

GEWERBEGEBIET NIEDERWILLINGEN - "AN DER SCHÄFEREI"

Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Teilteil A - Legende Planzeichen

A ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
nach BauGB, BauNVO und PlanzV
Festsetzungsschlüssel:

GE	O	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,8	10 m	Grundflächenzahl (GRZ)	max. Firsthöhe

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 maximale Grundflächenzahl
10,00 m maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
offene Bauweise

Verkkehrsfächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmungen
Landwirtschaftlicher Weg

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft, Baumschulen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abseuerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, Trafostation

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Vermäßung in Meter, z.B.: 6,0 m

Fahrbahn / Zufahrten
Gehweg / Stellplätze
öffentliche Grünflächen

B ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

vorhandene Flurgrenzen
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Flurstücksbezeichnung
vorhandene Bebauung

Teil B Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ernächtigung
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) bestimmt sich nach § 8 BauNVO.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Ausnahmsweise zulässig nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind Vorhaben für Aufheben- und Beseitigungsarbeiten sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Weitere Ausnahmsweise mögliche Nutzungen nach § 9 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen.	§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
2	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. Siehe Planentrag - Festsetzungsschlüssel	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2.2	Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Firsthöhe, die bestimmt das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der obersten Dachbegrenzungslinie. Untere Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss, deren Bezugsebene stellt die vertikale zur Gebäudemitte nachfolgende Bestimmungshöhe dar. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss darf maximal 0,50 m über der Bezugsebene liegen. Siehe Planentrag - Festsetzungsschlüssel	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
2.3	Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 10 BauNVO einzubeziehen. Überschreitungen der Grundflächenzahlen sind unzulässig.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
3	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
3.1	Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Siehe Planentrag - Festsetzungsschlüssel	§ 22 Abs. 1 BauNVO
4	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 23 Abs. 3 BauNVO
4.1	Ein Vorhaben von Gebäuden über die festgesetzte Bauweise hinaus ist im Teilgebiet GE 1 bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig, wenn nur an der Baugrenze, die im Abstand von 3,00 m parallel zur Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße verläuft.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Die als Ausgleichsfläche A1 bezeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Zulässig sind eine Waidensaat oder eine zweischürige Mahd Ende Juni und Ende September.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe a) BauGB
6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
6.1	Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mehrjährige Baum- und Strauchgruppen aus Laubbäumen zur randlichen Eingrenzung zu entwickeln. Die Gehölzgruppen sind mindestens 10 m breit und 2 m hoch. Sie werden mindestens sehr einheimische, standortgerechte Arten der Pflanzenliste (ca. 30 % Baumarten, 50 % Strauchpflanzungen). 20 % der Flächen zwischen den Gehölzgruppen sind mit einer natürlichen Landschaftsraumgestaltung anzubauen und max. zweischürig zu mähen.	

HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

- Denkmalschutz und archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im archäologischen Funden zu reichten. Zufallsfunde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen.
- Geologische Belange**
Geologische Untersuchungen, Pegel- und Bohrungen, geophysikalische Messungen sowie geologische Bohrungen sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erstellung des Kartenmaterials über das Gebiet anzuzeigen. Grundlage bildet das Geodatenverzeichnis (GeodV) vom 15.06.2020.
- Altlasten und Bodenverunreinigungen**
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlasten oder sonstigen Verunreinigungen vorliegen, sind diese dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erstellung des Kartenmaterials über das Gebiet anzuzeigen. Grundlage bildet das Geodatenverzeichnis (GeodV) vom 15.06.2020.
- Einrichtung von Vorschritten**
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort angegeben werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedem Einreichungsschritt bereitgehalten wird.
- Pflanzentabelle**
Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Obstgehölze Hochstamm 3m, mH. 20-24 cm alte Arten, regionale Sorten	Arten, Bäume II. Ordnung Hochstamm 3m, mH. 20-24 cm Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzergleiche Fagus sylvatica - Eiche Quercus petraea - Traubeneiche Salix alba - Silberweide Sorbus intermedia - Schwarzerdbeer-Mehlbere Tilia cordata - Winterlinde Ulmus glabra - Bergulme Ulmus minor - Feldulme
Arten, Sträucher: v. St. 3-5 m, mH. 60-100 cm Pflanzung im Verband, Pflanzabstand 2 m x 2 m	Arten, Bäume III. Ordnung Hochstamm 3m, mH. 20-24 cm Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzergleiche Fagus sylvatica - Eiche Quercus petraea - Traubeneiche Salix alba - Silberweide Sorbus intermedia - Schwarzerdbeer-Mehlbere Tilia cordata - Winterlinde Ulmus glabra - Bergulme Ulmus minor - Feldulme
Arten, Sträucher: v. St. 3-5 m, mH. 60-100 cm Pflanzung im Verband, Pflanzabstand 2 m x 2 m	Arten, Bäume III. Ordnung Hochstamm 3m, mH. 20-24 cm Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzergleiche Fagus sylvatica - Eiche Quercus petraea - Traubeneiche Salix alba - Silberweide Sorbus intermedia - Schwarzerdbeer-Mehlbere Tilia cordata - Winterlinde Ulmus glabra - Bergulme Ulmus minor - Feldulme

Genehmigungsvermerke

Nr.	Verfahrensvermerke
1.	Die Stadt Stadtilm hat am mit Beschluss-Nr. gem. § 6 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Schäferlei" im OT Niederwillingen beschlossen.
2.	Die Stadt Stadtilm hat am den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung genehmigt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Aufklärung aufgefordert.
4.	Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Schäferlei" sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.
5.	Die öffentliche Auslegung ist am im Amtsblatt-Nr. bekannt gemacht worden.
6.	Die Stadt Stadtilm hat am den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung genehmigt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
7.	Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8.	Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat in seiner Sitzung am die vorliegenden Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9.	Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungspläne werden beurteilt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom wird hiermit aufgestellt.
10.	Das Landesamt des Thür. Kreises hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Erläss vom unter dem Aktenzeichen:
11.	Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "An der Schäferlei" eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt-Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.
	Die Sitzung ist am in Kraft getreten.

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

Saalfeld, den

Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

* Nicht Zutreffendes bitte streichen.



Stadt Stadtilm OT Niederwillingen



Bebauungsplan 2. Änderung

für das Gewerbegebiet
"An der Schäferlei"

-Vorentwurf-

M 1:1.000	10.12.2024
Auftraggeber	
Entwurfsverfasser	

