

# GEWERBEGEBIET NIEDERWILLINGEN - "AN DER SCHÄFEREI"

## Teil A Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung

## Teil B Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

#### Nr. Festsetzung Ermächtigung

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

###### 1.1 Die Zulässigkeit von Verkauf im festgesetzten Gewerbegebiet (GRZ) ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

###### 1.2 Ausnahmewillkommnis nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind. Weitere Ausnahmewillkommnis und Baumasse untergeordnet sind. Weitere ausnahmeweisliche Zulässigkeit nach § 9 (3) Nr. 2 und 2 BauVO sind ausgeschlossen.

##### 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 Grundstückszahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen. Siehe Planentrag - Festsetzungsschlüssel

###### 2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt durch die Bezugshöhe und der oberste Dachgesimsrandmaßstab (OKF) im Erdgeschoss, deren Bezugspunkte steht die senkrecht zur Gebäudemitte nächstliegende Straßenoberfläche. Die Oberkante Fenstergesimsmaßstab (OKF) im Erdgeschoss darf nicht höher als die untere Bezugshöhe sein. Siehe Planentrag - Festsetzungsschlüssel

###### 2.3 Bei der Berechnung der Grundstückszahl sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen gemäß § 9 BauNVO einzu berücksichtigen. Unterbrechungen der Grundstückszahlen sind unzulässig.

##### 3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

###### 3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Siehe Planentrag - Festsetzungsschlüssel

##### 4 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 3 BauNVO

###### 4.1 Ein Vorhaben von Gebäuden über die festgesetzte Bauhöhe hinweg ist im Teilgebiet bis zu einer Breite von 2,50 m erlaubt, jedoch nicht auf der Basis eines Abstand von 3,00 m parallel zur Grundstückseigene entlang der Straße oder Wege verläuft.

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

###### 5.1 Da die Ausgleichsfläche A1 bezeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Zulässig sind eine Mischung aus extensivem Grünland und einer zweiten Art und September.

##### 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

###### 6.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen sind mehrere Bäume zu pflanzen, um einen guten Übergang zur randlichen Eingrünung zu entwickeln. Die Gehölzgruppen sind schmalen Querflächen und arbeitsreich zu gestalten. Zu verhindern ist die Pflanzung von Bäumen, die eine ungewöhnliche Arten der Pflanzenliste (ca. 3% Baumartenanteil) oder ungewöhnliche Gehölzgruppen mit einer blätterreichen Landschaftsvermessung anstreben und max. zwischengesetzt zu erhalten.

##### HINWEISE (ohne Festsetzungskarakter)

###### 1 Denkmalschutz und archäologische Bodenfunde

###### Im Gefügebereich des Bebauungsplanes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Zu verhindern ist die Pflanzung von Bäumen, die die Denkmalschutzbehörde des Imkretes oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege in Weimar anzuzeigen.

###### 2 Geologische Bedeutung

###### Geologische Erkundungs-, Pegel- und Baugrubenbohrungen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Rohstoffe (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Rohstoffe) zu melden, damit das Gebiet anzeigt. Grundlage bildet das Geologiedenkmalgesetz (GeoDG) vom 16.06.2020.

###### 3 Altlasten und Bodenverunreinigungen

###### Altlasten bei Bauanträgen auflistende Kreise, wie kontaminationswichtige Bau stoffen bei Bauanträgen aufgeführt werden. Wie kontaminationswichtige Bau stoffen sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist unverzüglich die Untere Behörde des Interesses zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

###### 4 Einschätzung von Vorschriften

###### Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Ges., Normen etc.) können dort angegeben werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Beginnungszeit zu jedemmaßen bereitgestellt wird.

###### 5 Pfanzliste

###### Bei der Auswahl von anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten zu verwenden:

###### Arten, Obstgehölze

###### Hochstämme Jzw., mB, Stu 12-24 cm

###### Arten, kleinfrüchtige Sorten

###### Acer pseudoplatanus - Bergahorn

###### Rhus typhina - Amerikanischer Fledermausbaum

###### v. Str. S-5 FR, mB, 60-100 cm

###### Pflanzung im Verhältnis Pfanzabstand 2 m x 2 m

###### Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

###### Cornus mas - Kornelkirsche

###### Tilia cordata - Winterlinde

###### Prunus avium - Vogelkirsche

###### Prunus domestica - Birnenbaum

###### Sorbus domestica - Spießling

###### Arten, Bäume I. Ordnung, 15 - 20 m Höhe

###### Acer platanoides - Stiel-Ahorn

###### Hester, 2 x, mB, Höhe 150-200 cm

###### Acer campestre - Feldahorn

###### Fraxinus excelsior - Esche

###### Quercus petraea - Traubeneiche

###### Q. robur - Stieleiche

###### Salix alba - Silberweide

###### Salix purpurea - Purpursilberweide

###### Ulmus glabra - Bergulme

###### Ulmus planata - Sommerulme

###### Ulmus minor - Feldulme

###### Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

###### Prunus x yedoensis - Rote Heckernadel

###### Rhamnus cathartica - Purger-Kreuzdorn

###### Rhamnus frangula - Weißdorn

###### Rosa canina - Hundros

###### Rosa corymbosa - Heckenrose

###### Rosa multiflora - Rosenecke

###### Rosa moschata - Moschusrose

###### Rubus idaeus - Himbeere

###### Symplocos paniculata - Weißer Holunder

###### Symplocos公孫樹 - Schneebiere

###### Viburnum berlandieri - Wolliger Schneeball

###### Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

###### Arten, Bäume II. Ordnung, 7 - 12 m Höhe

###### Acer campestre - Feldahorn

###### Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" -

###### Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

###### Prunus avium "Pleas" - Geflügeltes Vo-

###### Prunus mahaleb - Stein-Weichsel

## Genehmigungsvermerke

### Nr. Verfahrensvermerke

#### 1. Die Stadt Stadtilm hat am..... mit Beschluss-Nr. .... gem. § 8 (1) Abs. 1 Nr. 1 BauNVO die Änderung des Bebauungsplanes "An der Schäferei" im OT Niederwillingen beschlossen.

#### 2. Die Stadt Stadtilm hat am..... den Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung geprüft und zur freizügigen Benutzung der Öffentlichkeit gem. § 4 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 Äußerung aufgefordert.

#### 4. Der Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "An der Schäferei" wurde der Begründung haben in der Zeit vom..... bis..... während der Dienstzeit öffentlich ausgelegen.

#### Die öffentliche Auslegung ist am..... im Amtsblatt-Nr. .... bekannt gemacht worden.

#### 5. Die Stadt Stadtilm hat am..... den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und zur Benutzung der Öffentlichkeit gem. § 2 BauGB bestimmt.

#### 6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

#### 7. Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat in seiner Sitzung am..... die vorgebrachten Argumente der Bürger und Träger öffentlicher Belange geprägt. Das Ergebnis ist hiermit festgestellt.

#### 8. Der Stadtrat der Stadt Stadtilm hat in seiner Sitzung am..... den Bebauungsplan "An der Schäferei" als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung geprüft.

#### 9. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Äußerung und zur Benutzung der Öffentlichkeit ist gewährleistet. Die Bebauungsplanfestsetzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung in der Fassung vom..... wird hiermit ausgerufen.

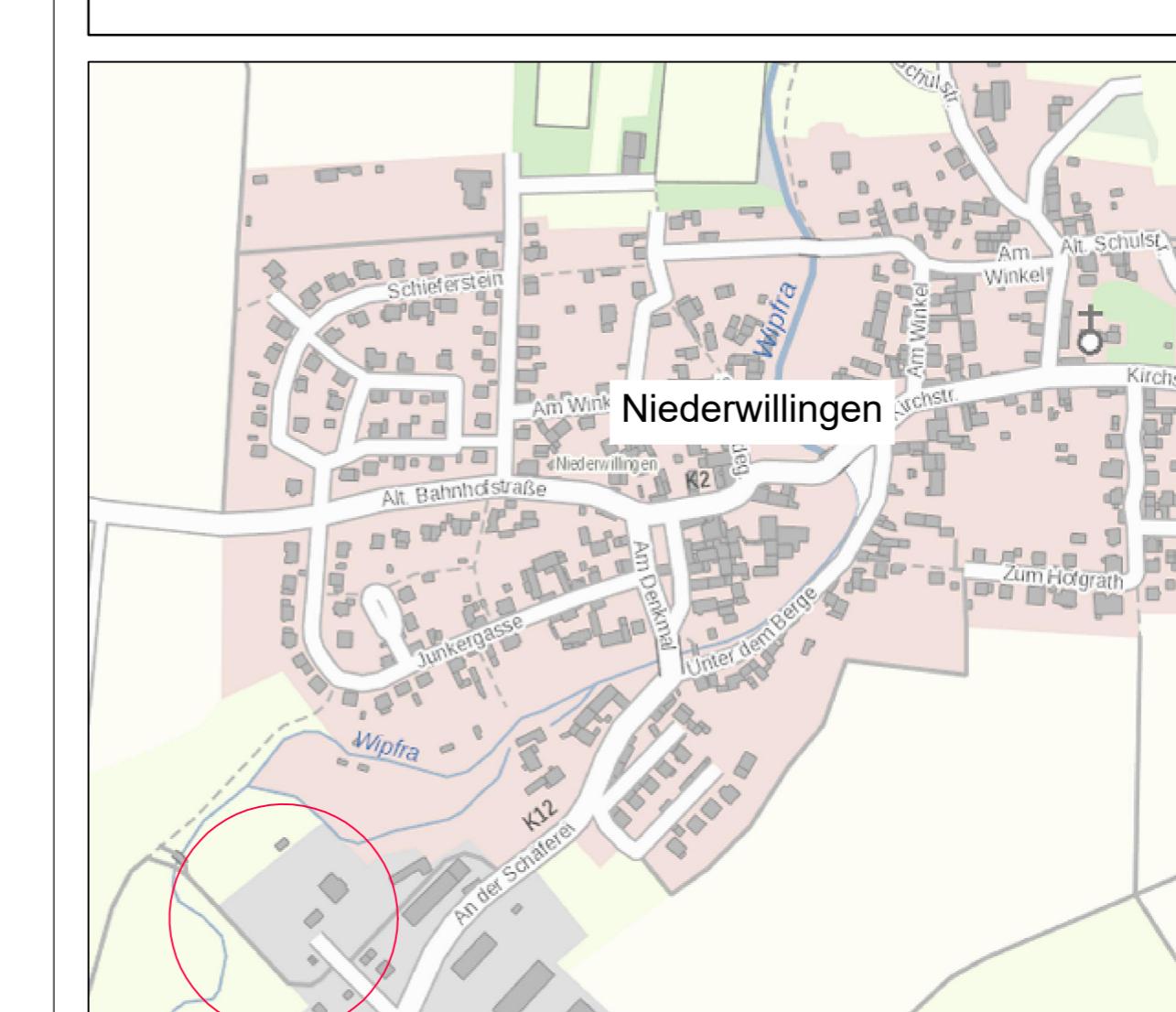
#### 10. Das Landratsamt des Im- Kreises hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Erlass vom..... unter dem Amtsblatt-Nr. .... bekannt gemacht.

#### 11. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "An der Schäferei" eingetragen werden kann und über die Ausübung der Rechte und Ansprüche im Amtsblatt-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht werden. Die Satzung 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 Schäferei"

-Vorentwurf-

M 1:1000

10.12.2024

Auftraggeber

Stadt Stadtilm  
Straße der Einheit 1  
99326 Stadtilm

Entwurfsvorfasser

</