



- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
- GE: Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (überbaubare Grundstücksfläche)
 - GE: Gewerbegebiete gem. § 9 BauNVO (nicht überbaubare Grundstücksfläche)
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
- GRZ: Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - OK: Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß hier: Oberkante
- 3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB**
- a: abweichende Bauweise
- 4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
- FS: Private Grünfläche Zweckbestimmung: Freizeit und Spielen (z.B. Paintball)
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 6. Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gem. § 5 (3) 2 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - L_{EK}: Emissionskontingent (tags und nachts in dB(A))
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- § 1 (1) Gewerbegebiet**
- Im Gewerbegebiet (GE) sind die Betriebe und Anlagen gemäß § 8 BauNVO zulässig.
- Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts außerhalb von Gebäuden nachweislich nicht überschritten werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- § 2 (1) Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet**
- Die Höhe baulicher Anlagen in dem Gewerbegebiet als Höchstmaß mit Oberkante (OK) < 15,00 m festgesetzt. Als Oberkante gilt bei baulichen Anlagen das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis Oberkante der baulichen Anlage.
- § 2 (2) Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl**
- Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
- 3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- § 3 (1) Abweichende Bauweise**
- Innerhalb des Gewerbegebietes wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

§ 4 (1) Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK} tags	L _{EK} nachts
TF-1 (GE ₁)	60	55
TF-2 (GE ₁)	60	54
TF-3 (GE ₁)	60	40
TF-4 (GE ₁)	60	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 4 (2) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24. BauGB) können im Rahmen einer Einzelprüfung unter den folgenden Bedingungen zugelassen werden:

Die tatsächlich sich ergebenden Gesamtschalleistungen bzw. lärmbezogenen Schalleistungen der Flächeninhaber können von den Festsetzungen der Emissionsbegrenzungen abweichen, wenn durch Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg (z.B. Gebäude, Lärmschutzwände oder -wälle und topographische Gegebenheiten) oder durch geeignete Anordnung der Geräuschemittler (z.B. Ausnutzung von Richtwirkungen, Abschirmung durch Gebäude und Einhausung) sichergestellt ist, dass die Immissionsanteile der jeweiligen Fläche bzw. Flächenanteile an den Immissionsorten sicher eingehalten werden.

5. Festsetzungen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

§ 5 (1) Erhaltung von Gehölzen

In der Fläche gemäß § 9 (1) 25. b) BauGB sind die Gehölze auf Dauer zu erhalten. Die abgängigen Gehölze auf der Fläche sind durch Laubbäume II. Wuchsordnung gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen.

§ 5 (2) Anpflanzung von Gehölzen

In den Flächen gemäß § 9 (1) 25. a) BauGB sind mindestens je angefangene 50 m² Fläche ein Laubbäum II. Wuchsordnung und 4 Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzten.

§ 5 (3) Anforderungen an die Gehölze

Auf 10 % der privaten Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: 'Freizeit und Spielen' sind Umstrukturierungen, Geländemodellierungen und Neupflanzungen zulässig. Die abgängigen Gehölze auf der Fläche sind durch Laubbäume II. Wuchsordnung gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind nur Gehölze gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

- § 5 (4) Qualität der neu zu pflanzenden Gehölze**
- Die verpflichteten neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen in dem Bebauungsplangebiet sind gemäß den textlichen Festsetzungen von den betroffenen Grundstückseigentümern in der auf Baubeginn folgenden Planperiode (Oktober - April) durchzuführen. Anzuchtformen und Mindestanforderungen an die zu pflanzende Qualität sind:
- Bäume**
- mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
mögliche Wuchshöhe bis 20 m Höhe
Hochstamm, 2 x v. m.B., Stammumfang 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe)
Baumscheibe mindestens 9 m²
- Sträucher**
- v. Str. 3 TR, H = 0,60 m - 1,00 m, 2 x v. m Container
- § 5 (5) Pflanzenliste für Ausgleichsmaßnahmen mit Baum- und Straucharten im Plangebiet:**
- Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe**
- Feld-Ahorn - (Acer campestre)
 - Schwarz-Erle - (Alnus glutinosa)
 - Sand-Birke - (Betula pendula)
 - Holzapfel - (Malus sylvestris)
 - Wild-Birne - (Pyrus pyrastris)
 - Sal-Weide - (Salix caprea)
 - Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)
 - Elsbeere - (Sorbus torminalis)
- Sträucher über 4 m Höhe**
- Roter Hartriegel - (Cornus sanguinea)
 - Hasel - (Corylus avellana)
 - Zweigflügel Weißdorn - (Crataegus laevigata)
 - Eingrifflicher Weißdorn - (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen - (Euonymus europaeus)
 - Faulbaum - (Rhamnus frangula)
 - Korb-Weide - (Salix viminalis)
 - Holunder - (Sambucus nigra)
 - Kreuzdorn - (Phanusc cathartica)
- Sträucher bis 4 m Höhe**
- Schlehe - (Prunus spinosa)
 - Gewöhnl. Schneeball - (Viburnum opulus)
- Niedrige Sträucher: 2 - 3 m Höhe**
- Berberitze - (Berberis vulgaris)
 - Liguster - (Ligustrum vulgare)
 - Rote Heckenkirsche - (Lonicera xylosteum)
 - Feld-Rose - (Rosa arvensis)
 - Hund-Rose - (Rosa canina)
 - Apfelrose - (Rosa rugosa)
 - Heckenrose - (Rosa corymbifera)
 - Purpur-Weide - (Salix purpurea)

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, unterliegen diese Bodenfunde der Meldepflicht (meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer) gemäß dem Denkmalschutzgesetz. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Denkmalschutzbehörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

2. Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet ist als Teilfläche der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt Gebra als Altlastenverdachtsfläche i.S.v. § 2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes registriert. Es unterliegt der Überwachung durch die sachlich und örtlich zuständige Bodenschutzbehörde. Sie ist bis zur endgültigen Klärung des Altlastenverdachts bei allen baulichen Aktivitäten im Plangebiet wie Erschließungs-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen usw. vor Beginn der Ausführung einzubeziehen. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort anzuzeigen.

Präambel

Gemäß § 1 (3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Z.z.G.F. und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.Z.z.G.F. hat der Stadtrat der Stadt Bleicherode in seiner Sitzung am 21.08.2009 den **Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Sachstraße“ (OT Obergebra)** der Stadt Bleicherode bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gefasst.

Bleicherode, den 23. Juli 2009

Rechtsgrundlagen und Verfahrensübersicht zur Aufstellung der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB), vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), i.d.Z.z.G.F.
- Raumordnungsgesetz (ROG), vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), i.d.Z.z.G.F.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), i.d.Z.z.G.F.
- Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), i.d.Z.z.G.F.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 (GVBl. S. 553), i.d.Z.z.G.F.
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501), i.d.Z.z.G.F.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 11.12.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Sachstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 16.01.2009 ortsüblich durch Aushang und am 17.01.2009 im „Bleicheröder Echo“ bekannt gemacht.

Bleicherode, den 23. Juli 2009

Planverfasser

Die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Sachstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner, 99734 Nordhausen, Am Grenzrassen 1 aufgearbeitet.

Nordhausen, den 08. SEP. 2009

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2007 aufgefordert worden.

Bleicherode, den 23. Juli 2009

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB ist vom 10.07.2007 bis 14.08.2007 durchgeführt worden.

Bleicherode, den 23. Juli 2009

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.01.2009 bis 02.03.2009 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2009 ortsüblich durch Aushang und am 17.01.2009 im „Bleicheröder Echo“ bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.01.2009 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Mit Schreiben vom 23.01.2009 sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.03.2009 aufgefordert worden.

Bleicherode, den 23. Juli 2009

Satzungsbeschluss

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 11.08.2009 übereinstimmen.

Arten, den 20.08.2009

Satzungsanzeige

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode hat am 14.05.09 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Sachstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23. Juli 2009.

Bleicherode, den 23. Juli 2009

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bleicherode ist in seiner Sitzung am den im Bescheid vom Az.: aufgeführten Aufgaben / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Aufgaben / Maßgaben vom öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Bleicherode, den 08. SEP. 2009

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Bleicherode sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden bekräftigt.

Bleicherode, den 08. SEP. 2009

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am 1.2.2009 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB und § 21 (2) und (3) ThürKO

Bleicherode, den 1.2.2009

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 BauGB die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Planes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung dieses Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet an der Sachstraße“ (OT Obergebra) der Stadt Bleicherode nicht geltend / geltend gemacht worden.

Bleicherode, den 2.9.2010

Stadt Bleicherode

Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Sachstraße" (OT Obergebra)

Stand: Rechtsplan
Datum: April 2009

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Hinweise:

- Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.
- Eine Gewähr für die Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlagen wird seitens des Stadtplanungsbüros nicht übernommen.

Stadt Bleicherode

Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet an der Sachstraße" (OT Obergebra)

Stand: Rechtsplan
Datum: April 2009

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Hinweise:

- Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.
- Eine Gewähr für die Genauigkeit und den Inhalt der Planunterlagen wird seitens des Stadtplanungsbüros nicht übernommen.

Stadtplanungsbüro Meißner

Büro für interdisziplinäre Stadtplanung, Stadtplanung und Dorfentwicklung inklusive Verfahrensberatung und -begleitung

Am Grenzrassen 1
99734 Nordhausen

E-mail: info@meiplan.de
Internet: www.meiplan.de

Telefon: 03631/99019
Telefax: 03631/981300