

STADT KRANICHFELD

**2. ENTWURF ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„AM RUHMBERG“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

in der Fassung vom 11.07.2019

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

Umweltplanung

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 ist in seiner jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

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.
5. Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 20.12.2018.
6. Ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.02.2019 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Kranichfeld (Nr. 2/2019).
7. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.02.2019 bis einschließlich 11.03.2019.
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.01.2019.

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 1926/2, 1926/3, 1926/4, 1926/5, 1926/6, 1926/7, 1926/8, 1926/9.

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 11.07.2019

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 erlassener 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 Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Wohngebäude

1.1.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen sind die Flächen für Wohngebäude W1-W5 festgesetzt.

1.1.2 Auf der Fläche für Wohngebäude W1-W5 sind Wohngebäude und Nebenanlagen, welche dem Wohnzweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, gemäß § 14 BauNVO zulässig.

1.2 Wohn- und Geschäftshaus

1.2.1 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ist die Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH festgesetzt.

1.2.2 Zulässig auf der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH sind ein Gebäude und bauliche Anlagen für

- (1) Wohnzwecke,
- (2) Beherbergungszwecke,
- (3) eine Schank- und Speisewirtschaft,
- (4) eine funktionsgemäße allgemeine Versorgung,
- (5) Verwaltung und den Betrieb,
- (6) die Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

1.2.3 Auf der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH sind ausschließlich der Wohn- und Gewerbenutzung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

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

2.1 Es ist eine baufeldbezogene, maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bestimmt. Die Baufelder sind mit W1-W5 und WGH in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Die maximal zulässige Grundfläche umfasst alle Haupt- und Nebengebäude sowie die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen.

Art der baulichen Nutzung	Maximal zulässige Grundfläche aller baulichen Anlagen
W1	420 m ²
W2	420 m ²
W3	420 m ²
W4	420 m ²
W5	420 m ²
WGH	1.410 m ²

- 2.2 Entsprechend den Eintragungen in den zeichnerischen Festsetzungen ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen je Baufeld festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (OK EG) als zwingend und als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der baulichen Anlage (OK Gebäude) als maximal zulässige Höhe bestimmt. Für die Wohngebäude W1-W5 gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika. Für das Wohn- und Geschäftshaus WGH gilt als oberer Bezugspunkt der höchste Punkt der Außenkante der Dachhaut (obere Traufe). 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.

Art der baulichen Nutzung	Zulässige Höhe baulicher Anlagen	
	OK EG	OK Gebäude
W1	315,50 M ü. NHN	320,00 M ü. NHN
W2	319,00 M ü. NHN	323,50 M ü. NHN
W3	322,50 M ü. NHN	327,00 M ü. NHN
W4	326,00 M ü. NHN	330,50 M ü. NHN
W5	330,30 M ü. NHN	335,00 M ü. NHN
WGH	I	330,00 M ü. NHN
	II	330,00 M ü. NHN
	III	330,00 M ü. NHN
	IV	333,00 M ü. NHN

- 2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Wohngebäude W1-W5 darf 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 Baufelder W1-W5 und WGH ist gem. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.3 Innerhalb der Baufelder W1-W5 sind gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- 3.4 Für das mit WGH gekennzeichnete Baufeld ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO 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.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der mit Garage gekennzeichneten Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 4.2 Auf der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasser und Bewässerung der Rebflächen“ innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ ist für die Vorhaltung von Löschwasser ein offenes Becken zulässig.

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

- 5.1 Nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Stellplätze und Absicherung der Grundstückszufahrt“ festgesetzt.

Die private Verkehrsfläche stellt den Anschluss der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches an die öffentliche Erschließung zum Ruhmbergsweg sicher und dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die jeweiligen Grundstückseigentümer.

- 5.2 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 sind private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Hausgarten“, „Weinberg“ und „Ausgleichsfläche 4“ festgesetzt.
- 6.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,50 m unzulässig.
- 6.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind sichtbehindernde Einfriedungen unzulässig.
- 6.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ sind ausschließlich der Anbau von Weinreben, Wirtschaftswege und folgende funktionsgemäße Anlagen für den Anbau von Weinreben zulässig:
(1) Schuppen zur Bewirtschaftung der Weinreben mit einer maximalen Größe von 55 m²,
(2) Wasserbecken zur Berieselung der Rebflächen mit einer maximalen Fläche von 95 m².
- 6.5 Treppen und Stützwände bis zu einer Höhe von 1,50 m und Rampen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Weinberg“ zulässig.
- 6.6 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche 4“ ist die Anlage von Trockenrasen zulässig. Auf der Ausgleichsfläche 4 ist die Ausgleichsmaßnahme AM 4 festgesetzt.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- 7.1 Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke 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. 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. Zisternen für den Eigenbedarf sind zulässig.
- 7.2 Bewirtschaftungswege auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ sind unversiegelt als Schotterrassen mit einer maximalen Schichtdicke von 10 cm oder als Wiesenwege zulässig. Das Aufbringen von zusätzlichen versiegelnden Tragschichten ist unzulässig.
- 7.3 Gemäß zeichnerischen Festsetzungen werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:
- 7.3.1 Maßnahme AM 1 *(entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A1 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017 und der Ausgleichsmaßnahmen A1 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018)*

Entwicklung einer Rebfläche bei gleichzeitigem Erhalt und Entwicklung der ursprünglichen Vegetation auf einer Fläche von 2.596 m²:

- Die Rebfläche ist nach den Richtlinien des ECOVIN zu bewirtschaften,
- Die Originalvegetation zwischen den Rebzeilen ist zu erhalten,
- Bei einer zusätzlichen Ansaat in den Rebzeilen sind ausschließlich Leguminosen gemäß Artenliste Pkt. 12.5 zu verwenden,

- 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,
- Angewendewege sind nach ihrer Anlage mit einer Saatgutmischung aus Regelsaatgutmischung RSM 8.1 für Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland, Variante 3 mit der Verwendung der in den Pkt. 12.1 und 12.2 aufgeführten Arten einzusäen und mit einer dauerhaften Grasnarbe zu erhalten

7.3.2 Maßnahme AM 2 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A2 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017)

Innerhalb der zu entwickelnden Rebfläche ist eine Trockenmauer mit einer durchgängigen Länge von 50 Meter aus Muschelkalkbruchsteinen mit offenen breiten Fugen aufzubauen. Für die Anlage der Trockenmauer ist autochthones Material aus dem Baustellenaufkommen zu verwenden.

7.3.3 Maßnahme AM 3 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A3 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017)

In Ergänzung zur Maßnahme A 2 (Ausgleichsmaßnahme zu Rebfläche 1 gemäß Bescheid vom 18.05.2017) ist eine, der Trockenmauer vorgelagerte Sandaufschüttung aus Flusssand mit einer Tiefe von mindestens 0,50 - 0,70 m mit einer Gesamtfläche von mindestens 100 m² herzustellen.

7.3.4 Maßnahme AM 4 (entsprechend der Ausgleichsmaßnahmen A6 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018)

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.

7.5 Der im Geltungsbereich abgetragene Oberboden und darunter liegendes Substrat einschließlich Muttergestein sind als oberflächliches Baumaterial für Stützwände und Wege, Substrat für die Dachbegrünung und Andeckung von Vegetationsbereichen wiederzuverwenden.

8 Anpflanzen und Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB)

8.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist zu begrünen. Die Verwendung der unter Pkt. 12.6 aufgeführten Pflanzen ist unzulässig.

8.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ ist unter Berücksichtigung erforderliche Wirtschaftswege und -flächen mit Weinstöcken zu bepflanzen. Die Rebfläche ist nach den Richtlinien des ECOVIN zu bewirtschaften, Die Zwischenräume der Rebzeilen sind unter Erhalt und Entwicklung der ursprünglichen Vegetation zu begrünen. Die Ansaat in den Rebzeilen selbst hat ausschließlich mit Leguminosen gemäß Artenliste Pkt. 12.5 zu erfolgen.

8.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weinberg“ ist bei der Anlage von Angewendewegen eine Saatgutmischung aus Regelsaatgutmischung RSM 8.1 für Biotopflächen artenreiches Extensivgrünland, Variante 3 einzusäen und mit einer dauerhaften Grasnarbe zu erhalten. Die Verwendung der unter Pkt. 12.6 aufgeführten Pflanzen ist unzulässig. Rosen sind als Zeigerpflanzen für Mehлтаubefall zulässig.

- 8.4 Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 5° sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus autochthonem Material, die eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mindestens 8 cm aufweist, zu begrünen.

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

- 9.1 Die mit L gekennzeichnete Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers für Stromanlagen mit einem Leitungsrecht belegt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers, unterirdische Stromleitungen zu unterhalten.

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

- 10.1 Es sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.
- 10.2 Solaranlagen sind auf den Dachflächen allgemein zulässig, sofern die Dachfläche begrünt bleibt.
- 10.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf der Fläche für Wohngebäude und der Fläche für ein Wohn- und Geschäftshaus WGH, die nicht zur Erschließung benötigt werden, sind zu begrünen. Es gelten die Bestimmungen für die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ (Pkt. 6.2, 6.3, 8.1).

11 Artenlisten

- 11.1 Sortiment für Magerrasenansaat (Initial- u. Ergänzungssaat)

Stauden/Kräuter

Achillea millefolium Gemeine Schafgarbe
Anemone sylvestris Großes Windröschen
Anthericum liliago Rispige Graslilie
Bupleurum falcatum Sichelblättriges Hasenohr
Carlina acaulis Silberdistel
Cerasteum strictum Steifes Hornkraut
Cirsium accaule Stengellose Kratzdistel
Euphorbia cyparissias Zypressen-Wolfsmilch
Euphorbia helioscopia Sonnenwend-Wolfsmilch
Fragaria vesca Wald-Erdbeere
Galium sylvaticum Gewöhnliches Wald-Labkraut
Geranium sylvaticum Wald-Storchschnabel
Heracleum sphondylium Wiesen-Bärenklau
Hieracium caespitosum Wiesen-Habichtskraut
Hieracium pilosella Kleines Habichtskraut
Hippocrepis comosa Hufeisenklee
Hypochoeris radicata Gewöhnliches Ferkelkraut
Lithospermum officinale Echter Steinsame
Onobrychis viciifolia Wilde Esparsette
Phyteuma orbiculare Kugelige Teufelskralle
Phyteuma spicatum Ährige Teufelskralle
Picris hieracioides Habichtskrautartiges Bitterkraut
Plantago media Mittlerer Wegerich
Polygala amara Bittere Kreuzblume
Potentilla heptaphylla Kriechendes Fingerkraut
Primula veris Echte Schlüsselblume
Prunella grandiflora Großblütige Braunelle
Ranunculus bulbosus Knolliger Hahnenfuß
Ranunculus acris Scharfer Hahnenfuß
Rhinanthus alectorolophus Zottiger Klappertopf
Salvia pratensis Wiesen-Salbei
Sanguisorba minor Kleiner Wiesenknopf
Stachys recta Aufrechter Ziest

Thymus serpyllum Sand-Thymian (Wilder Th.)
Veronica chamaedrys Gamander-Ehrenpreis
Veronica teucrium Großer Ehrenpreis
Vicia tenuifolia Schmalblättrige Vogel-Wicke
Vincetoxicum hirundinaria Schwalbenwurz
Viola hirta Rauhaariges Veilchen

Gräser

Arrhenatherum elatius Glatthafer
Brachypodium pinnatum Fieder-Zwenke
Bromus erectus Aufrechte Tresse
Festuca ovina Schaf-Schwingel
Festuca rubra Rot-Schwingel
Helictochloa pretensis Echter Wiesenhafer
Poa pratensis Wiesenrispe
Pflanzliste

11.2 Pflanzliste Seitenentnahme von der Eingriffsfläche:

Anthericum liliago Rispike Graslilie
Anemone sylvestris Großes Windröschen
Carlina acaulis Silberdistel
Primula veris Echte Schlüsselblume

11.3 Sortiment für Leguminoseneinsaat

Wilde Esparsette (Onobrychis viciifolia)
Hufeisenklee (Hippocrepis comosa)
Echter Wundklee (Anthyllis vulneraria)
Hornklee (Lotus corniculatus)
Schmalblättrige Vogel-Wicke (Vicia tenuifolia)
Bunte Kronwicke (Securigera varia)
Kriechende Hauhechel (Ononis repens)

11.4 Ausschlussliste

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),
Roskastanie (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)
Zypressengewächse (Cupressaceae),
u.a. Flachwurzler,
Kanadische Goldrute (Solidago canadensis),
Ackerwinde (Convolvulus arvensis),
Brennnessel (Urtica spec.),
Rosen (in den Wohngrundstücken)

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

Wasser zur Erstbrandbekämpfung kann aus dem Trinkwasserrohrnetz entnommen werden. Da keine ausreichende gemeindliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz zur Gewährleistung des Grundschutzes zur Verfügung steht, ist für die Selbsthilfe und zur Unterstützung der Feuerwehr die Differenz zur erforderliche Menge als Löschwasservorrat vorzuhalten. Zur Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Übersteigt die GFZ den Faktor 0,7 und/oder ist die Umfassung der Gebäude nicht mindestens feuerhemmend mit einer harten Bedachung ausgeführt, wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Das Löschwasser muss in einem Umkreis (Radius) von max. 300 Metern von jedem Objekt entnommen werden können. Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen sind dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst im Landratsamt Weimarer Land anzuzeigen.

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 Ausgleichsmaßnahmen 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.

H6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart:

Maßnahme AM 5:

(entsprechend der Ausgleichsmaßnahme A4 im Maßnahmenplan Rebfläche 1 gemäß Bescheid 18.05.2017 und Ausgleichsmaßnahme A2 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018)

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 zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der unmittelbar anschließenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Für die Anpflanzung ist während der Fertigstellungspflege (1. Jahr) sowie der Entwicklungspflege (2. und 3. Jahr) eine ausreichende Wasserversorgung sicherzustellen. Der Unterwuchs ist als Wiese durch Einsaat einer artenreichen standortgerechten Kräutermischung sowie einer extensiven Mahd zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Maßnahme AM 6:

(entsprechend der Ausgleichsmaßnahmen A3 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018 und Bescheid vom 03.07.2018)

Gemarkung Stedten/Ilm, Flur 0, Flurstück 161

Anlage und Entwicklung von Aufforstung und Feldhecken auf einer Fläche von insgesamt 2.500 m². Die Aufforstung ist auf einer Fläche von 2.200 m² mit 300 m² Heckensaum anzulegen. Der Heckensaum ist auf einer Breite von 3 - 8 m anzulegen. Die Verwendung von *Prunus spinosa* und *Crataegus monogyna* ist zu vermeiden. Für die Aufforstung sind mindestens 1.000 Forstpflanzen der folgenden Arten mit Herkunftsnachweis zu verwenden:

- *Quercus petraea*,
- *Acer pseudoplatanus*,
- *Tilia cordata* und
- *Prunus avium*.

Die Fläche ist gegen Wildverbiss abzuzäunen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von mind. 5 Jahren sind sicherzustellen.

Maßnahme AM 7:

(entsprechend der Ausgleichsmaßnahmen A4 im Maßnahmenplan „Weingut und Wohnbebauung“ gemäß Bescheid vom 21.02.2018)

Gemarkung Stedten/Ilm, Flur 0, Flurstück 161

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

H7 Leitungsbestand Strom- und Erdgasanlagen

Am nördlichen Geltungsbereich verlaufen in Teilabschnitten innerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen für Strom und entlang der Plangebietsgrenze Versorgungsanlagen für 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 8 Leitungsbestand abwasserseitige Erschließungsanlagen

Am nördlichen Geltungsbereich verlaufen innerhalb des Plangebietes abwasserseitige Erschließungsanlagen des Wasser-/Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung (WAZV). Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,50 m zu abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen dieser Erschließungsanlagen einschließlich Anschlussleitungen sind grundsätzlich auszuschließen.

Die Satzungen des WAZV und sich daraus ergebende Anschlussbedingungen sind zu beachten und bindend. Mit Anschluss der Grundstücke an die Verbandskläranlage Kranichfeld besteht eine Teilbeitragspflicht nach der Teilbeitragsatzung zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS).

H 9 Leitungsbestand Trinkwasserversorgung

Nördlich des Plangebietes, in der öffentlichen Straße „Ruhmbergsweg“ (Flurstück 1923/3) verläuft eine Trinkwasser-Versorgungsleitung mit für die Belieferung der Bestandsgebäude abzweigenden Hausanschlüssen. Da die Leitungen am Rand der Plangebietsgrenze verlaufen, ist der Bauunternehmer aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln. Sowohl Versorgungsleitung als auch Trinkwasser-Hausanschlüsse dürfen ohne Zustimmung des WZV Weimar nicht überbaut, umverlegt oder entfernt und weder während der Durchführung der Bauarbeiten noch durch spätere bauarbeitenbedingte Bodenbewegungen („Spätfolgen“) gefährdet werden. Auf die regelmäßig notwendigen Schutzabstände zwischen Leitungen und Bauwerken sowie Pflanzungen wird hingewiesen. Insbesondere sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sowie die Regeln der einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen im Bereich der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Arbeitsblätter des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW-Regelwerk) sowie die DIN 4124 einzuhalten. Daneben werden vom WZV Weimar 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 - dem WZV Weimar - einzuholen; dies betrifft insbesondere Auskünfte zur Lage, zu erforderlichen Schutzmaßnahmen und ggf. zu sonstigen zu beachtenden Bedingungen. Zur Baufeldfreimachung „Abwasserentsorgung“ etwaig erforderliche Änderungen der Trinkwassersysteme sind vom Träger des B-Plan-gegenständlichen Vorhabens zu finanzieren.

H 10 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 11 Niederschlagswasser

Die abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser ist über grundstückseigene Regenrückhalteanlagen begrenzt auf den natürlichen Gebietsabfluss der bestehenden Teilortskanalisation im Ruhmbergsweg zuzuführen. 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.