

Umweltberatungsbüro
Kommunaler Umweltschutz
Gewässer- und Naturschutz
Stadtplanung
Kläranlagen, Kanalisation

Wasserversorgung, Wasserbau
Straßenbau, Brückenbau, Vermessung
Deponien, Bauleitplanung
Wertermittlung, Globalberechnung
Beratung, Planung, Bauüberwachung



Gemeinde Gräfenroda

1. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet „Im Wolfstale“

Begründung zum Bebauungsplan

März 2000

Erfurt, den 21.03.2000
Projekt-Nr. 2 98 272
Rau/MR/st-a

aufgestellt: 
Ingenieurbüro Steinbacher GmbH
Goethestraße 37
99096 Erfurt
Tel.: 0361/340 13-0

Gemeinde Gräfenroda
An der Glashütte 3
99330 Gräfenroda
Tel.: 036205/76330

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Das Erfordernis der Planaufstellung	5 - 6
Ziele und Zweck der Planung	
2. Räumlicher Geltungsbereich	6 - 9
→ Ausschnitt Topographische Karte M 1 : 50 000	
→ Ausschnitt Topographische Karte M 1 : 50 000	
3. Rechtliche Grundlagen	10 - 11
Die Einführung in die Bauleitplanung des Ortes	
Lage des Bebauungsgebietes in der Gemarkung	
4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	12
4.1 Steigungsverhältnisse	12
4.2 Bepflanzungszustände	12
4.3 Untergrundverhältnisse	13 - 14
4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	14
4.5 Vorhandener Baubestand	14 - 15
4.5 Lärmentwicklung	15 - 16

5.	Angaben zur Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung	16
5.1	Verkehr	16 - 17
5.2	Wasserversorgung	17 - 18
5.3	Abwasserentsorgung	18
5.4	Elektroenergieversorgung	19
5.5	Gasversorgung	19
5.6	Post- und Fernmeldewesen	19 - 20
5.7	Abfall- und Müllentsorgung	20
5.8	Lärmschutz	21
6.	Die bauliche und sonstige Nutzung	21
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21 - 22
6.2	Überbaubare und nicht überbaubare Fläche	22
6.3	Flächen für Nebenanlagen	23
6.4	Höhenlage der baulichen Anlagen	23
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23

8.	Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit/ Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
8.1	Maß der baulichen Nutzung	24
8.2	Parkfläche	25
8.3	Bachlauf	25
8.4	Baumbestand	25
9.	Flächengliederung	26
10.	Planverwirklichung und die Folgeverfahren	26 - 27

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Gräfenroda wird aufgrund seiner Größe, Lage und Bedeutung von der regionalen Planung Thüringens als Kleinzentrum eingestuft und soll auch in dieser Richtung entwickelt werden. Kleinzentren weisen eine Vielfalt an zentralen Einrichtungen der Grundversorgung und auch von Arbeitsplätzen auf.

Mit dieser Einstufung in das Zentralortssystem verbindet sich auch eine Anforderung an den Ort hinsichtlich seiner gewerblichen Wirtschaft und dem Angebot an Arbeitsplätzen. Dem soll flächenmäßig mit dem vorliegenden Gewerbegebiet entsprochen werden.

Die 1. Änderung des genehmigten Bebauungsplanes vom Februar 1994 wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen, um für die jetzigen Investoren günstigere Standortbedingungen zu schaffen und das Gewerbegebiet „Im Wolfstale“ attraktiver für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu gestalten.

Der Standort bietet sich aus mehreren Gründen an:

1. Er rundet die bebaute Ortslage ab.
2. Er liegt neben dem nunmehr stillgelegten und abgetragenen Glaswerk Gräfenroda, welches dadurch in die Planung mit einbezogen und perspektivisch als Fläche teilweise wieder aktiviert wird und Gewerbestandort bleibt.
3. Durch die Lage innerhalb des Eisenbahnringes und die B 88 sowie die L 2149 = Waldstraße ist eine städtebauliche Grenze vorhanden, die auch eine Abgrenzung zu benachbarten Wohngebieten gewährleistet und eine Erweiterung in die freie Landschaft verbietet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Ausschnitt aus der Flurkarte mit aktuellem Geltungsbereich → siehe Seite 8 und 9.

Der Bebauungsplan umfaßt die Grundstücke mit den folgenden Flurstücksnummern:

Flur 1: 2281, 2282, 950a, 951a, 951c, 952a, 952d, 553a, 956a,
961/1, 965/1, 967/1, 968a, 956b
teilweise: 2292, 90

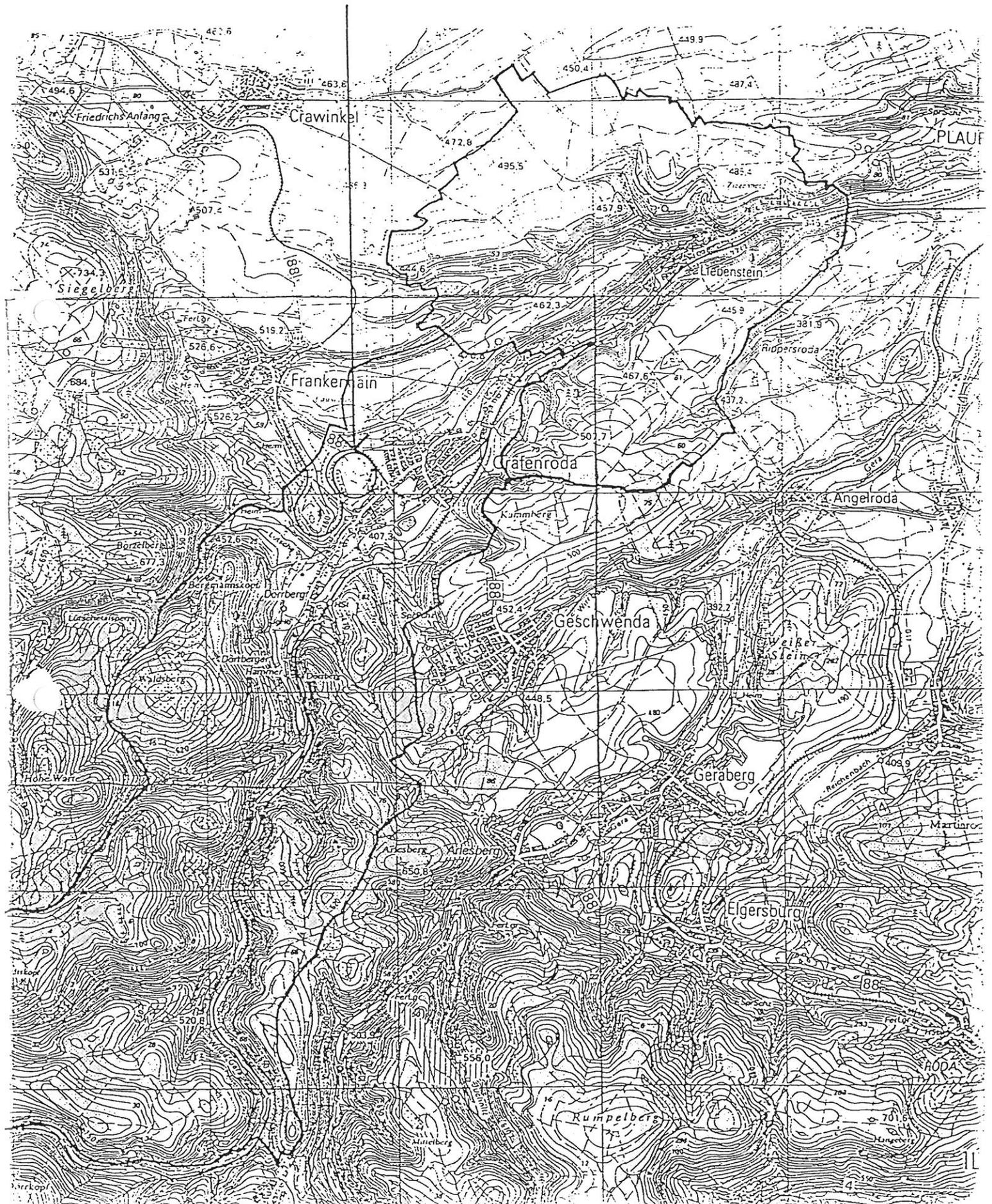
Flur 6: 931/6, 959/5, 959/6, 931/7, 931/25, 931/11, 931/9, 897/2,
897/1, 931/23, 902/6, 902/7, 926/4, 926/2, 931/20,
931/27, 931/12, 931/13, 968/1, 968/2, 931/14, 931/15,
931/17, 930/3, 930/7, 930/4, 930/6, 930/8, 930/5, 931/26,
931/18, 913, 911, 910, 907, 906b, 906a, 906, 863, 905c,
905d, 908, 905, 905a, 864a
teilweise: 914, 912, 909, 907a, 915a, 860b, 905b,
862, 862a, 864/4

Flur 9: 2280, 2279/2
teilweise: 2271/2, 2279/1, 2269a

Flur 10: 956/5, 2288/3, 952/12, 931/5, 959/1, 959/2, 952/9, 931/8,
952/10, 952/11, 882/1, 882/2, 885b, 885a, 886/6, 888/3,
883/1, 886/1, 886/3, 886/5, 887/1, 888/1, 888/2, 889,
865/3, 897/6, 897/7, 897/4, 902/5, 903/6, 931/21, 931/22,
926/3, 926/5, 903/3, 904/3, 896, 879y, 931/19, 959/4
teilweise: 2290, 879k, 879z, 865k, 2288/4, 2287/2

Flur 11: 1027, 1013a, 1014, 1024, 1028, 1030, 1031, 1032a,
1032, 1033, 1034, 1035, 1026, 1029, 1025, 1017, 1012
teilweise: 1013b, 1038a, 1038b

BEBAUUNGSPLAN "IM WOLFSTALE" GRÄFENRODA
(Übersichtskarte zur Lage des Gebietes,
Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1:50 000)



BEBAUUNGSPLAN "IM WOLFSTALE" GRÄFENRODA
(Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : 5 000)



Die Grenzen sind die Eisenbahnlinie und das Flurstück 968a im Osten, im Norden das Schulgrundstück, die B 88 sowie die Flurstücke 1017, 1025, 1026, 1035 und 1038b; desweiteren im Nordwesten die Kleingartenanlage, die Siedlung im Westen und die Grundstücke an der Waldstraße bzw. die Waldstraße selbst im Süden.

»

3. **Die Einfügung in die Bauleitplanung des Ortes**

Lage des Bebauungsplangebietes in der Gemarkung

- Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 50 000 und
- Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : 5 000

Der Flächennutzungsplan liegt als 4. Entwurf vom März 1996 unbestätigt vor.

Schon in den vorherigen Entwürfen ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des bestätigten Bebauungsplanes bleibt bis auf eine geringfügige Änderung erhalten.

Diese Änderung bezieht sich auf den östlichen Teil der im B-Planbereich liegenden B88 (Flurstück 90), da es bei Beibehaltung des genehmigten Geltungsbereiches zu einer Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Wohngebiet „Am Hopfenberg“ kommen würde.

Aus dem Flächennutzungsplan ist zu erkennen, daß der angestrebte Standort die letzte mögliche Gewerbebeerweiterung ist, die sich sowohl in die Ortslage als auch in die landschaftliche Umgebung Gräfenrodas einpassen kann.

Die Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplanes unterstützt eine zügige Gewerbeentwicklung im Ort, was bei der momentanen Arbeitslosigkeit dringend notwendig ist.

Die Einfügung in bestehende Baurechtsverhältnisse

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowie für unmittelbar angrenzende Grundstücksteile liegt der rechtsgültige Bebauungsplan vom Februar 1994 vor.

Die Genehmigung erfolgte unter:

Az.: 210-4621.20-ARN-024, GE/MI „Im Wolfstale“

Weimar, den 04. 10. 1995

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes bleibt erhalten, Änderungen wurden nur im Bebauungsplangebiet vorgenommen.

Für die Gemeinde Gräfenroda gibt es einen Generalbebauungsplan des Jahres 1983.

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Steigungsverhältnisse

Das Plangebiet weist eine Steigung entlang dem Wolfsbach von 10,00 m auf 280,00 m Länge, d. h. 3,60 %, auf; desweiteren steigt es Richtung Südwesten relativ gleichmäßig, teilweise mit bis zu 13,80 %.

4.2 Bepflanzungszustände

Das Gebiet wurde bisher ackerbaulich als Wiese/Weide genutzt. Auf dem Grundstück 888 befindet sich eine Obstbaumwiese. Der Bereich entlang dem Wolfsbach ist ein Feuchtbiotop. Der Bereich zwischen Wolfsbach und Eisenbahnlinie/B 88 ist seitens der Naturschutzbehörde des Landratsamtes als Standort der Herbstzeitlosen ausgewiesen.

Zwecks genauer Analyse der Einordnung des Gebietes in den Naturschutz und der notwendigen Erhaltungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wird ein geänderter Grünordnungsplan erstellt.

4.3 Untergrundverhältnisse

Die ausgewiesene Gewerbefläche gehört zum Buntsandsteinfenster von Gräfenroda, nordwestlich vom pleistozänen Geratal. Im Gelände stehen Tonsteine mit teilweise gehäuften eingelagerten Gipsbänken an.

Letztere sind in Oberflächennähe ausgelaugt bzw. zum Teil auch verkarstet. Im Auenbereich des Wolfsbaches (Talachse) sind 1,50 bis 2,50 m mächtige Tone mit Kalkschottern entwickelt, die von humosen Schwemmlernen bedeckt sind. Erst entlang der Hauptstraße nach Oberhof kommen pleistozäne Geraschotter auf Röt vor. Hier gilt folgendes Vorprofil:

- 1,00 m Auffüllung
- 2,80 m Ton (Holozän)
- 5,30 m Kies (Pleistozän)
darunter Tonsteine des Röts.

Der Grundwasserspiegel befindet sich im Niveau von 407,30 m üNN. Durch die stauende Wirkung der Röttonsteine sind an den Hängen des Grundwassers außerhalb der Geraue bei ca. 1,80 bis 2,40 m unter Gelände angetroffen und wird durch die Wasserführung der Gera gesteuert.

Nur im Bereich des Wolfsbaches sind Vernässungen vorhanden, da der Grundwasserstand bei nasser Jahreszeit schon bei 1,00 m unter Gelände liegen kann.

In den Röthängen sind alte Tongruben angelegt worden, die nachfolgend wieder aufgefüllt wurden. Über deren genaue Standorte ist leider nichts bekannt.

Geologisch bedingte Schutz- und Vorbehaltsgebiete sind am Standort nicht vorhanden.

Das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege weist darauf hin, daß evtl. mit dem Auftreten archäologischer Funde (Scherben, Knochen, auffällige Anhäufung von Steinen, dunkle Erdverfärbung u. a.) zu rechnen ist und daß diese Bodenfunde der Melde- und Abgabepflicht unterliegen.

4.4 *Besitz- und Eigentumsverhältnisse*

Das zu bebauende Gelände ist zu großen Teilen Gemeindeland, teilweise ist es im Besitz der Kirche und ein geringer Teil ist Privateigentum.

Die Gemeinde bemüht sich, es vollständig zu erwerben, zu erschließen und an die neuen Investoren zu verkaufen.

4.5 *Vorhandener Baubestand*

Der größte Teil des Gebietes ist unbebaut.

Im Nordosten des Plangebietes (GE 3) befindet sich das Betriebsgelände der Firma Schulz - Fördersysteme GmbH.

Auf dem unteren Wiesenstück befinden sich zwei Wochenendhäuser.

Westlich und südwestlich grenzt das Bebauungsgebiet an Wohn- bzw. Mischgebiete. Diese sind zum einen mit 1-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut, zum anderen zeichnet sich die Mischbebauung an der Waldstraße durch eine 2-geschossige Bebauung aus.

Südliche Grenze ist die Waldstraße. Das Glaswerk wurde fast vollständig abgebrochen, da sich dort sehr alte, bauzustandsmäßig sehr schlechte und für heutige Technologien unwirtschaftliche Gebäude befanden.

An der Grenze zur Eisenbahn (südöstlicher Eckpunkt) befinden sich noch zwei modernere Hallen aus den 80er Jahren, die durch große Spannweiten und entsprechende Raumhöhen umgenutzt werden können.

Auf der nordwestlichen Grundstücksfläche befinden sich noch zwei Bürogebäude, die weiterhin von der Verwaltungsgemeinschaft „Oberes Geratal“ als solche genutzt werden. Das eine ist massiv gebaut und 2-geschossig; das andere eine 1-geschossige Raumzellenkonstruktion.

Im Nordwesten wird das Gewerbegebiet durch eine Kleingartensiedlung begrenzt. Die anderen Seiten werden von der Eisenbahnlinie abgeschlossen.

Zur Schaffung von Ausgleichsflächen ist das Gebiet in nordöstlicher Richtung über die Bahnlinie bis zum Teil weit über die B 88 hinaus erweitert worden.

4.6 Lärmentwicklung

Innerhalb des genehmigten Bebauungsplanes sind flächenmäßige Schalleistungspegel gem. DIN 18005 Teil 1 (vom März 1997) festgelegt worden. Diese Schalleistungspegel sind in dem schalltechnischen Gutachten vom TÜV Thüringen (vom 31.05.1995) bestätigt.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer neuen Aufteilung der Gewerbeflächen. Die wichtigste immissionswirksame Änderung ist die Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche 3.

Die sich daraus notwendig ergebenden Maßnahmen sind unter dem Punkt **5.8 Lärmschutzmaßnahmen** beschrieben.

»

5. Angaben zur Erschließung sowie zur Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr

5.1.1 Fahrverkehr von außen

Die verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Straße „An der Glashütte“, d. h. die Zufahrt führt über die L 2149 (Waldstraße), aus dem Ortsnetz Gräfenroda.

Die innere Verkehrsführung wird gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan folgendermaßen geändert:

- die Straße 2 wird in Richtung Norden verschoben und endet mit ihrem Wendehammer vor dem Wolfsbach;
- am Ende der Straße 1 wird ein Wendehammer angeordnet;
- die Straße „An der Glashütte“ verbleibt in ihrem jetzigen Zustand, da die Fa. Schulz Fördersysteme bereits dort angeschlossen hat

- die Straße 3 ist in südlicher Richtung über den auszubauenden Weg, der zur Walstraße führt, zu verlassen.

5.1.2 Fuß- und Radverkehr

An den Erschließungsstraßen 1, 2 und 3 ist ein einseitiger Fußweg mit einer maximalen Breite von 2,00 m vorgesehen.

Vom Wendehammer, am Ende der Straße 2, ist ein Geh-/Radweg mit einer Regelbreite von 3,50 m in Richtung Siedlung herzustellen.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr obliegt den zukünftigen Grundstücksbesitzern und -nutzern, die diesen entsprechend ihrer Nutzung auf dem Grundstück planen müssen.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird laut Planung im Ringschluß hergestellt. Der Ringschluß erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen am Ende der Straße 3 - Anschluß Waldstraße, im Westen des Gewerbegebietes an die Siedlung und nördlich des Gebäudes der Verwaltungsgemeinschaft, im Bereich der Straße 1.

Der Feuerlöschwasserbedarf wird aus dem Netz gedeckt.

5.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Ziel ist es, die anfallenden Schmutzwässer über Schmutzwasserkanäle DN 200 zur neu geplanten Kompaktkläranlage zu leiten.

Die Kanalisation wird zum einen im Bereich der Erschließungsstraßen, zum anderen nördlich, entlang des „Wolfsbaches“, gebaut.

Sie besteht aus zwei Kanälen, die jeweils an den bestehenden Kanal in der Straße „An der Glashütte“ anschließen, von wo aus die Abwässer der Kläranlage zugeführt werden.

Die gereinigten Abwässer gelangen über den o. g. Kanal in die Ortskanalisation Gräfenroda, mit Anschluß an den Mischwasserkanal in der „Waldstraße“.

Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle, welche parallel zum Schmutzwasserkanal verlegt werden, abgeleitet.

Vorfluter für das Gewerbegebiet ist der „Wolfsbach“.

Zur Entlastung des „Wolfsbaches“ ist für die Regenwässer eine Rückhaltung vorgesehen, die durch 2 Regenrückhaltebecken gewährleistet wird. Die Regenrückhaltebecken werden als Erdbecken ausgebildet.

5.4 Elektroenergieversorgung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde ein Energiekonzept erstellt, um den Energiebedarf der Investoren zu konkretisieren. Die Versorgung des Gebietes kann aus dem Mittelspannungsnetz der TEAG bei Aufbau der entsprechenden Netzerweiterung gewährleistet werden.

Die Anschlüsse werden über ein aus der Waldstraße kommendes Erdkabel realisiert und erfolgen mit dem Verlegen der anderen Leitungen im Zuge des Straßenbaues.

Die beantragte Vorbehaltsfläche der TEAG im Bereich des jetzigen Bahnüberganges entfällt, da sie vom Energieversorgungsunternehmen nicht benötigt wird.

5.5 Gasversorgung

In das Plangebiet wurde bereits eine Gastrasse verlegt. Gas wird als Brennstoff für die Heizung empfohlen.

5.6 Post- und Fernmeldewesen

Mit Hilfe der Deutschen Bundespost soll in den nächsten Jahren ein modernes Telekommunikationsnetz errichtet werden. Dazu ist eine erhebliche Erweiterung der Fernsprechanzahl erforderlich.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt in der Straße „An der Glashütte“ ein Kabel mit Leerrohr bis zur Fa. Schulz – Fördersysteme, an das angeschlossen wird. Seitens der Telekom werden für den weiteren Planbereich konkrete Planungen derzeit erarbeitet.

Für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen sind im Straßen- und Wegenetz des geplanten Gebietes geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

5.7 Abfall- und Müllentsorgung

Auf den Flurstücken 931/18 und 931/17, ehemaliges Gelände des Glaswerkes sind Böden anzutreffen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Daraus ergibt sich, daß diese in der Planzeichnung dargestellte Fläche, nicht bebaut werden darf.

Weiterhin könnten auf dem Gelände des ehemaligen Glaswerkes Restkontaminationen in Umweltkompartimenten verborgen sein, die zu Schadstoffmobilisierungen führen könnten.

In diesem Fall ist das Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten als zuständige Fachbehörde unverzüglich zu informieren.

Die lageplanmäßige Ausdehnung der Altlastenverdachtsfläche „Alte Ziegelei“ (Flurstücke 2279/2 und 2271/2) entsprechend der Planungs- und Dokumentationsunterlagen der Jäger & Partner KG aus Schwerborn in die Planzeichnung übernommen.

Die Beräumung des Deponiekörpers, die Dokumentation der Gestaltung sowie die Abdeckung sind, wie vom Staatlichen Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft gefordert erfolgt Die abschließenden Profilierungsarbeiten und die Begrünung der Fläche werden gemeinsam entsprechend der Planungsunterlagen (Dokumentation und Grünordnungsplan) ausgeführt.

Der geforderte fachgerechte Abschluss des Deponiegeländes, d. h. die erforderlichen Nachprofilierungen werden zeitlich mit den Begrü-
nungsmaßnahmen innerhalb der weiteren Erschließung des Gewer-
begebietes im Jahre 2000/2001 durchgeführt.

Die Müllentsorgung ist zentral vom Landkreis geregelt.

5.8 Lärmschutz

Durch die geänderte Aufteilung der Gewerbegebietsfläche 3 sind er-
höhte Geräuschemissionen vom Plangebiet zu erwarten.

Aus Sicht der Immissionsschutzbehörde bestehen gegenüber dem Vorhaben keine Einwände , wenn die in den textlichen Festset-
zungen des Bebauungsplanes festgelegten flächenbezogenen Schallschutzpegel eingehalten werden.

Weiterhin ist es anzustreben , daß die schalltechnischen Orientie-
rungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 (vom Mai 1987)
für das Mischgebiet eingehalten werden.

6. Die bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird vom Flächennutzungsplan vor-
gegeben.

Das gesamte Gebiet wird als Gewerbegebiet - GE - ausgewiesen, im
Randstreifen zur angrenzenden Wohnbebauung „Südhang“ werden
nur emissionsarme Gewerbe zugelassen - GE, em -.

Zur Waldstraße hin wird die Fläche oberhalb der vorhandenen Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Dadurch entsteht die Möglichkeit, weitere Gewerbegrundstücke und zusätzlich Wohngrundstücke zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf 0,6 festgelegt, weil sich Gräfenroda im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ befindet und das Gewerbegebiet sich durch eine Durchgrünung dieser Lage anpassen soll.

Folgende Änderungen gegenüber dem bestätigten Bebauungsplan wurden eingearbeitet:

Die Gebiete GE 1 und GE 2 wurden aufgrund der Verlegung der Straße 2 lage- und größenmäßig angepaßt.

Durch Wegfall der Vorbehaltsfläche der TEAG und der Stichstraße in Richtung Rahmenanlagen konnte die Gewerbefläche GE 3, um die Gewerbefläche 3a, wie im Plan dargestellt, erweitert werden.

Aus schalltechnischen Gründen wurde von GE 3 die Gewerbefläche 6 abgeteilt.

Aufgrund der Altlastenverdachtsfläche, die nicht bebaut werden darf, ergeben sich die Bebauungsflächen GE 4 und GE 5.

6.2 Überbaubare und nicht überbaubare Fläche

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt. Der nicht zu bebauende Bereich befindet auf den Flurstücken 931/18 und 931/17 – ehemaliges Gelände des Glaswerkes. Auf der genannte Fläche sind Böden anzutreffen, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

6.3 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

PKW-Stellplätze sind auf dem 5,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen als Ausnahme zugelassen. Dabei sind die Festsetzungen entsprechend Punkt 6 zu berücksichtigen.

6.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhenangaben ergeben sich aus der gewerblichen Nutzung.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an den orts- und landschaftstypischen Regeln, ohne an die Gestaltung all zu enge Vorschriften zu knüpfen.

Es wird angestrebt, die Gebäude sehr dezent zu halten. Sie sollen sich auf jeden Fall in die Landschaft und Bebauung einordnen.

8. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit/Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gemeinde liegt im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“. Durch die Gemeinde wurde ein geänderter Grünordnungsplan (Bestandteil des Bebauungsplanes) in Auftrag gegeben, um eine detaillierte Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange zu gewährleisten.

Seitens der Naturschutzbehörde im Landratsamt Arnstadt wird auf das Feuchtbiotop „Wolfsbach“ hingewiesen. Desweiteren ist die Wiese zwischen Wolfsbach und Eisenbahn als Standort für Herbstzeitlose bekannt.

Grünordnerische Festsetzungen sind in den Punkten 8 und 9 der planungsrechtlichen und den Punkten 1.2.1 und 1.2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen formuliert.

Die Festsetzungen sind relativ streng, da das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt (Gewerbefläche wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst).

8.1 *Maß der baulichen Nutzung*

Im Gebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt, so daß auf den Grundstücken Grünflächen erhalten bleiben, die durch Festsetzungen im Grünordnungsplan in der Bepflanzung beauftragt werden.

8.2 Parkflächen

PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen und stark zu durchgrünen.

8.3 Bachlauf

Am Wolfsbach wird ein Uferstreifen von beiderseits mindestens 5,0 m für Eingrünungsmaßnahmen freigehalten.

8.4 Baumbestand

Die Obstbäume werden eine Ausgleichspflanzung auf den Grundstücken bzw. durch die Straßenrandbepflanzung erfahren.

9. Flächengliederung

Der gesamte Geltungsbereich umfaßt ca. 27,03 ha.

Die Fläche gliedert sich in:

- überbaubare Fläche	ca.	9,19	ha
- nicht überbaubare Fläche	<u>ca.</u>	<u>6,13</u>	<u>ha</u>
Nettobauland	ca.	15,32	ha
- Verkehrsfläche	ca.	1,56	ha
- Wasserflächen (Regenrückhaltebecken)	ca.	0,15	ha
- Flächen der Bahn AG	ca.	0,69	ha
- Flächen, von der Bebauung freizuhalten	ca.	0,76	ha
- Altlastenverdachtsflächen	ca.	1,27	ha
- Grünfläche:			
• geschützte Flächen	ca.	2,96	ha
• Ausgleichsflächen	ca.	4,13	ha
• öffentliche Grünflächen	ca.	0,19	ha
- private Grünflächen	- sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen enthalten		

10. Planverwirklichung und die Folgeverfahren

Die Gemeinde Gräfenroda bemüht sich, das zu bebauende Gebiet von den privaten Grundstückseigentümern zu erwerben und nach Durchführung der Hapterschließungsarbeiten an die neuen Investoren zu verkaufen.

Aus diesem Grund wurde die Änderung des genehmigten Bebauungsplanes von der Gemeindevertretung beschlossen. Eine allgemeine Bodenordnung wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die Aufstellung des Planes informiert und um eine erste Stellungnahme gebeten sowie im Rahmen der Auslegung zu einer zweiten Stellungnahme aufgefordert.

Infolge der Änderung des Bebauungsplanes wurden die Träger öffentlicher Belange innerhalb des erneuten Verfahrens zur Stellungnahme zu den Änderungen aufgefordert.

Erfurt, den 04. Juni 1999