

Festsetzung des Bebauungsplanes
Planzeichen gem. Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

00. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Lärmschutzzonierung
GRZ (Grundflächennutzung)	GFZ (Geschlossflächennutzung)
Höhenfestsetzung (m ü. NN)	Bauweise

01. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE
Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO
Gemaß §1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach §2 (2) BauNVO allgemein zulässige Art von Nutzungen
- Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke
nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.
Gemaß §1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach §3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Art von Nutzungen
- Nr. 2 Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig. Zulässig sind Ausstellungs- und Verkaufsfächen ausnahmsweise in zulässigen Vorhalten, sofern sie in unmittelbarem betriebliche Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbetrieben stehen und hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme eine untergeordnete Rolle einnehmen.
Lärmschutzzonierung
Gem. §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete bezüglich des Lärmschutzes durch immisionswirksame Schallschutzpegel (IFSP) gegliedert.
In GE-Gebieten sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren IFSP die nachfolgenden Werte (dB(A)) nicht überschreiten.

Fläche	IFSP tags	IFSP nachts	Fläche	IFSP tags	IFSP nachts
G1	55	40	G8	65	50
G2	60	46	G7	65	50
G3	62	47	G8	70	55
G4	63	47	G9	68	53
G5	63	48			

a) Emissionshöhe 2m
b) Immissionshöhe 4m
c) Schallausbreitung nach VDI 2714 unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung und Reflexion von Gebäuden.

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

0,6
Grundfläche gem. §19 BauNVO
1,2
Geschlossflächennutzung gem. §20 BauNVO
Höhenfestsetzung
Max. Geländehöhe über Normalnull. Ausnahmen sind nur die untergeordneten Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugschächte zulässig.
Werbeanlagen dürfen die Gebäude nicht überragen.
(Hinweis: Anlagen von mehr als 30m Höhen (Schornsteine, Antennen) dürfen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde gem. §14 LuftVG errichtet werden, sofern diese die umgebende Landschaft herausragen.)

03. Bauweise Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise:
gem. §22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50m errichtet werden.
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen.
Vor Garagen muß auf eigenem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5,00m Tiefe freigehalten werden.
Im Gewerbegebiet sind von der Erschließungsstraße unmittelbar befahrbare Parkplätze nicht zulässig.
Nebenanlagen sind nur innerhalb, Garagen und Stellplätze für Pkw sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

04. Landesrechtliche Vorschriften (§9 (4) BauGB)

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. §83 Thür.BG
4.1 Fassaden von mehr als 15,0 m Länge müssen gegliedert sein (Pfeilervlagen, Fenster, Fensterbänder u.a.)
4.2 Dachgestaltung, Dachform
Dachformen werden nicht festgelegt. Die Dachneigungen dürfen nicht mehr als 38° betragen.
Für die Dachdeckung sind nur bituminöse Oberflächen und gedeckte Farben zulässig (Ausnahme Solaranlagen).
4.3 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind auf dem Grundstück so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum her nicht sichtbar sind (Hecken, Befestigungen, Axtellbehalterschranke sind durch Pflanzungen abzusichern).
4.4 Einfriedigungen
Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind erst ab 1,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Als Einfriedigungen sind in der Erschließung abgewandten Grundstücksbereichen Eisenstangl auf Sockelmauern, Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung und begleitenden Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen darf bis zu 2,00 m betragen.

05. Beheizung von Gebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf gem. §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB zur Beheizung von Gebäuden Kohle und Holz nicht verwendet werden.

06. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25 BauGB)

06.1 Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern (§9 (1) Nr. 25 b)

EZ Laubgehölzbestand
Der Laubgehölzbestand auf dem östlichen Rand sowie der Gehölzbestand im Nordwesten auf der Gewerbegebietsfläche sind zu erhalten. Sie sind während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen zu schützen.
06.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a)

M1 Mittelhohe Wallbepflanzung

Ein Erdwall an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie südöstlich davon ist mit einer mittelhohe Abschirmungspflanzung aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung zu versehen. Es sind folgenden Arten zu verwenden:

- Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (Acer campestris), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Brombeere (Rubus fruticosus), Pfaffenhütchen (Eucornus europaeus), Roter Hirtentropf (Cornus sanguinea).

Pflanzgröße: Bäume: Heister, 100-150 cm, 2xv. Sträucher: v. Strauch, 60-100 cm
Pflanzabstand: 100x100 cm
Der Anteil der Bäume wird auf 20% der Gesamtpflanzanzahl festgesetzt.

M2 Hohe Wallbepflanzung

Auf den im Norden liegenden 8-10 m breiten Schutzwallabschnitten ist eine hohe Abschirmungspflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen 1. und 2. Ordnung anzulegen. Es sind hierbei Arten aus folgender Liste zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).
Bäume 2. Ordnung: Stieleiche (Quercus robur), Heister, 100-150 cm, 2xv. Sträucher: v. Strauch, 60-100 cm
Pflanzabstand: 120x120 cm

M4 Einzelbäume mit Strauchpflanzung

In der öffentlichen Grünfläche beidseitig des Fußweges ("Seichter Graben") sind Einzelbäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen:

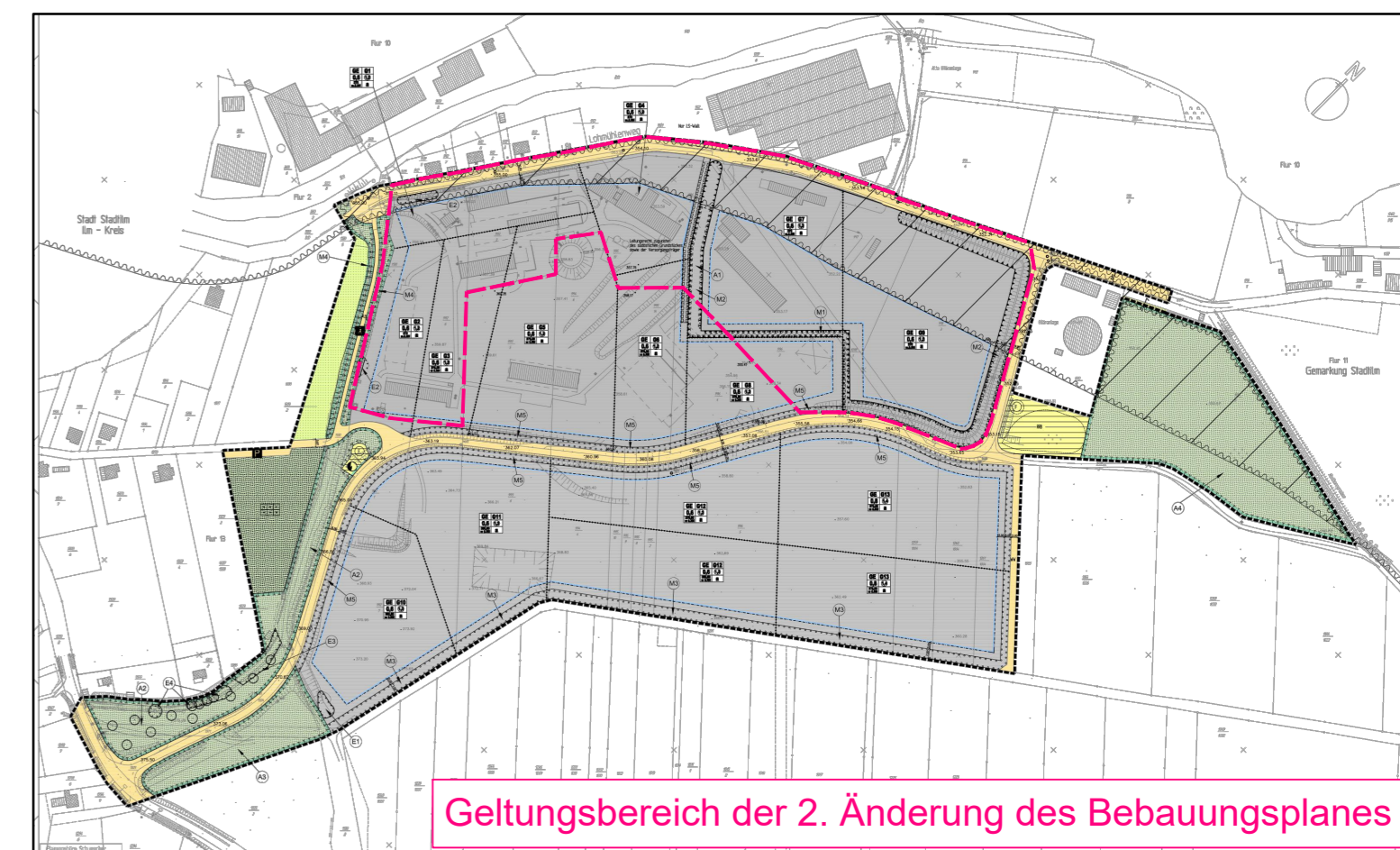
- Bäume 2. Ordnung: Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Salweide (Salix caprea), Buchweide (Salix fragilis), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Frangula alnus).
Pflanzgröße: Bäume: Heister, 100-150 cm, 2xv. Sträucher: v. Strauch, 60-100 cm
Pflanzabstand: 120x120 cm

Nr. Verfahrensvermerke

- Die Stadt Stadtilm hat am 23.09.2021 mit Beschluss-Nr. SR/2021/14/0051 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lohmühlenweg" beschlossen.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Die Stadt Stadtilm hat am 23.09.2021 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung Planungsstand August 2021) gebilligt und zur Belegung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.12.2021 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lohmühlenweg" sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2022 bis 04.02.2022 während der Dienststunden der Stadtverwaltung öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 24.12.2021 im Amtsblatt-Nr. 12/51. Woche mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungfrist vorgetragen werden können.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 30.06.2022 die Abwägung beschlossen. (Beschluss-Nr. SR/2022/19/0069). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lohmühlenweg" als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. SR/2022/19/0069). Die Begründung wurde in gleicher Sitzung gebilligt.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Das Satzungsbeschlussverfahren beim Landratsamt des Ilm-Kreises wurde mit Schreiben vom 02.01.2023 zur Behebung von Mängeln ausgesetzt. Infolgedessen wurden die Beschlüsse-Nr. SR/2022/19/0069 und SR/2022/19/0099 (beide vom 30.06.2022) aufgehoben (Beschluss-Nr. SR/2023/24/0141 vom 22.06.2023). Die Abwägung der Stellungnahme wurde geändert und neu beschlossen (Beschluss-Nr. SR/2023/24/0142 vom 22.06.2023). Der Satzungsbeschluss wurde ebenfalls neu gefasst (Beschluss-Nr. SR/2023/24/0141 vom 22.06.2023). Der von der Änderung betroffene Träger öffentlicher Belange wurde informiert. Mit Schreiben vom 13.02.2024 wurde eine andere Vorgehensweise bezüglich des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten empfohlen und damit eine erneute Änderung von Abwägung und Planung erforderlich.
Die Beschlüsse-Nr. SR/2023/24/0142 vom 22.06.2023 (Abwägung) und Nr. SR/2023/24/0141 vom 22.06.2023 (Satzung) wurden in der Sitzung des Stadtrates am aufgehoben (Beschluss-Nr.).
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)
- Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat nach erneuter Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 30.06.2022 die Abwägung (Planungsstand 01.07.2024) beschlossen. (Beschluss-Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadtilm, den Petermann Bürgermeister (Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoDG) vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1387)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG), Stand: letzte berücksichtigte Änderung geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28. Mai 2019, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Saalfeld, den Landratsamt für Bodennanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

* Nicht Zutreffendes bitte streichen.



○ räumlicher Geltungsbereich

07. Wasseroberflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft "Risikogebiet außerhalb vom Überschwemmungsgebiet" gem. § 78b WHG

08. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Änderungsbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Höhenfestsetzung mit Lärmschutzschranke zu belastenden Flächen, hier zugunsten des südöstlichen Grundstückes sowie der Versorgungsleitungen
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier beplanztener Erdwall, Höhe 3 m
Höhenpunkte/Höhenknoten: vorhandenes Gelände (m ü. NN)
geplantes Gelände (m ü. NN)

09. Katasteramtliche Übernahmen

Flurstücksgrenzen Flur 5 Flurnummer
vorhandene Bebauung 993/5 Flurstücksnummer

09. Hinweise

- Abwasserbeseitigung**
Die Dachwasserentführung der Bauwerke sollten möglichst in eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück eingeleitet bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
In der Irmasse liegt der Grundwasserspiegel bereits bei 1,5 m unter Gelände. Es wird der Einbau von Rückbauklappen in den Kanalschluß empfohlen. Hangwärts statt Grundwasser erst in tieferen Bereichen an.
Die Wasser sind infolge hohen Sulfaftgehalts betongegressiv.
- Abwasserbeseitigung**
Eine übermäßige Bodenversiegelung ist zu vermeiden. Regenwasserentleitungen in die Kanalisation dürfen auf Privatgrundstücken nur für max. 50 % der gesamten Grundstücksflächen erfolgen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Punktartige Versickerungen sind zu vermeiden (Verknüpfung von Gullyen im Untergrund Erdabfließen). Tiefenliegende Bereiche sind mit Hecken (DIN 1986) zu entwasern.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §919 i) und i) Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gemäß §54 (1) Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.
- Bodenründe (Zufallfunde) gem. §16 ThürDSchG**
Bei Entdecken ist mit dem Aufwärters archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häutungen von Steinen, Erdverfärbungen u.a. zu rechnen. Diese Bodenründe sind meldungspflichtig gegenüber dem Archäologischen Landesamt für Denkmalpflege Weimar oder dem Landratsamt Ilm-Kreis - Untere Denkmalbehörde. Die Arbeiten sind zu unterbrechen. Die ausfindenden Firmen sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

06.5. Oberflächengestaltung

Flächen für Pkw-, Stellplätze und Zuwegungen sind, soweit eine akute Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, aus wasserdurchlässigen Material (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserbundene Decke) zu erstellen.

Stadt Stadtilm



Bebauungsplan Gewerbegebiet Lohmühlenweg

M 1:1000

2. Änderung

Ausführung für die Satzung

M 1:1000

01. Juli 2024

Vorhabenträger

Stadt Stadtilm
Straße der Einheit 1
99326 Stadtilm

Entwurfsvorläufer

