

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO)

- 1.1. Industriegebiet (GI) (§9 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §9 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zulässig.
- 1.2. Einzelhandels- und Logistikbetriebe gem. §9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.
- 1.3. Ausnahmsweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen, in einer Größe bis 200 m² zulässig.
- 1.4. Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gewerbegebietes dienen, sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.5. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie Windenergieanlagen sind als Hauptnutzung unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - 2.1.1. Die Grundflächenzahl wird auf den Grundstücken mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige GRZ definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf.
- 2.2. Höhe baulicher Anlage (§18 Abs. 1 Bau NVO i.V.m. §16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)
- 2.3. Die max. Gebäudehöhe (GH) ist mit Bezug zur Geländehöhe bestimmt. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Höhe um 5 m für nutzungsspezifische Dachaufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

3. Bauweise und Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2. Gebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m sind in allen Bereichen innerhalb der Baugrenze zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1. Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
Ausnahmsweise sind Nebenanlagen an den zur Bundesstraße zugewandten Seite außerhalb der Baugrenze zugelassen. Sie sind in wasserdurchlässiger Belagsausbildung herzustellen. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä. sind zulässig. Ausgenommen davon sind Um- und Zufahrten.
- 4.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen auf dem Grundstück nachweislich zur Versickerung zu bringen (Bemessungsregen n=0,2) bzw. zurückzuhalten.
- 4.3. Vertikale Windkraftanlagen bis zu einer Höhe von 20 m für den Stromeigenverbrauch bzw. für Wasserstofftankstellen sind zulässig. Es sind max. eine Anlage pro Hektar Grundstücksfläche zulässig. Raumbedeutsame Windkraftanlagen sind unzulässig.
- 4.4. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind zulässig. Die maximale Größe darf 10% des Gesamtgrundstücks bzw. 3000 m² nicht überschreiten.
- 4.5. Kriterien gem. §14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind anzuwenden.

Gestalterische Festsetzungen

1. Fassaden

Eine Verkleidung von Fassaden mit Metallplatten oder Holz zulässig. Gebäudefassaden sind durch vertikale Elemente (Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung zu gliedern. Es sind ausschließlich Grau-, Grün- und Blautöne zulässig.

2. Dachgestaltung

Als Dachformen sind Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig.

3. Einfriedung

Einfriedungen innerhalb des Gebietes sind nur mit heimischen, ortstypischen Hecken oder mit einem max. 2,50 m hohen, „nicht blickdichten“ Metallzaun (z.B. Stabgitter oder Profilmattenzaun) zulässig. Bezugshöhe hierfür ist das jeweilige Straßenniveau.

4. Regenrückhaltung/Entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Pro ha Versickerungsfläche ist eine Sohlfläche von 360 m² bzw. ein Speichervolumen von 440 m³ vorzusehen. Die Versickerungsfähigkeit ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu überprüfen. Die Überleitung des anfallenden Niederschlagswassers, das nicht versickern kann, hat gedrosselt 5l/s x ha zu erfolgen.

5. Beleuchtung

Zum Schutz der Insekten sind ausschließlich insektenverträgliche UV-anteilsarme Straßen- und Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zulässig.

6. Werbeanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind keine Werbeanlagen, Informationsschilder, Wegweiser, Bemalungen usw. zulässig. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist firmenbezogene Eigenwerbung an den Gebäuden, gestalterisch abgestimmt auf die Gebäudeproportionen und die architektonische Gliederung der Baukörper, zulässig. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen nicht erlaubt.

Bei frei stehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 10 m über dem natürlichen Geländenniveau und eine Gesamtgröße von 6 m² nicht überschritten werden.

Materialien und Farben, die eine hochglänzende, eine grelle oder eine Signalwirkung ergeben, sind unzulässig.

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Öffentlicher Straßenraum

Der öffentliche Straßenraum ist einseitig / wechselnd einseitig mit Laubbäumen im durchschnittlichen Abstand von 25 m zu bepflanzen. Die Baumschulqualität wird mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 festgesetzt. Als stadtklimataugliche und heimische Arten sind u.a. folgende Bäume dafür geeignet:

Winterlinde, Vogelbeere, Mehlbeere

Für die Pflanzscheiben ist eine wasserdurchlässige Fläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

2. Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Lagerflächen sind auf nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

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

1. Maßnahmen zur Vermeidung

V 1: Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig.

V 2: Die Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom 15. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig (außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse)

V 3: Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Flächen auf eventuell besetzte Flächen abzusuchen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)

C 1: Anbringung von je 2 Nistkästen/100 m² angefangene Gebäudegrundfläche im Zuge der Gebäudeerrichtung. Es sind Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen (28 mm, 32 mm, 45 mm) sowie verschiedene Bauformen (z.B. Nistkasten mit Auskrägung) anzubringen. Die konkreten Standorte sind im qualifizierten Freiflächenplan im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

C 2: Anbringung von insgesamt 20 Fledermauskästen entlang des Grabens vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Standorte sind in einem qualifizierten Freiflächen-/Bepflanzungsplan im Zuge der Erschließungsplanung der angrenzenden BA 3 und BA 4 (jeweils 10 Stk) nachzuweisen.

C 3: Erstellung eines Blühstreifenrandes entlang des Baugebietes einschließlich der Lärm- und Sichtschutzwälle und als Übergang zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen: Die Kraut- und Grasschicht erfolgt durch spontane Begrünung. Darin sind im Abstand von 20 bis 50 m Feldgehölzgruppen mit einem Flächenanteil von ca. 30% sowie Einzelbäume zu pflanzen (s.a. Ausgleichsmaßnahme A 1). Die Maßnahmen sind im Zusammenhang mit den Erschließungsarbeiten der jeweiligen Bauabschnitte (BA 1 – BA 6) auszuführen.

C4: Bereitstellung von Flächen (Flurstücke 403/3, 426/2, 429/2, 434/2, 560, 563, 564, 566/2, 568/2, 570, 571) für 6 Lerchenfenster; Die Nutzung als Lerchenfenster ist über eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit einem Mahdzeitpunkt ab dem 20. Juni des jeweiligen Jahres, der Entfernung des Mähgutes sowie keine Düngung, kein Auftrag von Pflanzenschutzmitteln und keine Neuansaat sicherzustellen. Die Maßnahme einschließlich der Bewirtschaftungsmodalitäten ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des BA 1 umzusetzen (s.a. Ausgleichsmaßnahme A 2)

3. Ausgleichsmaßnahmen

A 1: Lärm-/Sichtschutzwall sowie Pflanzstreifen am Plangebietsrand

Der Sichtschutzwall ist beidseitig mit einer lockeren Feldgehölzbepflanzung (30% Flächenanteil) zu bepflanzen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzinseln zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m).

Die übrigen Flächen (70%) sind als extensive einschürige Wiese anzulegen und zu unterhalten.

A 2: Altlastenverdachtsfläche

Die Altlastenverdachtsfläche ist als einschürige Wiese mit Mahdzeitpunkt zwischen Juli und September dauerhaft zu pflegen.

A 3: Grabenparzelle

Die Grabenparzelle ist ab OK Böschung beidseitig jeweils 5 m von baulichen Anlagen frei zu halten, grünordnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

Auf der Süd- bzw. Ostseite der Grabenparzelle ist auf der OK der Böschung eine truppweise Bepflanzung vorzusehen. Für die Neupflanzungen wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Die Neupflanzungen sind als Gruppen von je 10 Gehölzen (Pflanzabstand 1,50 m) vorzusehen. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet:

Erle, Esche, Faulbaum, roter Holunder, Schneeball, Spitzahorn, Stieleiche.

A 4: Grünkorridor entlang des Wanderwegs

Der Wanderweg, der das Plangebiet von Nordost nach Südwest durchläuft, ist beidseitig durch lockere heckenartige Gehölzstrukturen einzufassen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt.

Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Salweide, Spitzahorn, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn. Die Pflanzungen sind als Gruppen von 15 – 30 Gehölzen zu Pflanzstreifen zusammenzufassen (Pflanzabstand 1,50 m).

A 5: Flächen am Regenrückhalte- und Versickerungsbecken

Die Flächen außerhalb des technischen Regenrückhaltebeckens sind mit Feldgehölzen anzulegen. Die Feldgehölze sind nach ihrer Wuchshöhe abzustufen. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Spitzahorn, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

A6: Die Fläche ist locker und teilweise als Feldgehölz anzulegen. Teile bleiben extensives Grünland bzw. Blühwiese. Als Baumschulqualität wird eine mindestens zweimalige Verschulung (Str. 2 x v.) festgesetzt. Als Gehölze sind u.a. folgende Arten geeignet: Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Holunder, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Spitzahorn, Traubeneiche, Vogelbeere, Weißdorn.

A7: Die Versickerungsmulden, die der Entwässerung des unschädlichen Niederschlagswassers dienen werden extensiv angelegt. Sie sind 10 m breit und verlaufen am Rand. Zulässig ist ein Grünweg zur Unterhaltung.

Mit der Planung der Erschließungsmaßnahmen für die jeweiligen Baugebiete ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 7 vorzulegen.

Zur Überwachung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Baumaßnahmen durch ein Monitoring zu begleiten.

Festsetzungen der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung ,§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Kompensationsdefizit, das durch die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, wird durch Ausgleichszahlungen für Maßnahmen im „Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg“ im Zuge der Umsetzung der Bauabschnitte BA 1 bis BA 6 in Teilbeträgen/Bauabschnitt ausgeglichen.

Die Berechnung des Betrags richtet sich nach den veranschlagten Kosten des jeweils gültigen Standardkostenkatalogs KfUp Sonneberg für den Maßnahmetyp OL 4.2 (extensive Dauerbewirtschaftung von Offenland).

Die jeweils auszugleichenden Bilanzverluste gehen aus der tabellarischen Aufstellung im Umweltbericht (S. 20) hervor.

Die Zahlung ist fällig mit dem Beginn der jeweiligen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen.