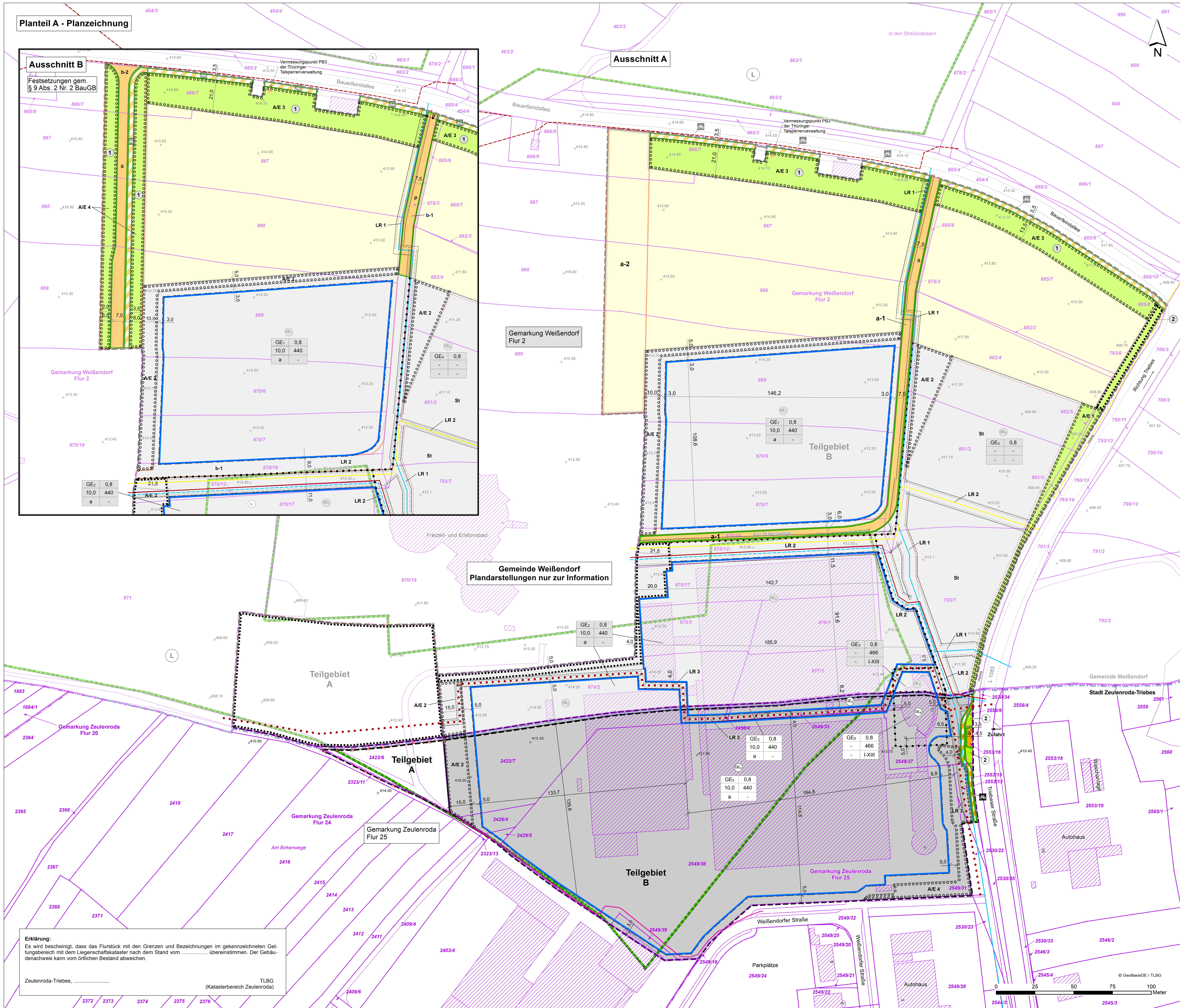
Planteil A - Planzeichnung



Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass das Flurstück mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom …………… übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, ... TLBG (Katasterbereich Zeulenroda)

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen der Gemeinde Weißendorf

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- Gewerbegebiete (GE_1 - GE_4)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8
- 10,0 Baumassenzahl, z. B. 10,0
- I - XIII Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 466 maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern üb. NHN, z. B. 466

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche: ö = öffentlich, p = privat
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünfläche mit Zweckbestimmung:
- (1) = landschaftsbildgestaltende Gehölze (privat)

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen
- A: Flächen der Gemeinde Weißendorf, die im Rahmen der 3. Änderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" entlassen werden (Teilgebiet A)
- B: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" der Gemeinde Weißendorf gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Teilgebiet B)
- Geltungsbereich der Festsetzung der Gemeinde Weißendorf gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (textliche Festsetzung Nr. 7)
- a-1 / a-2, b-1 / b-2: Regelungen gem. Festsetzung 7 der Gemeinde Weißendorf
- St: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers:
  - LR 1 - Fernwasserleitung
    Ver- und Entsorgungsträger: Thüringer Fernwasserversorgung
  - LR 2 - Ver- und Entsorgungsleitungen Badewelt Waikiki Zeulenroda:
    - Trink- und Abwasserleitung
      Ver- und Entsorgungsträger: Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda
    - Elektroleitung
      Ver- und Entsorgungsträger: TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
  - LR 3 - Abwasserdruckleitung
    Ver- und Entsorgungsträger: Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Nr. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 26 BNatSchG i. V. m. § 26 ThürNatG: Landschaftsschutzgebiet "Weidatalsperre" (Grenze gem. Kartendienst TLUBN 09.01.2023): Das Plangebiet befindet sich gem. § 36 Abs. 8 ThürNatG nicht im Landschaftsschutzgebiet "Weidatalsperre"

Hinweise
- Gemeindegrenze
- Gemarkungs- und Flurgrenze
- 685/7 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Vermessungspunkt PB3 der Thüringer Talsperrenverwaltung
- 412.40 Höhenpunkt gem. ALKIS (Angabe in Metern üb. NHN)
- Strom Mittelspannung der Thüringer Energienetze (außerhalb des Plangebietes)
- Elektroleitung
- Fernwasserleitung
- Trinkwasserleitung
- Abwasserleitung (außerhalb des Plangebietes)
- Abwasserleitung (innerhalb des Plangebietes)
- Abwasserdruckleitung
- A/E 1-4 Gehölzpflanzungen gem. den Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen der Stadt Zeulenroda-Triebes

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- Gewerbegebiete (GE_5 - GE_6)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl, z. B. 0,8
- 10,0 Baumassenzahl, z. B. 10,0
- I - XIII Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 466 maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern üb. NHN, z. B. 466

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche: ö = öffentlich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Grünfläche mit Zweckbestimmung: (2) = Verkehrsbegleitgrün (privat)

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen
- A: Flächen der Stadt Zeulenroda-Triebes, die im Rahmen der 3. Änderung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" entlassen werden (Teilgebiet A)
- B: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" der Stadt Zeulenroda-Triebes gem. § 9 Abs. 7 BauGB (Teilgebiet B)
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers:
  - LR 2 - Ver- und Entsorgungsleitungen Badewelt Waikiki Zeulenroda:
    - Trink- und Abwasserleitung
      Ver- und Entsorgungsträger: Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda
    - Elektroleitung
      Ver- und Entsorgungsträger: TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG
  - LR 3 - Abwasserdruckleitung
    Ver- und Entsorgungsträger: Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Nr. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 26 BNatSchG i. V. m. § 26 ThürNatG: Landschaftsschutzgebiet "Weidatalsperre" (Grenze gem. Kartendienst TLUBN 09.01.2023): Das Plangebiet befindet sich gem. § 36 Abs. 8 ThürNatG nicht im Landschaftsschutzgebiet "Weidatalsperre"

Hinweise
- Gemeindegrenze
- Gemarkungs- und Flurgrenze
- 685/7 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- 412.40 Höhenpunkt gem. ALKIS (Angabe in Metern üb. NHN)
- Fernwasserleitung
- Trinkwasserleitung
- Informationskabel der Thüringer Netkom GmbH
- Abwasserleitung (innerhalb des Plangebietes)
- Abwasserdruckleitung

Nutzungsschablone der Gemeinde Weißendorf und der Stadt Zeulenroda-Triebes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Baumassezahl (BM) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	max. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN DER Gemeinde Weißendorf

(Übernahme gem. Planungsstand Entwurf vom 30. Mai 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

RECHTSGRUNDLAGEN DER STADT ZEULENRODA-TRIEBES

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Gemeinde Weißendorf
Planteil B - Textliche Festsetzungen

(Übernahme gem. Planungsstand Entwurf vom 30. Mai 2023)

Textliche Festsetzungen der Gemeinde Weißendorf

Teilgebiet A

Für die Flächen im Bereich „A" werden sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben. Die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bauerfeind AG entlassen.

Teilgebiet B

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 8 BauNVO)**

   Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE_1 bis GE_4) gem. § 8 BauNVO.

   Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO).

   Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Nicht zulässig sind des Weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Photovoltaikfreiflächenanlagen.

   Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig.

   Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)**

   Für die Gewerbegebiete GE_1, GE_2 und GE_4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das GE_3 von 0,9 festgesetzt. Für die Gebieten GE_1 bis GE_2 wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

   Im GE_3 sind maximal 13 Vollgeschosse zulässig.

   Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugshöhe ist für das gesamte Plangebiet m ü NHN. Dabei darf in den Gebieten GE_1 und GE_2 die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Ausnahmsweise ist im GE_3 auf einer maximalen Grundfläche von 272 m² eine Überschreitung um 4 m zulässig.

3. **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

   Für die Gewerbegebiete GE_1 und GE_2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes 120 m nicht überschreiten darf.

4. **Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

   Die im GE_4 festgesetzten Stellplatzflächen werden den Gewerbegebieten GE_2 und GE_3 zugeordnet.

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

   Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

   6.1 Im Bereich des Gewerbegebietes GE_4 ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen (Qualität Hochstamm, 2xv, mB, STU 12-14). Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die nicht überbauten Grünflächen im Parkplatzbereich des GE_4 sind mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden zu gestalten.

   6.2 Fläche A/E 1 - Eingrünung Betriebsgelände entlang der Triebeser Straße mit einer Baum- und Strauchhecke: Entlang der Triebeser Straße ist die vorhandene Laubbaumreihe zu erhalten. Ergänzend ist eine mehrreihige freiwachsende Strauchhecke mit einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m zu pflanzen, wobei ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden sind. Vorhandene Gehölze sind in die Gestaltung mit einzubeziehen.

   6.3 Fläche A/E 2 – Eingrünung und Begrünung des Betriebsgeländes mit Baum- und Strauchhecken: Es sind mehrreihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecken auf den mit der Bezeichnung A/E 2 festgesetzten Flächen anzulegen. Zu pflanzen sind ein Laubbaum je 200 m² sowie Sträucher im Umfang von 60 Stk/100 m² im Pflanzraster 1 x 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten in den Pflanzqualitäten HST, 2xv, STU 12-14, mB, und verpflanzter Strauch oB, 60-80 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Bereich von Leitungen kann von der Pflanzvorgabe abgewichen werden.

   6.4 Fläche A/E 3 – Bepflanzung an der Bauerfeindallee: In der Grünfläche mit der Kennzeichnung A/E 3 ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen. Zu pflanzen sind Laubbäume in der Pflanzqualität HST, 14-16 StU. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. In die Pflanzung sind die vorhandenen Bäume zu integrieren. Der weitere Bereich der Grünfläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften.

7. **Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

   Für die im Bebauungsplan im Planausschnitt A besonders gekennzeichneten Flächen a-1 und a-2 sind die Festsetzungen gem. Planausschnitt A bis zur Funktionsfähigkeit und Widmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Fläche a-2 anzuwenden.

   Für die im Bebauungsplan im Planausschnitt B besonders gekennzeichnete Fläche b-2 sind die Festsetzungen gem. Planausschnitt B 24 Monate vor der beabsichtigten Inbetriebnahme der Straßenverkehrsfläche in der Fläche b-2 anzuwenden. Für die Teilfläche b-2 ist damit nachfolgende Festsetzung ergänzend umzusetzen:

   Fläche A/E 4 - Öffentliche Grünflächen entlang der Erschließungsstraße Freizeit- und Erlebnisbad

   Die öffentliche Grünfläche ist mit einer beidseitigen Alleepflanzung entlang der Erschließungsstraße mit Laubbäumen II. Ordnung im Abstand von 10 m auszugestalten. Die Unterpflanzung ist aus bodendeckenden Gehölzen herzustellen. Es sind nur heimische und standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität 3xv, mB, STU 16-18) sowie verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität verpflanzter Strauch, oB, 60-80) zu pflanzen.

Hinweise:
Belange des Naturschutzes:
Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) festgelegt. Hierbei handelt es sich um nachfolgende Maßnahmen:
Gemarkung Pöllwitz, Flur 20, Flurstück 2451/6: Anlage eines Laubmischwaldes auf einer Gesamtfläche von 1.487 m² (Aufforstung wurde bereits realisiert)
Gemarkung Zeulenroda, Flur 20, Flurstück 1866/1: Anlage eines 6.120 m² großen Laubmischwaldes auf einer Teilfläche des Flurstückes

Baugrundbewertung:
Das Plangebiet befindet sich gem. DIN EN 1998-1 und DIN 4149 in der Erdbebenzone I, Untergrundklasse R.

Stadt Zeulenroda-Triebes
Planteil B - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen der Stadt Zeulenroda-Triebes

Teilgebiet A

Für die Flächen im Bereich „A" werden sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgehoben. Die Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG" entlassen.

Teilgebiet B

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 8 BauNVO)**

   Festgesetzt werden Gewerbegebiete (GE_5 bis GE_6) gem. § 8 BauNVO.

   Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO).

   Nicht zulässig sind:
   - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
   - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
   - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
   - Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme eines Werksverkaufes (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
   - Photovoltaikfreiflächenanlagen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

   In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO s. g. Störfallbetriebe unzulässig, die die Voraussetzung dafür erfüllen, dass ein Betriebsbereich i. S. der 12. BImSchV bzw. ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne des § 2 Abs. 2 der 12. BImSchV vorhanden ist. Abzustellen ist dabei auf Betriebsbereiche in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)**

   Für die Gewerbegebiete GE_5 und GE_6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das Gebiet GE_5 wird eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

   Im GE_6 sind maximal 13 Vollgeschosse zulässig.

   Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugshöhe ist für das gesamte Plangebiet m ü NHN. Dabei darf im Gebiet GE_5 die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden. Im GE_6 ist auf einer maximalen Grundfläche von 272 m² eine Überschreitung der festgesetzten Höhe um 4 m zulässig.

3. **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

   Für das Gewerbegebiet GE_5 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes 120 m nicht überschreiten darf.

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

   PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

   5.1 Im Bereich des Gewerbegebietes GE_5 ist je 6 PKW-Stellplätze ein Laubbaum II. oder III. Wuchsordnung zu pflanzen (Qualität Hochstamm, 2xv, mB, STU 12-14). Die Bäume sind in räumlicher Verbindung mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen im Parkplatzbereich des GE_5 sind mit bodendeckenden Sträuchern und Stauden zu gestalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

   5.2 Fläche A/E 2 – Eingrünung und Begründung des Betriebsgeländes mit Baum- und Strauchhecken: Es sind mehrreihige, freiwachsende Baum- und Strauchhecken auf den mit der Bezeichnung A/E 2 festgesetzten Flächen anzulegen. Zu pflanzen sind ein Laubbaum je 200 m² sowie Sträucher im Umfang von 60 Stk/100 m² im Pflanzraster 1 x 1,5 m. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten in den Pflanzqualitäten HST, 2xv, STU 12-14, mB, und verpflanzter Strauch oB, 60-80 zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Im Bereich von Leitungen kann von der Pflanzvorgabe abgewichen werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

   5.3 Fläche A/E 4 – Bepflanzung an der Triebeser Straße und Bauerfeindallee: In der zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit der Kennzeichnung A/E 4 versehenen Fläche im Süden und Südosten des Plangebietes ist eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Zu pflanzen sind Laubbäume in der Pflanzqualität HST, 14-16 StU. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Die vorhandenen Gehölze sind die in die Pflanzung zu integrieren.

Hinweise:
Belange des Naturschutzes: Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch auf Flächen außerhalb des Satzungsgebietes (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB) festgelegt. Hierbei handelt es sich um nachfolgende Maßnahme:
Gemarkung Zeulenroda, Flur 20, Flurstück 1866/1: Anlage eines 8.050 m² großen Laubmischwaldes auf einer Teilfläche des Flurstückes

Der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) ist zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplanes während der allgemeinen Öffnungszeiten in den Räumen der Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes (Bauamt, Markt 8, 07937 Zeulenroda-Triebes) einsehbar.

VERFAHRENSVERMERKE DER STADT ZEULENRODA-TRIEBES

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" wurde vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am .... gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauerfeind AG" als Bebauungsplan weiter zu führen.

2. Der Vorentwurf zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bauerfeind AG", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit dem Umweltbericht, wurde nach öffentlicher Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf am .... in der Zeit vom .... bis zum .... öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.
3. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am .... gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
4. Nach öffentlicher Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf am .... wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom .... bis zum .... öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten. Zeitgleich zur Offenlage standen die Planungsunterlagen des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Zeulenroda-Triebes zur Verfügung.
5. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am .... die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
6. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am .... die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 - 6

Zeulenroda-Triebes, ... Bürgermeister

7. Die vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am ....beschlossene Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde mit Bescheid des Landratsamtes Greiz vom …………… mit AZ.: …………… gem. § 10 BauGB genehmigt.

Zeulenroda-Triebes, ... Bürgermeister

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Zeulenroda-Triebes vom .... übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

Zeulenroda-Triebes, ... Bürgermeister

9 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bauerfeind AG" der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde am .... im gemeinsamen Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes und der Gemeinde Weißendorf (Jahrgang: ……, Nummer: ……, Seite: …………) ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bauerfeind AG" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zeulenroda-Triebes, ... Bürgermeister

Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan

Bebauungsplan "Bauerfeind AG"

(bisher: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bauerfeind AG")

3. Änderung

M 1 : 1.000 30. Mai 2023

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de