird auf die Einbeziehung von ggf. vorhandenen Löschwasseralternativen (Zisternen o.ä.) hingewiesen. Die Zufahrtsstraßen sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung ThürBO und der Bekanntmachung

des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (Vollz. BekThürBO) entsprechen.

H 4 Erdaufschlüsse und größere Baugruben

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Außenstelle Weimar, Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten, Carl-August-Allee 8-10 in 99423 Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne sind nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben

H 5 Natur- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt keine nach §§ 23 bis 29 BNatSchG i. V. m. §§ 12 bis 17 ThürNatG geschützte Natur- und Landschaftsteile.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Schutzgebiete

- FFH-Gebiet Riechheimer Berg-Königsstuhl 5132-301, ca. 2 km in nordwestliche Richtung, Größe : 703 ha
- Naturschutzgebiet „Maientännig“ ca. 1 km in südliche Richtung , Größe: ca. 80 ha und
- Landschaftsschutzgebiet „Ilmtal von Oettern bis Kranichfeld“, ca. 1 km in nördliche Richtung, Größe: 19.210 ha.

Der innerhalb des Geltungsbereiches vorkommende Magerrasen sowie Gebüsche sind nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 ThürNatG gesetzlich geschützte Biotope. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches geschützte Tiere nachgewiesen.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sowie zum Schutz von Fauna und Flora aufgenommen. Zudem werden Ausgleichmaßnahmen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen textlich festgesetzt. Die Maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhaben „Weingut und Wohnbebauung am Ruhmbergsweg in Kranichfeld“ sowie dem Eingriffs- und Ausgleichsplan für die im Vorfeld genehmigte Weinbaufläche „Rebfläche 1“ als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Kranichfeld zu entnehmen.

H 6 Leitungsbestand

Am nördlichen Geltungsbereich verlaufen innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen für Strom und Erdgas der TEN Thüringer Energienetze. Der Bauunternehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln. Die Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut, umverlegt oder entfernt und während der Bauarbeiten nicht gefährdet werden. Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken sowie Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind Vorschriften DGUV Vorschrift 3, DGUV Vorschrift 38, die DGUV Regel 100-500 sowie die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasversorgungsanlagen sind insbesondere die Blätter des DVGW Regelwerkes G 459-1, G 462-1, G 462-2, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten. Daneben werden vom Träger verschiedene weitere Anforderungen gestellt, die bei der jeweiligen Projektplanung und -durchführung zu beachten sind. Vor Bau- und Pflanzmaßnahmen sind vom Bauunternehmer grundsätzlich geeignete Erkundigungen beim Träger der Leitungen, der TEN Thüringer Energienetze einzuholen - insbesondere zu Lage, erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen.

H 7 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationslinien ist es notwendig, dass durch den Vorhabenträger vom jeweils dinglich Berechtigten der Grundstücke zur Herstellung der Hauszuführungen ein Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) eingeholt und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH ausgehändigt wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. Es ist notwendig, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der

Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Vorhabenträger erfolgt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

H 8 Niederschlagswasser

Die abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Die anfallenden Oberflächenwässer der Baugrundstücke sind gedrosselt zur Ableitung zu bringen. Anfallendes Niederschlagswasser ist hierbei begrenzt auf den natürlichen Gebietsabfluss der bestehenden Teilortskanalisation im Ruhmbergsweg zuzuführen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke soll über grundstückseigene Regenrückhalteanlagen gedrosselt zur Ableitung gebracht werden. Pro angefangene 100 m² abflusswirksam befestigte Oberfläche ist ein fluktuierendes Regenrückhaltevolumen von 1 m³ vorzuhalten und auf 0,1 l/s mittels einer Schlauchdrossel gedrosselt abzuleiten. Anderweitige Regenrückhaltemaßnahmen (z. B. Gründach) sind nachzuweisen. Oberflächenbefestigungen im Bereich des Baugebietes sind weitestgehend wasserdurchlässig auszuführen. Nutzungen von Brauchwasseranlagen für häuslich/sanitäre Zwecke sind genehmigungspflichtig.