



### Planzeichenerklärung

#### 1. Zeichnerische Festsetzungen

##### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3)**

- Sondergebiet Zweckbestimmung „Verwaltung“ (§ 11a BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, Höchstmaß
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl, Höchstmaß
-z.B. V	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

**Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Baugrenze

**Verkehrflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrtsbereich

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

- Fläche für Versorgungsanlage, Zweckbestimmung: Elektrizität (Traflo)

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

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Naturnaher Gehölzraum

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze / Carports
- Mit Geh-, Fahr u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze / Carports
- Mit Geh-, Fahr u. Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Maßlinie, Maßzahl in Meter

#### 2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurgrenz und Gemarkung, Flurnummer
- Flurstücksnummer mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude (Abbruch vorgesehen)
- Verlauf Oberflächengewässer
- Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NNH
- Freihaltekorridor der geplanten Ortsumfahrung
- Altlastenverdachtsfläche „Möbelschmied Eisenberg“, Kennziffer 06628 gem. THALIS (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen sowie der Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neubau eines Verwaltungsgebäudes Jenaer Straße 40“ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18.10.2023 übereinstimmen.

Pößneck, den .....  
 Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
 Katasterbereich Pößneck

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB</b>
1.1	Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als sonntages Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.	§ 11 BauNVO
1.2	Zulässig sind: - Verwaltungsgebäude einschließlich Seminar- und Versammlungsräume, - Einrichtungen zur gastronomischen Versorgung der Angestellten und Besucher, - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Stellplätze einschl. deren Überdachungen und deren Zufahrten - die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen - eine entsprechend der Löschwasserversorgung notwendige Zisterne	§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB § 11 BauNVO
2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.1	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) werden entsprechend den Planeinschrieben als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs.2 Nr. 1 u. 2 BauNVO, § 19 u. § 20 BauNVO
2.2	Die maximale Geschossigkeit der baulichen Anlagen wird entsprechend dem Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO
3	<b>Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</b>
3.1	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze und deren Überdachungen sind nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze / Carports“ zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze für Fahrräder. Diese sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstückfläche zulässig. Rechtsgrundlage: Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen / Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465.562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVVRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)	§ 12 Abs.6 BauNVO § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
4	<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
4.1	In der öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Vermeidungsmaßnahme V3).	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
5	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</b>
5.1	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m <sup>2</sup> bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB</b>
6.1	Für die Flurstücke 1436/40 und 2218/9 der Flur 4 in der Gemarkung Eisenberg sind über das dienende Flurstück 2218/11 Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer dieser Flurstücke einzuräumen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
7	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>
7.1	Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen nach DIN 4109-01 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der Südfassade zur Jenaer Straße in allen Geschossen mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich V herzustellen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der West-, Nord- und Ostfassaden in allen Geschossen mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV herzustellen. Von der Festsetzung 7.1 zu den Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, sofern schalltechnische Untersuchungen im weiteren Bebauungsplan- und Genehmigungsprozess für die konkrete Planung niedrigere Werte für Beurteilungspegel oder Maßgebliche Außenlärmpegel nachweisen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8	<b>Flächen zur Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
8.1	Die unbebauten Flächen innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Stellplätzen und Zufahrten gärtnerisch mit Landschaftsrasen oder Dauergras, Gräsern und Frühjahrsblüher anzuzeigen, zu pflegen und staudhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze / Carports“ sind mindestens 50 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.2	Alle Dachflächen mit einer Neigung von <15° sind zu mindestens 60 % extensiv mit einer Strohdecke von mindestens 8 cm zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen der Hauptanlage nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. In den mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 97 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
8.3	Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unangefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter https://tubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedaten-gesetz. Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Veröffentlichung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz GeoDG)“ i.V.m. der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 97 Abs. 1 Nr. 6 ThürBO
8.4	Alle Dachflächen mit einer Neigung von <15° sind zu mindestens 60 % extensiv mit einer Strohdecke von mindestens 8 cm zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den Dachflächen der Hauptanlage zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO</b>
9.1	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptanlage zulässig.	§ 97 Abs.1 Nr.1 ThürBO

### Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

#### 1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

#### 2. Archäologie

Im ausgewiesenen Bereich wurden bisher keine Bodenkmale/Bodeneunde entsprechend dem § 2, Abs. 7 ThürDSchG bekannt.  
Bei den Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauernester) gerechnet werden.  
Nach § 16 ThürDSchG unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldungspflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und müssen durch das Amt zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen des Amts abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.  
Rechtsgrundlage: Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen / Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG), in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465.562), zuletzt geändert durch Art. 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVVRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

#### 3. Altlasten

Nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstücksigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich dem Landkreis oder der kreisfreien Stadt, hier dem Landkreis Saale-Holzland-Kreis (Obere Bodenratschulbehörde), mitzuteilen.  
Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung verhindern können, bis zur Freigabe über die zuständige Bodenratschulbehörde zu unterlassen (Anfrage). Die zuständige Bodenratschulbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden.

#### 4. Gewässer

Im Bereich des Plangebietes verläuft ein verrohrter Bach der Gewässerordnung 2. Der konkrete Verlauf sowie der Umgang mit dem Gewässer (Verleitung / Überbauung / Sanierungsbedarf und insbesondere die Möglichkeit einer teilweisen Offenlegung) sind im Zuge der weiteren Planungen zu prüfen, mit der Stadt Eisenberg abzustimmen und in einem beidseitig zu schließenden Erschließungsvertrag zu konkretisieren.

#### 5. Bodenschutz / Hinweise für die Bauphase

Im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen sind alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vermänsungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Anfrage).  
Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen (Anfrage).  
Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:  
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der derzeit gültigen Fassung  
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung (am 01.08.2023 ist die neue Fassung in Kraft), Vollzugshilfe zu §§ 6 bis 8 BBodSchV i. F. online beim TMJEN,  
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,  
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial,  
- DIN 18915 - Bodenarbeiten sowie  
- DIN 19639 - Bodenschutz beim Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

#### 6. Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gem. § 9 Geologiedatengesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unangefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen.  
Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unangefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter https://tubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geologiedaten-gesetz.  
Rechtsgrundlagen: „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Veröffentlichung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz GeoDG)“ i.V.m. der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.  
Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

#### 7. Schallschutz

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.  
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsgrenzwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 22.00 bis 7.00 Uhr.

### 8. Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind gem. der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Gutachterbüro für Naturschutz, Ökologie und Umwelt Corinna Schuster, Gotha, April 2024) mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

- Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Begrenzung des Bauarbeiten:**  
Mit Beginn der Dämmung (je nach jahreszeitlichem Verlauf) sind die Bauarbeiten beim Rohbau u. an den Außenanlagen einzustellen, um die nächtliche Jagdaktivität von Fledermäusen nicht zu beeinträchtigen.
- Vermeidungsmaßnahme V2 - Wahrung der Brut- und Reproduktionszeit:**  
Die Abrissarbeiten sowie die Beibehaltung des Geländes dürfen vorsorglich nicht während der gesetzlich festgelegten Brutzeit (vom 01.03.-30.09. eines Jahres) bzw. während der Aufzuchtzeit der Jungen der Fledermäuse (nicht von Mai-Oktober) erfolgen, um potenzielle Quartiere der Fledermäuse oder Vogelneher nicht zu stören. Sollten entsprechende Arbeiten innerhalb der Brutzeit/Reproduktionszeit erfolgen, so sind innerhalb einer Woche vor Beginn der Arbeiten die Gebäudeflächen von einem anerkannten Fachmann begutachtet zu lassen, damit der Tötungsstand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann
- Vermeidungsmaßnahme V3 - Schutz des nördlichen Gehölzraums:**  
Der geschlossene Gehölzschutz entlang des verbotenen Gewässers im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Brutplatz für Bluthänfling und Gelbspötter und als wichtige Leitmäule für Fledermäuse und Jagdhabitat am Stadtrand zu erhalten und während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Vermeidungsmaßnahme V4 - Schutz der bestehenden Zaunleichenpopulation:**  
Zum Schutz der bestehenden Zaunleichenpopulation sind die Tiere der Teilpopulation vor der Baufeldräumung bzw. Bepflanzung über Fangkäufe oder Handfang zu sichern und umzusetzen. Baufeldräumung und Bepflanzung des Geländes sollen nur zur Aktivitätszeit der Zaunleiche und vor Eiablage sowie vor dem Aufsuchen der Winterquartiere erfolgen -also von Anfang April bis Ende Mai und zwischen Mitte August und Mitte September.
- Vermeidungsmaßnahme V5 - Zeitraum für Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen:**  
Eventuell notwendig werdende Rodungs- oder Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen dürfen nicht während der Brutzeit der Vögel (gesetzlich festgelegte Sperzeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres) erfolgen, um unmittelbare Brutverluste zu verhindern. Sollte Rodungen/Schnittmaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind innerhalb einer Woche vor Beginn der Arbeiten die Gehölze von einem anerkannten Ornithologen begutachtet zu lassen, damit der Tötungsstand ausgeschlossen werden kann
- Vermeidungsmaßnahme V6 - Abpumpung der wassergefüllten Becken:**  
Die wassergefüllten Becken des Plangebietes dürfen nicht zur Laichzeit der Amphibien freigelegt werden, um den Tötungsstand auszuschließen zu können oder sie sind vor dem Abpumpen durch einen anerkannten Herpetologen abzusichern. Die gesicherten Mochle sind danach in ein mit der UNB abgestimmtes Ersatzgewässer umzusetzen.
- Vermeidungsmaßnahme V7 - Insektenfreundliche Lichtquellen im Außenbereich:**  
Um den Lichtfalleffekt für Nachinsekten zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung vorzugsweise nur insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Diese zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:  
- Leuchtmittel welche keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile besitzen;  
- Gehäuse mit Röhrecharakteristik, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden;  
- möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden;  
- vollständig abgeschirmte Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.
- Kompensationsmaßnahme M1, M4 und M5: Quartier- und Nisthilfen:**  
Die neuen Gebäude sind so herzutichten, dass die Gebäude bewohnenden Arten weiterhin einen Zugang zum Gebäude bzw. eine Brutmöglichkeit haben bzw. die Halbhöhlenritzer weiterhin Nistmöglichkeiten finden. Deshalb sind 2 Nisthilfen für Halbhöhlenritzer (Typ Halbhöhle 2H oder 2HW der Fa. Schweger oder gleichwertig), ein Turmkäsekräuter (Typ Turmkäsekräuter Nr. 28 der Fa. Schweger oder gleichwertig) und 5 Fledermauskästen (Typ Fledermaus-Fassadensquartier 1FG oder Fledermaus-Winterquartier 1WG der Fa. Schweger oder gleichwertig) am Gebäude fachgerecht anzubringen.
- Kompensationsmaßnahme M2 - Schaffung eines Zaunleichenersatzhabitats:**  
An einer geeigneten Stelle der geplanten Grünflächen (z.B. im besetzten Randbereich des Gehölzuges) ist für die Zaunleiche entsprechend der fachlichen Empfehlungen ein Ersatzhabitat anzulegen - durch Herstellung einer Steinschüttung, Einbringung von Sandsteinen (Fein- bis Grobsand) als Eiablagesubstrat und Herstellung eines Totholzlagers als ergänzende Versteckmöglichkeiten. Die Sand-/Steinleiste ist im Nachgang regelmäßig von Vegetation zu befreien, aufkommende Gehölze sind konsequent zu entfernen.
- Kompensationsmaßnahme M3 - Anlage einer arten- und blütenreichen, mageren Wiese:**  
Um den zahlreichen Blütenbesuchern neuen Lebensräume zu schaffen, sind die ausgewiesenen Grünflächen als insektenfreundliche, artenreiche und extensiv genutzte Magerrasen herzustellen (ggf. sind nährlose Bereiche erst abgemagert werden).  
Die Pflege hat nach der Herrichtung extensiv im Spätsommer/ Herbst zu erfolgen, wobei einzelne Teilbereiche in einem rotierenden Rhythmus jährlich stehen bleiben und gar nicht gemäht werden. Das Mahdgut muss entfernt werden, ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.  
Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan.
- Kompensationsmaßnahme M6 - Anlage eines Kleingewässers als Amphibien-Lichtablat:**  
Für die im Gelände vorhandenen Amphibien ist in die Gestaltung der Außenanlagen Grünflächen ein temporäres Kleingewässer anzulegen. Das Gewässer sollte einen Durchmesser von mindestens 3-5 m und eine Tiefe von 1 m haben. Es ist an einer geeigneten Stelle (Tiefpunkt) mit entsprechendem Einzugsbereich anzulegen, wo sich das Oberflächenwasser sammeln und halten kann. Die Uferböschungen sind flach auszubilden und können mit einzeiligen Wasserpflanzen als Initialpflanzung begrünt werden.  
Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan.
- Kompensationsmaßnahme M7 - Anlage einer Nisthilfe aus Lehm und Stein für Wildbienen:**  
An einer geeigneten Stelle der geplanten Grünflächen wird für die Wildbienen entsprechend der fachlichen Empfehlungen ein Ersatzhabitat in Form einer lehmverputzten Naturstein- oder Backsteinmauer angelegt. Die Mauer sollte eine Höhe von mindestens 1 m besitzen, mindestens 5 m lang sein und an einer dauerhaft vollsonnigen Stelle errichtet werden.  
Die Anlage erfolgt an den dafür vorgesehenen Stellen entsprechend dem nochmals mit der UNB abzustimmenden qualifizierten Freiflächen- bzw. Ausführungsplan.

### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Eisenberg hat am 07.09.2023 mit Beschluss EIS-0102/2023, ortsüblich bekannt gemacht in der OTZ am 28.10.2023, den Erhebungs- und Aufstellungsbeschluss, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht in der OTZ am 28.10.23, ist vom 06.11.2023 bis zum 08.12.2023 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2023 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Eisenberg hat am ..... mit Beschluss Nr. .... die Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eisenberg Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Eisenberg hat am ..... mit Beschluss Nr. .... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Eisenberg, den .....  
 Bürgermeister .....

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Überstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Eisenberg sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Eisenberg, den .....  
 Bürgermeister .....

#### Ausfertigung

Eisenberg, den .....  
 Bürgermeister .....

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eisenberg Nr. .... vom ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan  
 Rechtsverbindlich  
 Eisenberg, den .....  
 Bürgermeister .....

### Bebauungsplan „Neubau eines Verwaltungsgebäudes Jenaer Straße 40“

#### Entwurf

Maßstab: 1:500	Datum: 04.11.2024
Stadt Eisenberg Markt 27 07607 Eisenberg	Auftraggeber: Saale-Holzland-Kreis Im Schloß 07607 Eisenberg
	Verfasser: quass-stadtplaner Marktstraße 14 (Hof) 99423 Weimar