

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

siehe Planeintrag

Gewerbegebiet GE (1 - 2)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 mit mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche und die nicht im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur auf Dachflächen zulässig.

Die ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO unzulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (3-7)

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Vergnügungsstätten) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur auf Dachflächen zulässig.

Industriegebiet GI (1-4)

(§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche und die nicht im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur auf Dachflächen zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO ist die ausnahmsweise Nutzung gem. § 9 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) unzulässig.

Aufgabe der Wohnnutzung

Gemäß § 9 Abs.2 Nr.1 BauGB ist die Wohnnutzung in den 3 Wohnblöcken entlang der Straße „Am Sättel“ innerhalb von 5 Jahren nach der Rechtsverbindlichkeit der 1.Änderung des Bebauungsplanes aufzugeben. Die zulässige Nutzung ist dann das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEe 6** (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs.1 BauNVO)

Als Gesamthöhe der baulichen Anlage wird das vertikale Maß zwischen der Oberkante des am Gebäudemittelpunkt anstehenden Geländes und dem Schnittpunkt zwischen aufgehender Wandfläche und der Oberkante der Dachhaut festgesetzt.

Im Gl 2 ist ausschließlich für die Errichtung eines Schornsteins eine Gesamthöhe dieser baulichen Anlage bis 55 m zulässig. Die Gesamthöhe ist das vertikale Maß zwischen der Oberkante des im Mittelpunkt der baulichen Anlage anstehenden Geländes und der Oberkante des Schornsteins.

3. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr.17 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen ist jeweils ein Erdwall in einer Höhe von 5 m zu errichten.

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

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und innerhalb des Teilbereiches 2 wird ein 5,00 m breiter Geländestreifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **1** zugunsten des zuständigen Versorgungsunternehmens Gas zu belastende Fläche festgesetzt.

Von der Planstraße A bis zur Planstraße C wird ein 5,00 m breiter Geländestreifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **2** für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für die Anlieger und mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des östlich der Straße Am Sattel gelegenen Baufeldes wird ein 1,00 m breiter Geländestreifen als mit einem Leitungsrecht **3** für das Elektroversorgungsunternehmen zu belastende Fläche festgesetzt.

5. Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1. Neuanlage von öffentlichen Grünflächen / Nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Pflanzgebote

- 5.1.1. Zur Abgrenzung der Gewerbe- und Industrieflächen an der westlichen bzw. südwestlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches (dahinter Bereich mit Wohnbebauung) sind unterschiedlich breite öffentliche Grünflächen sowie Flächen mit einer Pflanzbindung anzulegen. Es sind hierbei heckenartige Mischpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot A) anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist hierbei mit einzubeziehen. Der Pflanzabstand für Bäume beträgt 12 m, eine Gesamtzahl von 53 Stück Bäumen ist zu erzielen. Auf den mehr als 10 m breiten Grünflächen ist ein Anteil von Landschaftsrasen bis maximal 30% zulässig.

- 5.1.2 Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen sind heckenartige Mischpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot A) anzulegen. Der Pflanzabstand für Bäume beträgt 12 m, eine Gesamtzahl von 37 Stück Bäumen ist zu erzielen. Bei einem möglichen Verlust des Wildbirnbaumes auf dem Flurstück 143/3 ist dieser innerhalb der Flächen für Aufschüttungen zusätzlich zu ersetzen.
- 5.1.3 Entlang der Ostseite des öffentlichen Straßenrandbereiches der Straße „Am Sättel“ ist ein 4 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit Landschaftsrasen ohne Bepflanzung anzulegen.
- 5.1.4 Der an der nördlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches mit Leitungsrechten belegte Trassenstreifen ist mit Landschaftsrasen ohne Bepflanzung anzulegen.
- 5.1.5 Auf 20 % der Gesamtfläche des Regenrückhaltebeckens sind Sträucher (Pflanzgebot A) zu pflanzen bzw. ist Landschaftsrasen anzulegen.
- 5.1.6 75 % der Flächen, die nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen und nicht mit einer Pflanzbindung festgesetzt sind, sind grünordnerisch anzulegen. Dazu sind zur Erzielung einer optimalen Eingrünung des Plangebietes die ausgewiesenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baugrenzen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzgebot A zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen, die nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, sind zu 50% mit Gehölzen nach dem Pflanzgebot B zu bepflanzen sowie zu 50 % mit Landschaftsrasen anzulegen. Pro 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum (Pflanzgebot A) zu pflanzen.
- 5.1.7 Fassadenflächen ohne Öffnung mit einer Mindestgröße von 50 m² sowie die Lärmschutzwand auf dem Flurstück 146/5 sind mit Rank- und Klettergehölzen zu begrünen und zu unterhalten. Zur Begrünung sind Arten des Pflanzgebotes C zu verwenden.

6. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 6.00 h) überschreiten.

Von den eingeschränkten Gewerbegebieten dürfen nachts keine emissionswirksamen Geräuschemissionen ausgehen.

Teilfläche	LEK tags in dB	LEK nachts in dB
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GEe 3	50	-
GEe 4	50	-
GEe 5	50	-
GEe 6	50	-
GEe 7	50	-
GI 1	65	53
GI 2	69	53
GI 3	64	49
GI 4	65	49
GE 8	64	49
GE 9	65	53

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 als Immissionsanteil am maßgeblichen Immissionsort (Anlage 4).

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

- **Stellplätze/Grundstückszufahrten**
50 % der Flächen, auf denen Stellplätze und deren Zufahrten errichtet werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

III FESTSETZUNGEN ZUR VEGETATIONSAUSSTATTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzgebot A – Landschaftsgerechte Gehölze für Grünflächen

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Alnus glutinosa	- Roterle
Alnus incana	- Grauerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Salix alba	- Weißweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Coryllus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Ribes alpinum "Schmidt"	- Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzgebot B - Gehölze für Grünflächen Gehölze aus dem Pflanzgebot A

Ziersträucher/Bodendecker

Amelancier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Gewöhnliche Berberitze
Caragana arborescens	- Erbsenstrauch
Chaenomeles japonica	- Scheinquitte
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus stolonifera "Flaviramea"	- Gelbholz-Hartriegel
Deutzia spec.	- Deutzien, verschiedene Arten
Forsythia intermedia	- Forsythie
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Lonicera nitida	- niedrige Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch
Ribes sanguineum "Atrorubens"	- Blut-Johannisbeere
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Spiraea spec.	- Spiraea, verschiedene Arten
Symphoricarpos albus laevigatus	- Schneebeere
Syringa vulgaris	- Flieder
Weigela spec.	- Weigelia, verschiedene Arten
Vinca minor	- Immergrün

Pflanzgebot C – Rank- und Klettergehölze

Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Echtes Geißblatt
Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißschlinge
Lonicera tellmaniana	- Gold-Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich
Rosa	- Kletterrosen-Gartenrosen

IV HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes vom 7. Januar 1992 zu berücksichtigen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalschutzbehörde bereit zu halten.

Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Munitionsbergungsdienst zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind die Erdarbeiten einzustellen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und zutreffenden Vorschriften einschließlich aller notwendigen Sicherheitseinrichtungen zu erfolgen. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so geschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 der aktuellen Fassung des ThürWG der zuständigen Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Zur Behandlung von fetthaltigem Abwasser ist ein Fettabscheider gemäß DIN 4040 einzubauen. Fallen in den Gewerberäumen Abwässer gemäß der Anhänge der AbwV an, bedarf die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation nach § 59 Thüringer Wassergesetz der Genehmigung, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Altlasten

Entsprechend dem Thüringer Altlastenkataster ist die Fläche der ehemaligen LPG-Stallanlagen eine Altlastenverdachtsfläche. Werden bei Baumaßnahmen zusätzlich unvorhersehbar schadstoffkontaminierte Medien wahrgenommen ist das Staatliche Umweltamt Suhl zu informieren. **Ein vorliegendes Gutachten hat keine Kontaminationen nachgewiesen.**

Druckerhöhungsanlagen

Der ZWAS „Mittlerer Rennsteig“ weist darauf hin, dass durch die einzelnen Abnehmern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Druckerhöhungsanlagen für die Wasserversorgung zu errichten, zu betreiben und zu finanzieren sind.