

Gotha, 05. August 2009

info@planungsgruppe91.de

Fax: 03621 · 29 160

Font: 03621 · 29 159

Jägerstraße 7 · 99867 Gotha
Landeschaftsarchitekten · Stadtplanner · Architekten
Planungsgruppe 91 Ingenieurgeseellschaft

PLANERFASSER

- GEHEMUNGSEXEMPLAR -

TEIL C - BEGRUNDUNG

Sonder- und Mischgebiet „Altsandort Keramik“

BEBAUNGSPLAN

99330 Gräfenroda – An der Glasshütte 3
in: Verwaltungsgemeinschaft „Obere Geratal“

GEMEINDE GRÄFENRODA



1.	Allgemeines	4
1.1	Zwecke des Bebauungsplans	4
1.2	Ziele des Bebauungsplans	5
1.3	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.	Lage/ Geltungsbereich des Plangebiets	7
2.1	Lage des Plangebiets	7
2.2	Geltungsbereich	7
3.	Rechtsverhältnisse	8
4.	Bodenordnende Maßnahmen	9
5.	Bestehende Planungen	6
5.1	Übergeordnete Planungen	6
6.	Planung	10
6.1	Stadtbauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	10
6.2	Allgemeine Ziele	11
6.3	Bebauungskonzept	12
6.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.5	Erschließung	13
6.5.1	Verkehr	13
6.5.2	Ver- und Entsorgung	18
6.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltbelästigungen -	19
	Immisionsschutz	

INHALTSVERZEICHNIS

11. Quellenangaben	34
10. Literatur	33
9. Erschließungskosten	31
8. Flächennbilanz/ Städtebauliche Werte	30
7.2 Eingriffe in Natur und Landschaft und in das Landschaftsbild	25
7.1 Anlass und Aufgabenstellung	23
7. Gründerzeitlicher Fachbeitrag	23
6.11 Darstellung ohne Normcharakter	22
6.10 Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Bindungen	22
6.9 Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen	22
6.8 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	21
6.7 Altasten	20

Allgemeiner Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung der leerstehenden und baulich desolaten Industrie- und Gewerbebrache der Gemeinde Grafsenroda. Der vormalige Eigentümer hat die Nutzung der Grundstücke aufgegeben. Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind vom Verfall geprägt und in dieser Struktur nicht mehr nutzbar. Wichtige Anlagen der Infrastruktur sind außer Betrieb und wurden teilweise vergangenheit alle Versuche der Gemeinde zur Gebietsentwicklung aufgrund hoher Kosten gescheitert sind, gibt es Bestrebungen einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment zu bauen. Die Standortentwicklung wird durch eine Erschließungssträger geplant. Dieser übernimmt später auch die Vermarktung der Gemeinde Grafsenroda und die umliegenden Gemeinden negativer Entwicklungen in den letzten Jahren hat sich im Bereich Einzelhandel eine für die Einwohner der Gemeinde Grafsenroda und die umliegenden Gemeinden genutzt. Auch ein weiterer Teil der nach 1990 eröffneten Lebensmittelmarkte wurde geschlossen. Dies betrifft den LIDL Markt sowie den tegut-Markt in der Waldstraße. Ganz offensichtlich sind diese kleinen Märkte für den Lebensmittelhandel, aufgrund der eingeschränkten Angebotspalette nicht mehr zeitgemäß.

Nach Aussage des Betreibers des REWE Marktes in der Bahnhofstraße soll dieser aufgrund fehlender Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten im Zuge des zum Jahresende auslaufenden Mietvertrages ebenfalls geschlossen werden.

Der innerörtliche Altindustriestandort soll revitalisiert werden. Nachdem in der Vergangenheit alle Versuche der Gemeinde zur Gebietsentwicklung aufgrund höherer Kosten gescheitert sind, gibt es Bestrebungen einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment zu bauen. Die Standortentwicklung wird durch eine Erschließungssträger geplant. Dieser übernimmt später auch die Vermarktung der Altstandorten wie Konsum Ohrdruffer Straße und Edeka Markt Waldstraße werden vollzogen. Verkaufseinrichtungen im Bereich Lebensmittelhandel an früheren Altstandorten wie Konsum Ohrdruffer Straße und Edeka Markt Waldstraße werden

gleichzeitig geschlossen und aufgrund ihrer baulichen Struktur durch ihre privaten Eigentümer geschlossen. Diese beiden Märkte in der Waldstraße als Finnesscenter genutzt. Ein anderer Nutzungszug führt. Der Standort Ohrdruffer Straße wird heute zu einem weiteren Teil der nach 1990 eröffneten Lebensmittelmarkte wurde genutzt. Auch ein weiterer Teil der nach 1990 eröffneten Lebensmittelmarkte wurde geschlossen. Dies betrifft den LIDL Markt sowie den tegut-Markt in der Waldstraße. Ganz offensichtlich sind diese kleinen Märkte für den Lebensmittelhandel, aufgrund der eingeschränkten Angebotspalette nicht mehr zeitgemäß.

Ganz offensichtlich sind diese kleinen Märkte für den Lebensmittelhandel, aufgrund der eingeschränkten Angebotspalette nicht mehr zeitgemäß.

1.1 Zwecke des Bebauungsplanes

1. Allgemeines

Die Straßenflächen werden als Erschließungsstraßen an die Gemeinde Grafenroda übergeben und sollen dann als Gemeindestrassen dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden.

einer neuen Zweigstelle zur Anmietung bekundet.

einem Kindergarten bebaut werden. Die Sparkasse hat Interesse an der Errichtung wohnnaher Versorgung gesichert werden. Die Restfläche im Plangebiet könne mit der Umlandgemeinden kann mit einem Einlaufmarkt mit Vollsortiment eine Versorgungsstruktur in der Gemeinde Grafenroda beitragen. Auch für die Bewohner demografischen Bevölkerungsentwicklungen entgegen und kann zur Verbesserung der Attraktivität steigerung eines attraktiven innerörtlichen Verkaufsstandortes kommt der Wirtschaftlich und städtebaulich geplant. Die damit einhergehende Bebauungspläne wird die zentrale Ortskerndage innerhalb der Gemeinde eine über Jahre verfallende Altbausubstanz beseitigt. Mit der Aufstellung des Engieiderung in den Wirtschaftskreislauf. Mit dem Rückbau der Altbebauung wird Ziel ist die Wiedermutzbarmachung der Altindustriebrauchflächen und deren beteiligen.

Gräfenroda gebeten, sich an der Entwicklung des neuen zentralen Standortes zu Die Fa. REWE GROUP, als Betreiber und Mieter des Marktes, hat die Gemeinde Grundversorgungsbereiches erfüllen soll.

Gemeinde Gräfenroda als Zukunftiges Grundzentrum wichtige Aufgaben des die Gemeinden Frankenhausen, Gehlberg, Geschwenda und Liebenstein für die Gemeindegröße angemessene Einlaufstruktur erhalten werden. Dies gilt auch für Entwicklung im Zentrum der Gemeinde entgegen gewirkt und eine der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel soll dieser Einzelhandelsversorger in der Gemeinde Gräfenroda mehr vorhanden sein. Mit der Mit der Schließung des REWE-Marktes wird knüpfung kein Zentrumsnaher Altstandort ist dies nicht möglich.

Die Fa. REWE wird knüpfung ausschließlich Märkte als Vollsortimenter betreiben. Am

1.2 Ziele des Bebauungspläne

Gräfenroda gebeten, sich an der Entwicklung des neuen zentralen Standortes zu Die Fa. REWE GROUP, als Betreiber und Mieter des Marktes, hat die Gemeinde Grundversorgungsbereiches erfüllen soll.

Gemeinde Gräfenroda als Zukunftiges Grundzentrum wichtige Aufgaben des die Gemeinden Frankenhausen, Gehlberg, Geschwenda und Liebenstein für die Gemeindegröße angemessene Einlaufstruktur erhalten werden. Dies gilt auch für Entwicklung im Zentrum der Gemeinde entgegen gewirkt und eine der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel soll dieser Einzelhandelsversorger in der Gemeinde Gräfenroda mehr vorhanden sein. Mit der Mit der Schließung des REWE-Marktes wird knüpfung kein Zentrumsnaher Altstandort ist dies nicht möglich.

Die Fa. REWE wird knüpfung ausschließlich Märkte als Vollsortimenter betreiben. Am

Nachbargemeinden erkennbar.
 Bauleitplanverfahrens waren keine Auswirkungen gewichtiger Art auf die Planungen der im Ergebnis der interkommunalen Abschmiedung im Rahmen der Durchführung des unzumutbaren Kaufkraftabfluss in den Nachbargemeinden auszugehen.
 jeweils 800 m² (tegut, LIDL, REWE) gedeckt wurde. Es ist dahingehend von keinem Bedarf, der durch die geschlossenen Märkte in Gräfenroda mit Verkaufsställchen bis Lebensmittelhandel bedient mit seinem Sortiment und seiner Flächengröße den unwestlichsten Teil auf die Geraberg und Angelroda erstrecken. Der geplante Gemeinde Gräfenroda auf die Gemeinden Geschwendt und Frankenhausen und zu einem Der Einzugsbereich des großflächigen Lebensmittelhandels wird sich neben der

der Immobilien außerhalb der Einzelhandelsbranchen zu erreichern.
 Zeit fehl. Nach Angaben der Eigentümer wird nun mehr versucht ggfs. eine Vermietung Nachnutzungs-versuche (Blumenladen, Bekleidung u.ä.) schliegen bereits nach kurzer Betreiber aus dem Lebensmittelhandel gefunden. Weitere Zwischenzeitliche mehr wirtschaftlich genug. Neben den bekannten Discountern hat sich auch sonst keiner dieser Große ist nach Aussagen möglicher Investoren im Bereich Lebensmittel nicht auf und befinden sich in privatem Eigentum. Ein wirtschaftlicher Betrieb von Märkten auf dem Einzugsmarkt (REWE) werden mögliche Nachnutzungen durch die Gemeinde bzw. schließenden Markt (REWE) werden mögliche Nachnutzungen (tegut, LIDL) bzw. den Kurzfristig Für die bereits geschlossenen Handelsseminarhungen (tegut, LIDL) bzw. den Kurzfristig

- Leerstand des REWE-Marktes in der Bahnhofstraße
- Verbeesserung des Kleinmarkts durch Renaturierungsmalnahmen des Mühgraben Vergnügungssätteln
- (Mischngebiet), insbesondere für einen Kindergarten, jedoch ohne Tankstellen und Schaffung von zusätzlichen Flächen für Nutzung gemäß § 6 BauNVO
- Fachgerechter Rückbau der durch Altlasten belasteten Gebäude
- Attraktivitätssteigerung des Ortskerns
- Starkung der gemeindlichen Wirtschaftsstruktur in Gräfenroda

Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes werden sein:

1.3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Demzufolge wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafenroda liegt im Entwurf vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprochen, die sich insbesondere aus § 1 des Baugesetzbuches ergeben.

3. Rechtsverhältnisse

424/3-5).

Waldstraße (Flur 2, Flurstücke 117/1, 118, 120/3 und Flur 6, Flurstücke 417/1,

- Im Nordwesten durch die Rückwärtigen Gärten der Bebauung entlang der

Im Südwesten durch Kleingärten (Flur 6, Flurstück 414)

verlaufenden Muhgraben (Flur 2, Flurstück 136 und Flur 6, Flurstück 377/6) im Südosten durch den Erschließungsweg „Ansiedelasse III“ und dem parallel

im Norden durch die Waldstraße (Flur 2, Flurstück 109/2, 110)

Die Fläche des Getüngsbereiches des Bebauungsplanes wird begrenzt:

422 und 423.

Flurstücke 415/1, 415/2, 416, 417, 418/1, 418/2, 419, 420/1, 420/3, 420/4, 421, Gemarkung Grafenroda, Flur 2, Flurstücke 120/4, 136 (teilweise) sowie Flur 6,

Der Getüngsbereich des B-Planes umfasst folgende Grundstücke:

2.2 Getüngsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Gemeinde Grafenroda an der B 88 und umfasst einen ehemaligen, zum derzeitigen Zeitpunkt brachliegenden Industrie- und Gewerbestandort (ehem. VEB Grafenroda-Keramik). Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 406,00 m über NHN.

2.1 Lage des Plangebietes

2. Lage / Getüngsbereich des Plangebietes

BauGB).

ein er für die zukünftige Nutzung zweckmäßig en Lage, Form und Größe (§ 45 Abs. 1 Der Bebauungsplan begriindet die Umlegung und Neuordnung der Grundstücke in

4. Bodenordnende Maßnahmen

- Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 12.023 m² und damit unter der gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².
- der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt.
- die Bebauungsplan die basiche Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dienst und
- die basiche Zielsetzung der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sich der Geltungsbereich innerhalb des unbepflanzten Innenbereichs befindet,
- BauGB ergab, dass Eine Vorrifung der Randbedingungen hinsichtlich der Durchführbarkeit nach § 13a oder Vogelschutzgebieten vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine UVP- pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Abs. 4 BauGB.

Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 erfolgt die Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen. Bebauungspläne „Altstandort Keramik“ gemäß § 13a BauGB am 24.03.2009 als Dergemeinderat der Gemeinde Graefenroda hat die Aufstellung des

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen im südlichen Teil des Getlingsberiches wird den Aussagen des Flächennutzungsplanes entsprochen. Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan: „Das Gebiet des Keramikwerkes umseidlung des jetzigen Werkes soll hier eine Kombinationsfläche Wohnen-Dienstleistung- nichtstörendes Gewerbe entstehen.“

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Graefenroda (Stand: März 1996) weist den Getingsberich des Bebauungsplanes als **gemische Baufläche** aus. Der nordliche Bereich stellt eine Fläche für den Gemeinbedarf – Post – dar. Weiterhin besteht für das Gelände der ehemaligen Keramikfabrik ein Altlastenverdacht (Nr. 11).

Weiterhin soll gemäß Pkt. 11.6.3.2 RROP „... bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Nach- und Umnutzung vorhandener geeingnetter Flächenpotentiale im Innernbereich ... hingewirkt werden.“ Durch die Wiederumzbaumachung der Flächen der ehemaligen Porzellananafabrik wird dieses Ziel des RROP vollständig entsprochen.

Weiterhin soll gemäß Pkt. 11.6.3.2 RROP „... bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Nach- und Umnutzung vorhandener geeingnetter Flächenpotentiale im Innernbereich ... hingewiesen.“ Siedlungen und in den Siedlungsrandbereichen hingewiesen.

Im aktuellen RROP-MT (verbindlich seit 1999) wird auf die bauliche Nachnutzung geeingnetter gewerblicher und industrieller Altsiedlote und Brachflächen innerhalb der Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP-MT)

5.1 Übergeordnete Planungen

5. Bestehende Planungen

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein schließlich der Erstellung des Bebauungsplangebiets gesichert und Baurecht entsprechend der künftigen Nutzung und der Ausweitung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – sowie Mischnutzung gemäß § 6 BauNVO geschaffen.

6.2 Allgemeine Ziele

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in den Abschnitten 1.1 und 1.2 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und öffentlicher sowie privater Belange erfolgt über Zeichnerische und textile Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden im Folgenden begründet.

6.1 Städtebauliche Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

6.1.1 Planung

Der Flächennutzungsplan ist in der weiteren Bearbeitung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachrichtlich anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindengebiets wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt.

Die Gebäude der Post sowie der ehemaligen Keramikfabrik (Leerstand) wurden teilweise bereits zurückgebaut oder befinden sich in desolatem baulichen Zustand, so dass eine wirtschaftliche Nachnutzung nicht mehr gegeben ist. Der Altlastenverdacht konnte im Rahmen einer erkundenden Untersuchung mit detaillierten Ergebnissen konkretisiert werden. Es werden Maßnahmen zur fachgerechten Besetzung der Altstellen sowie weitergehende Handlungsempfehlungen unter Punkt 6.7 – Altstellen – aufgezeigt.

Der Standort des Zukunftstypen Lebensmittelvollsortimentmarktes mit integriertem Getränkemarkt befindet sich im nordlichen Teil des Getüngsbereiches und wird im Osten durch den Verlauf des zu renaturierenden Mühlgraben begrenzt. Die Festsetzungen gestatten für das eingeschossige Gebäude des großflächigen Einzelhandels Sattel- oder Pultdächer, deren Neigung auf 18° bis 35° festgesetzt ist. Zur städtebaulichen Integration in die angrenzende Bebauung ist die Firsthöhe von 8,50 Meter begrenzt. Daran westlich angrenzend sind die Stellplätze für Kunden und Beschäftigte vorgesehen. Die Festsetzungen innerhalb des Südwestlichen Plangebietes ermöglichen eine bauliche Nutzung gemäß § 4 BauNVO, schließen jedoch ausreichendem Parkplatzangebot zu errichten. Die Ausweisung des Mischgebietes basiert auf dem Interesse der Ortsansässigen Sparkasse (Standort Waldstraße 6), eine neue, Kundenfreundliche Filiale mit einer Kapazität von ca. 200 Kindern. Diese Neuerichtung stellt einen Erstanz für die beiden Gemeindlichen Kindergarten im Wiesengang bzw. in der Burgstraße dar, die nach Fertigstellung geschlossen werden. Der überwiegende Teil der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist zur gestalterischen Ausgestaltung der baulichen Anlagen an den Grenzen des Getüngsbereichs ausgewiesen.

6.3 Bebauungskonzept

Maf der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des sonstigen Sondergebiets „Großfachiger Lebensmittel-Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentes mit Bäcker, Fleischer und Getränkemarkt mit einer Zulassigung „Einzelhandel“ nach § 17(1) BauNVO für das sonstige Sondergebiets „Großfachiger Lebensmittel-Einzelhandel“ sowie die Nutzung eines Raumes von 1.600 m².

Art der baulichen Nutzung

6.4 Art und Maf der baulichen Nutzung

(MIV - Anteil = Anteil des motorisierten Individualverkehrs)

spezifischer Pkw - Besetzungssgrad

Fahrten: $\Sigma (\text{Zahl der Nutzer} \cdot \text{spezifische Wegehäufigkeit} \cdot \text{MIV-Anteil})$

folgendem Rechnengang ...“

Werttag für die Nutzungen ... ergibt sich aus den spezifischen Werten i.d.R. nach

planerischen Praxis und Literatur verwendet... „ „ „ Das Kfz - Aufkommen je

werden in der beschriebenen Abschatzungsmethode aus der

Verkehrsaufkommen von unterschiedlichen Eingangsgrößen bestimmt. Hierfür

Auszug aus Heft 42 / Teil 2: „je nach Art der Nutzung ... wird das

sowie des Mischgebietes differenziert.

Dafür wurden zwischen der Nutzung des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel

abgeschartzt.

Schriftentfernung der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung – Teil 2

resultierende Verkehrsaukommen wurde unter Zuhilfenahme des Heftes 42 der

Das aus der Realisierung der baulanugsrächen möglichkeiten Bauausnahmen

Fahrer - Stellplätze vorgesehen.

PKW - Stellplätzen, 6 behindertenrechte ausgebauten Pkw - Stellplätze und 10

geplanten Lebensmittelversorungsmarkt / Getränkemarkt ist ein Parkplatz mit 97

Straßenbegleitend wird ein Gehweg in einer Breite von 1,50 m errichtet. Für den

Einstiegsfahrtzeit.

Gebieten durch Einsatzfahrzeuge der Rettungskräfte sowie durch

erschlossen. Die Wendemöglichkeit gewährleistet die erforderliche Erschließung des

mindestens 5,50 m breite Erschließungsstraße mit Wendehammer verkehrlich

Der Einstiegssbereich des Bebauungsplans wird über eine neu zu errichtende,

6.5.1 Verkehr

6.5 Erschließung

Richtwert: $0,70 \text{ Fahrtén} / 100 \text{ m}^2 \text{ VKF} = 1.800 \text{ m}^2 / 100 * 0,70 = \underline{\underline{13 \text{ Fahrtén}}}$

c) LKW

$818 \text{ Fahrtén} - 35 \% (286 \text{ Fahrtén}) = \underline{\underline{532 \text{ Fahrtén}}}$

vorgenannten Fahrtén.

Aufgrund der zentralen Lage des Objektes und der guten Anbindung an das öffentliche Straßennetz beträgt der Anteil des Minihameffektes 35 % der

1,1

Pkw- Fahrtén Kunden: $(900 * 2,0 * 0,50) = \underline{\underline{818 \text{ Fahrtén}}}$

Spezifischer Pkw- Besetzungssgrad: 1,1

Gute Anbindung an Busliniennetz = 0,50

erreichen,

MIV- Anteil: integrierte Einrichung, mit Fahrer und Fußläufig gut zu

Spezifische Wegehäufigkeit: 2,0 Wege/Kunde

Richtwert: $0,50 \text{ Kunden} / 1 \text{ m}^2 \text{ VKF} = 1.800 \text{ m}^2 * 0,50 = \underline{\underline{900 \text{ Kunden}}}$

b) Pkw / Kunden

1,1

Pkw- Fahrtén Beschäftigte: $(30 * 2,7 * 0,50) = \underline{\underline{37 \text{ Fahrtén}}}$

Spezifischer Pkw- Besetzungssgrad: 1,1

Gute Anbindung an Busliniennetz = 0,50

erreichen,

MIV- Anteil: integrierte Einrichung, mit Fahrer und Fußläufig gut zu

Spezifische Wegehäufigkeit: 2,7 Wege/Beschäftigte

Richtwert: 1 Beschäftigter / 60 m² VKF = $1.800 \text{ m}^2 / 60 \text{ m}^2 = \underline{\underline{30 \text{ Beschäftigte}}$

a) Pkw / Beschäftigte

1. großflächiger Einzelhandel (Verbrauchermarkt mit 1.800 m² Brutto- VKF)

- Richtwert: 0,05 Lkw- Fahrteln/ Einwohner = 1 Fahrt
- d) Güterverkehr
- 1,3
- PKW- Fahrteln Beschäftigte: (16 * 3,5 * 0,50) = 22 Fahrteln
- Spezifischer PKW- Besetzungssgrad: 1,3
- Gute Anbindung an Buslinienetz = 0,50
- erreichen,
- MIV- Anteil: integrierte Einrichung, mit Fahrerd und Fußläufig gut zu
- Spezifische Wegehauffigkeit: 3,5 Wege/ Einwohner
- Richtwert: 70 Einwohner / ha = 16 Einwohner
- c) Einwohnerverkehr
- Richtwert: 40 Lkw- Fahrteln/ ha = 40 * 0,2238 ha = 9 Fahrteln
- b) Güterverkehr
- 1,1
- PKW- Fahrteln Beschäftigte: (13 * 2,5 * 0,80) = 24 Fahrteln
- Spezifischer PKW- Besetzungssgrad: 1,1
- MIV- Anteil: 0,80
- Spezifische Wegehauffigkeit: 2,5 Wege/ Beschäftigte
- Richtwert: 60 Beschäftigte / ha = 60 * 0,2238 ha = 13 Beschäftigte/ Kunden
- a) Beschäftigtenverkehr (incl. geringem Kundenvolumen)
- spezifische Werte für die gesamte Gebietstilache.
- getroffen werden. Die Ermittlung erfolgt ohne Aufteilung der Fläche über kann lediglich eine grobe Abschätzung auf Grundlage gemittelter Werte
- Aufgrund der großen Bandbreite möglicher Nutzungen innerhalb des Gebietes (Fläche: 3.731 m², GRZ: 0,6, überbaubare Grundstücksfläche: 2.238 m²)
2. Mischgebiet

(Fläche: 4.979 m^2 , BG = ca. 20% der Gesamtfläche = 996 m^2 BG)

Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Auswertung der Auswirkungen des aus den Gebietsfestzetzungen zu erwartenden Verkehrs wird der Vergleich zum Bestand gezoogen. Grundlage ist eine Berechnung des Tagessverkehrs des SBA Mittelthüringens vom 31.05.2005 (Zahlsstelle 25M02- Knotenpunkt Lindenplatz).

Für die Waldstraße (B88) wurde eine bediente Belebung von 8.130 Fahrzeugen, davon 440 LKW, pro Tag ermittelt.

Das durch die Gebietsausweisungen im Getüngsbereich des Bebauungsplanes zu erwartende Verkehrsaukommen erhöht den vorhandenen Verkehrsdruckfluss nur zu einem geringen Anteil und es sind keine zusätzlichen Belastungen von erheblicher Bedeutung zu erwarten, da der neue Kindergarten als Ersatz zu den beiden kommunalen Kindergärten errichtet wird. Weiterhin kann von einem ähnlichem Bezug zu erwarten, dass der neue Kindergarten als Ersatz zu den beiden Gemeindeverbindungen (Keramikwerk), ausgenommen werden.

GESAMT	1.180	23
Begeleiter	535	
Beschäftigte	30	
Gemeindebefristfache		
Guterverkehr Einwohner	1	
Einwohner	22	
Guterverkehr	9	
Beschäftigte	24	
Mischgebiet		
LKW	13	
Kunden	532	
Beschäftigte	37	
Großflächiger Einzelhandel		
Fahrten Pkw	Fahrten LKW	

ZUSAMMENFASSUNG:

Die Wasserwirtschaft und Abwasserbelebung obliegt dem Wasser- und Abwasserweltband „Obere Gera“. Das Schmutzwasser ist in die öffentliche Abwasseranlage im Bereich Ansiplegasse 1 und 3 sowie Waldstraße einzuleiten. In Absimung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband wird das nicht zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser der Dach- und Freiflächen in den abfließende Regenwasser wird mittels vorhandener Anlagen weiterhin in den östlich das Gebiet begrenzenden Mühlgraben eingeleitet. Das von der Straße abfließende Regenwasser wird mittels vorhandener Anlagen weiterhin in den insgesamt wird die versiegelte Fläche im Bebauungsplan gebiet von derzeit ca. 12.000 m² um mindestens ein Drittel verringert. Dies resultiert aus dem Rückbau der Bebauung, aber auch dem Rückbau der bisher voll versiegelten Betriebsfläche. Die trinkwassersetige Erschließung des Sondergebietes erfolgt über einen Anschluss PEHD DA 40 an die Versorgungsleitung DN 125 GG in der Waldstraße. Die Misch-gemischtfläche wird über das öffentliche Netz DN 100 GG in der Anschluss PEHD DA 40 an die Versorgungsleitung DN 125 GG in der Waldstraße. Beständselüttungen sowie an den topographischen und geotechnischen Standortfaktoren. Die Konkreterierung der Anlagen erfolgt im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvorfahrens und der technischen Planungen der Versorgungssträger.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das Ortsverbundnetz in der Walstraße gewährleistet. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekomunikationslinien vorzusehen. Hierzu ist es erforderlich geplant Baumplanzungen ist das „Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der ausreichende Platz für die Unterbringung der Telekomunikationslinien zu gewährleisten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekomunikationslinien vorzusehen. Hierzu ist es erforderlich geplant Baumplanzungen ist das „Merkblatt über Baustandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Gemeinde Grafschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 zu beachten.

6.5.2 Ver- und Entsorgung

Gemeinde Graefenroda Bebauungsplan Sonderr- und Mischnutzung „Altstandort Keramik“
 Gemäß § 3 Thüringer Brand- und Katastrophen schutzgesetz sowie dem Arbeitsblatt 405 ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min. = 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Die Löschwassernahme erfolgt bei Bedarf über 3 Untereinhydranten nach DIN 3221. Diese befinden sich zum einen in der Waldstraße (neben Hofeinheit zum Gelände der ehemaligen Keramik), in der Neuen Straße (gegenüber Hausnummer 8a) sowie in der Ansiedelgasse III (neben Hausnummer 12). Schädliche Umweltinwirkungen durch Schall- bzw. Lichthimmisionen sind zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen auf das zulässige Maß zu reduzieren. Für das Sondergebiet des großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels liegt ein Gutachten zur Untersuchung der gewerblichen Lebensmittel-Einzelhandels mit dem Erlass vom 16. April 2009 vor (siehe Anlage). Es wurde den Hinweisen des Gutachters hinsichtlich Errichtung einer Lärmschutzwand, Gestaltung der Fahrbahn und Festsetzung zu technischen Maßnahmen ausschließlich von der Waldstraße aus möglich. Die Anordnung der Zufahrt bzw. der Anlieferzone wurde nach Absprache mit dem Vertreter des Straßennamens Mittelthüringen an dieser Stelle gewählt, um eine Gefahrenfreiheit und Übersichtlichkeit der Kreuzungssausbildung an der Waldstraße zu erreichen und die Distanz zum Lindenplatz verkehrstechnisch zu maximieren.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird im Rahmen des baugenehmigungserichtlichen Verfahrens nachgewiesen, da eine exakte Darstellung der Immissionswirkungsmöglichkeit nicht möglich ist. Im Rahmen der Bauordnungserichtung Genehmigung sollte auf Grundlage des Gutachters zur Untersuchung der gewerblichen Lebensmittel-Einzelhandels für den Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr ausgeschlossen werden.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen – Immissionschutz, § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB

Gemäß § 3 Thüringer Brand- und Katastrophen schutzgesetz sowie dem Arbeitsblatt 405 ist eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min. = 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Die Löschwassernahme erfolgt bei Bedarf über 3 Untereinhydranten nach DIN 3221. Diese befinden sich zum einen in der Waldstraße (neben Hofeinheit zum Gelände der ehemaligen Keramik), in der Neuen Straße (gegenüber Hausnummer 8a) sowie in der Ansiedelgasse III (neben Hausnummer 12).

- Da es sich im Getüngsbereich des Bebauungsplans um eine ehemalige Produktionsstätte für keramische Erzeugnisse handelt, wurde eine orientierende organoleptisch kaum auffallig und es wurden lediglich Beleimischungen von Bauschutt erzielt:
- Folgende Ergebnisse wurden durch das Büro in Auswertung der Untersuchung Altlastenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Ronald Fischer durchgeführt.
- „Die durch Bohrsondierungen des Bodens ermittelten Aufschüttungen waren „in den entnommenen Bodenproben wurden insgesamt niedrige Vorgefundene.“
- „In der entnommenen Bodenprobe wurden insgesamt Schadstoffkonzentrationen festgestellt...“
- „Die Prüfwerke nach BodSchV und LWA - Richtlinie wurden in keinem Fall ausgeräumt. Ein Handlungsbedarf zur Altlastensanierung ist aus Ergebnissen derzeit nicht abzuleiten.“
- „Das entnommene Grundwasser ... zeigt deutliche Verunreinigungen durch MKW auf.... Nicht geklärt werden konnte die Ursache des Schadstoffleiters, da aus dem bisherigen Bodenuntersuchungen und den Gegebenheiten vor Ort keine Hinweise auf Schadenstherde, welche zu derartigen Grundwasserunreinigungen führen könnten, abzuleiten sind. Aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Standortbedingungen ... ist damit zu rechnen, dass der Schadenstherd ... nicht in unmittelbarer Nähe der Bohrungen 1 – 3, sondern ggf. auch in einem angrenzenden Nachbarsgrundstück liegt.“
- „Daher wird dringend empfohlen, vor Beginn der Abbruchmaßnahmen weitere vertiefende Untersuchungen zur Feststellung des Schadenstherdes und des Ausmaßes der Grundwasserunreinigung durchzuführen.“

6.7 Altlasten

- Die textilehen Festezung zu Lichtimmissionen gewährleisten den Schutz der Bewohner der angrenzenden Bebauung vor störenden Einflüssen aus den fest installierten Beluchthungsskörpern.

(2) BauNVO beschränkt.

Grundstücksfächern auf die Errichtung von Stellplätzen und Anlagen gem. § 14 Abs. Hochbauten, deshalb wird die Zulässigkeit von Anlagen in den nicht überbaubaren In den nicht überbaubaren Grundstücksfächern besteht keine Notwendigkeit für

Grundstücksfächern, § 23 Abs. (5) BauNVO, § 9 Abs. (4) BaUGB

6.8 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren

fester Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Entsorgung wird innerhalb der Bauleitplanung gefolgt, indem die Untersuchungen Den Empfehlungen unter Punkt 6. Zusammenfassung – Handlungsempfehlungen zur

Handlungsempfehlungen für jedes Gebäude festgelegt.

Bausubstanz nach Altlastenrichtspunkten durchgeführt und

Weiterhin wurde durch das Ingenieurbüro der Zustand der abzurüstenenden

methodik festgelegt.

Abschmung mit der Unteren Bodenschutzbörde Sanierungsmaßnahmen und –

Fürstiks Flur 2 Nr. 120/4 ausgewiesen. Erst nach Feststellung der Ursachen wird in

Bauleitplanung gefolgt und eine Altlastenverdachtsfläche für einen Teilbereich des

Den Empfehlungen der orientierenden Altlastenuntersuchung wird innerhalb der

Vernetzung bzw. notwendigen Besichtigung zu beproben und zu untersuchen.

organoleptischen Aufälligkeiten zu separieren und in jedem Falle vor einer weiteren

geeignet ist. Dieses Ausbaumaterial ist nach erkennbaren Bodenhorisonten bzw.

belastrtem Bodenmaterial gerechnet werden, welches nicht zum Wiedereinbau

– „Im Falle von Baumabnahmen, verbunden mit Erdaushub, muss ... ggf. mit

Bezugshöhen zu rechnen ist.
den technisch bedingten Höhentoleranzen bei der Festsetzung der vermessungstechnische Grundlage speziell für das Flangebiet vor, sodass mit topographischen Karten 1 : 10.000 entwickelt. Es liegt keine (Hohenlinien). Die Darstellung der topografischen Elemente wurde aus Die Planzeichnung enthält topografische Elemente der Plangrundlage Ausführungsplanung.

6.11 Darstellungen ohne Normcharakter

Die Gemeinde beantragt für die Renaturierung des Mühlgraben eine unverändert, da die Durchflussmengen durch ein Einlauffauwerk gereget werden. Kleinfluviale Venationen zu verbessen. Der Durchflussquerschnitt bleibt verrohrt. Der Mühlgraben wird durch Öffnung der Überbauung renaturiert, um die Der zwischen dem Nebengebäude Ansiedlasse I Nr. 8 und dem Lindenplatz verläuft die Mühlgraben mit Wasserrechteichen Festsetzungen

§ 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB

6.10 Wasserlächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

gesetzt. Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe von Werbeanlagen geschieht durch die städtebauliche Integration in die homogene Dachlandschaft des Ortes. Die Größe der Werbeanlagen wird in Relation zur tatsächlichen Gebäudedichte geahndet die städtebauliche Integration in die homogene Dachlandschaft des

§ 9 Abs. (4) BauGB i.V.m. § 83 Abs. (1) Nr. 1 und 2 und Abs. (2) ThürBO

6.9 Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

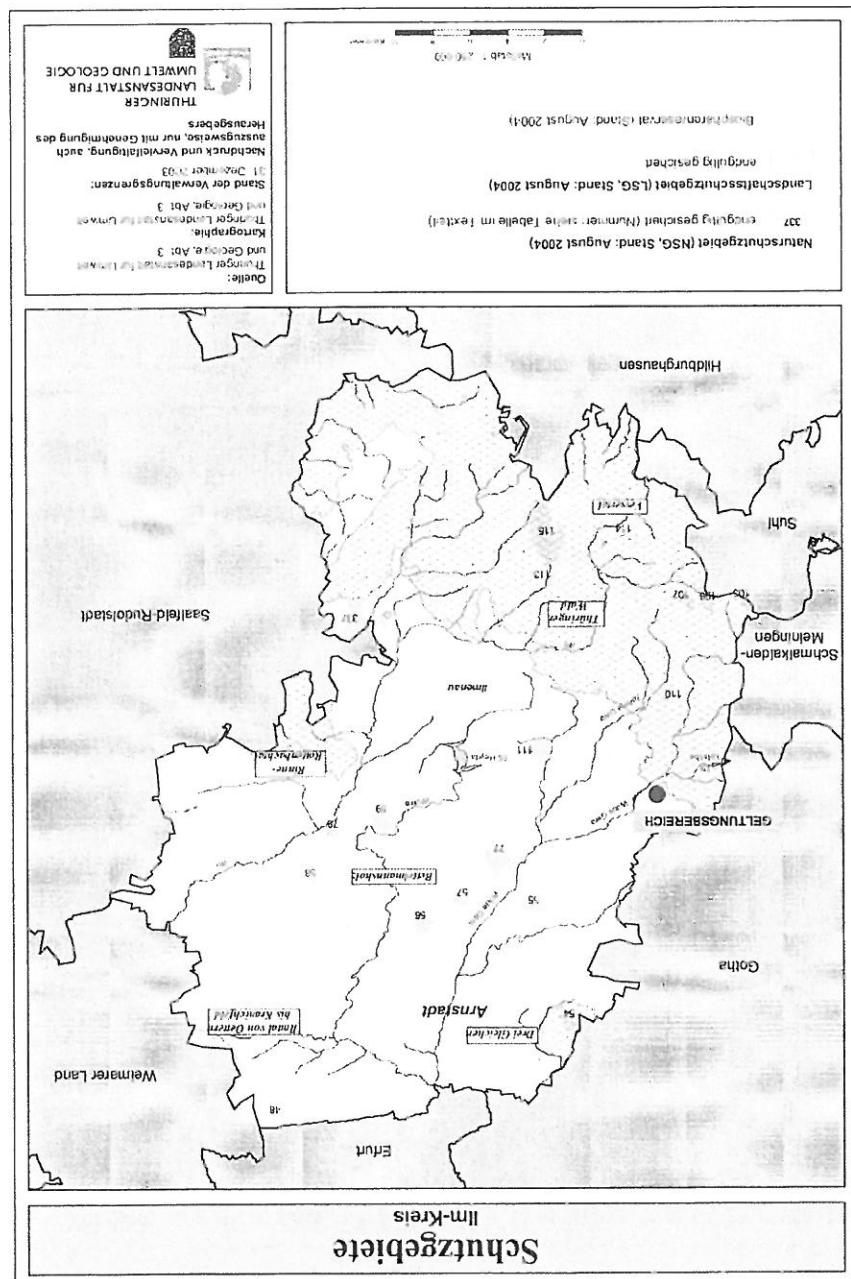
Da weder Schutzzwecke noch Erhaltungsziele des EU – Vogelschutzgebietes und des FFH – Gebietes infolge der räumlichen Entfernung zu den Schutzzwecken durch Vorhaben, welche durch den Bebauungsplan begründet werden, in unmittelbarer oder mittelbarer Weise beeinträchtigt werden, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Plaue.
einschließlich der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen und reichen bis nach Ausläufer des FFH – Gebietes bildet das schmale Band der Wilden Gera Südlieblich von Gräfenroda befindet sich das FFH – Gebiet Nr. 208 „Wilde Gera bis Plaue und Reichenbach“, mit einer Gebietsgröße von 536 ha. Die nordliche als auch heckenbewohnte Vogel finden hier geeignete Brut- und strukturerende Hekenlandschaften geprägt wird. Sowohl Vogel des Offenlandes „Weidelandsschafft Crawnikel-Wolfs-Gosse“, durch ausgedehnte Weideflächen mit Muschelkalkplatte und Apfelsiedtäule“, welches im südlieblichen Teilgebiet Kriterien hierfür sind einheitlich die Größe der Grundfläche, welche unter 20.000 m² liegt, andererseits der Umstand, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben umweltprägend, dem Umweltbericht, der anschließend Überwachung und der Umwetterklärung unter bestimmt Voraussetzungen abzuscheiden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsergeltung strebt die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im besiedelten und unbewohnten Bereich an. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen, für unvermeidbare Eingriffe werden nach Ausschöpfung des Minimierungssgebots Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen festgelegt. Da das Planverfahren gemäß § 13a als Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt wird, ist von der Umweltpräfung, dem Umweltbericht, der anschließend Überwachung und der Kriterien hierfür sind einheitlich die Größe der Grundfläche, welche unter 20.000 m² liegt, andererseits der Umstand, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begrenzt werden, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen, welche unter bestimmten Voraussetzungen abzusehen.

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

7. Grünordnerischer Fachbeitrag



G rundsatztlich setzt die Innenentwicklung im Zentrum von Grafenroda mit den Schutzzwecken und Erhaltungszielern der Schutzgebiete in Einklang, da eine flächenvierbräuchende Ausweitung von Entwicklungsflächen im Außenbereich bewusst vermieden wird.

- 7.2.1 Textfestsetzung zur Grünordnung**
- (§ 9 Abs. (1) BauGB, BauNVO, ThürNAtG, ThürBauO)
- Der Grünordnungsplan empfiehlt im Sinne der freiräumigestratifizierten Einbindung der geplanten Bebauung die Übernahme folgender Textfestsetzungen in den Bebauungsplan.
1. **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Beepflanzungen** (§ 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB in Verb. mit § 178 BauGB)
- Die Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken sind spätestens in dem auf die Fertigstellung der Hochbaubereiten folgenden Jahr abzuschließen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

der Bäume können zur Berücksichtigung der Leitungsstrassen angepasst werden.
 Die angegebene Flanzqualität ist nicht zu unterschreiten. Die Standorte
 $1 \text{ Struch} / 1 \text{ m}^2$
 $4 \text{ Heister} / 100 \text{ m}^2$
 Die Fläche ist mit Pflanzen der Artenliste 2 wie folgt zu bepflanzen:

Fläche f:

jedem Baum ist eine Flanzgrube von mindestens 12 m^3 zur Verfügung zu stellen.
 der Bäume können zur Berücksichtigung der Leitungsstrassen angepasst werden.
 Die angegebene Flanzqualität ist nicht zu unterschreiten. Die Standorte

 $1 \text{ Struch} / 1 \text{ m}^2$
 $2 \text{ Heister} / 100 \text{ m}^2$
 $1 \text{ Baum} / 100 \text{ m}^2$

Die Flächen sind mit Pflanzen der Artenliste 1 wie folgt zu bepflanzen:
 Flächen a – e und g:

2. Artenlisten:

ARTENLISTE 1

Bäume (Pflanzqualität: STU 18/20, 3 x V.)

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*
Winter-Linde *Tilia cordata*
Geölbeneiche *Carpinus betulus*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Säml-Wiede *Salix caprea*
Ebneresche *Sorbus aucuparia*
Zitter-Pappel *Populus tremula*

Heister (Heister Höhe 150-200, 2 x V.)

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
Feld-Ahorn *Acer campestre*
Schwarz-Erle *Alnus glutinosa*
Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*
Winter-Linde *Tilia cordata*
Geölbeneiche *Carpinus betulus*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Säml-Wiede *Salix caprea*
Ebneresche *Sorbus aucuparia*
Zitter-Pappel *Populus tremula*

Sträucher / Gesträucher (Höhe 100/150, 2 x V.)

Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
Zwerggriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
Hasel *Corylus avellana*
Gemeiner Liguster *Ligustrum vulgare*
Wimtergrüner Liguster *Ligustrum vulgare 'Atrovirens'*
Taubenkirsche *Prunus padus*
Geölbeneiche *Hekkenkirsche Lonicera xylosteum*
Echter Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
Hunds-Rose *Rosa canina*
Wein-Rose *Rosa rubiginosa*
Spiersträuch *Spiraea arguta*
Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*
Wolliger Schneeball *Viburnum lanatum*

Kleingartennutzung dar.

Baugenieken und der benachbarten Wohnbebauung bzw. Gartens- und
Die Pflanzfläche a - g stellen einen wichtigen grünen Puffer zwischen den
Bepflanzungen

Zu 1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen

Zu 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.2.2 Begründung zu den Textfestsetzungen zur Grünordnung

notwendig, betrieben werden.

Alle Anlagen der Kunstlichen Beleuchtung sollen nur solange, wie für den Betrieb

staubdichten Naturmäppf-Hochdrucklampen empfohlen.

Bei der Auswahl der Freiraumbeleuchtung wird die Verwendung von gekapselten,

horizontaler Riechung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird.

und

Es sollen nur solche Lichtquellen verwendet werden, deren Abstrahlung nach oben

Empfehlung zur Auswahl der Freiraumbeleuchtung

II. WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

Gemeiner Schniebeli Viburnum opulus

Gewöhnliche Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Traubenkirsche Prunus padus

Faulbaum Rhamnus frangula

Kornelkirsche Cornus mas

Sträucher / Großsträucher (Höhe 100/150, 2 x V.)

Zitter-Pappel Populus tremula

Sal-Weide Salix caprea

Schwarz-Erle Alnus glutinosa

Heister (Heister Höhe 150-200, 2 x V.)

ARTENLISTE 2

Zu 2. *Artenliste*

Die Artenliste gewährleisten standortgerechte Gehölzanzubauungen in Pflanzqualitäten, die eine erfolgversprechende Gehölzentwicklung sichern. Es sind vorrangig heimische Gehölzarten in den Artenlisten vorgesehen.

			- Flächen zur Regelung des Wasserdurchflusses	ca. 0,043 ha
			- Verkehrsfläche	ca. 0,110 ha
			davon:	
			- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,	ca. 0,123 ha
			- Strauchern und sonstigen Beepflanzungen	ca. 0,498 ha
			- Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,017 ha
			davon:	
			- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,	ca. 0,300 ha
			- überbaubare Flächen innerhalb der Baugrenzen	ca. 0,304 ha
			davon:	
			- Mischgebietfläche	ca. 0,373 ha
			davon:	
			- Strauchern und sonstigen Beepflanzungen	ca. 0,207 ha
			- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,	ca. 0,316 ha
			- Flächen für Stellplätze	ca. 0,850 ha
			davon:	
			- Sondergebietfläche	ca. 1,223 ha
			Große des Gesamtgebietes	ca. 1,874 ha
			- Flächen der baulichen Nutzung	

8. FLÄCHENBLANZ / STADTEBAULICHE WERTE

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Herstellung der verkehrstechnischen Erstellung an die Validstraße und Bereitstellung aller erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung werden vom Investor des großflächigen Einzelhandels übernommen. Diese Kostenübernahme ist zwischen Gemeinde und Investor vertaglich bindend zu regeln.

9. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Bürgemeister

Fiebig

Grafenroda, den

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgeschlagen.

BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2009 bis einschließlich 24.07.2009
Die Begrenzung des Entwurfes des Bebauungsplanes hat gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2

Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner
L. Siegemann

Planverfasser:

Gotha, 05. August 2009

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begrenzung dazu wurden ausgearbeitet von der
Plangruppe 91 Ingenieursgesellschaft, Jägerstraße 7, 99867 Gotha.

VERFAHRENSTEMPEL

Bürgemeister

Fiebig

Grafenroda, den

Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthalten nur der Plan; sie sind durch
Vorstehende Begrenzung gehebt zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den

HINWEIS

Teil C Begrenzung
Fassung 05. August 2009

Gemeinde Grafenroda
Bebauungsplan Sonder- und Mischgebiet „Altsandort Keramik“

10. Literatur

- Thüringer Landesanstalt für Geologie (Hrsg.): Bodenüberseichtskarte von Thüringen 1:400 000, 1997
- Thüringer Landesanstalt für Geologie (Hrsg.): GeoWissenSchaffliche Mittelungen von Thüringen. – Die Leitbodenformen Thüringens, Beihet 3, 2. überarbeitete und erweiterte Auflage. – Bearbeiter: Rau, Schramm,
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt: NaturSchutzReport, Heft 6 (1), 1993; Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt: NaturSchutzReport, Heft 9, 1995; Biotope in Thüringen. Situation, Gefährdung und Schutz.
- Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: NaturSchutzReport, Heft 18, 2001: Rote Listen der gefährdeten Tier- und Pflanzennarten, Pflanzengeellschaften und Biotope Thüringens.
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, NaturSchutz und Umwelt: Die Thüringer Landwirtschaft - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen
- Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, NaturSchutz und Umwelt: Die Thüringer Landwirtschaft - Bilanzierungsmodell, 2005

- Getränkemarkt, TÜV Süd Industrie Service GmbH, 16. April 2009
 Lärminmissionen durch den Vollversorgemarkt mit integriertem
 „Altstandort Keramik“, in Grafenroda – Untersuchung der gewerblichen
 Gutachten Nr. L 6568 im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan
 Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000
 Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung; Herausgeber: Hessisches
 Abschätzung der Verkehrsreserve; Heft 42 – 2000, aus: Schriftenreihe der
 Integration von Verkehrsplanung und raumlicher Planung – Teil 2:
 ehemalige Porzellanfabrik, Ingenieurbüro Dr. Ronald Fischer vom 19.11.2008
 Entsorgung von Baustein und Boden auf dem Grundstück Grafenroda,
 ehemalige Porzellanfabrik, Ingenieurbüro Dr. Ronald Fischer vom 19.11.2008
 Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Grafenroda,
 Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Grafenroda
 Gemeinde Grafenroda Bebauungsplan Sonder- und Mischgebiet „Altstandort Keramik“
 Fassung 05. August 2009 Teil C Begehung

11. Quellenangaben