

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 8 BauNVO
 eGE eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE - eGE)
 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO
 GRZ Grundflächenzahl: 0,8
 475 m maximale Gebäudehöhe: z.B. 475 m über NHN
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 23 BauNVO
 Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche: "o" - öffentlich
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Streuobstwiese
 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Sonstige Planzeichen
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (breite Flächen / schmale Flächen)
 a = Leitungsrecht zur Niederschlagswassererleitung in die Wisenta
 b = Leitungsrecht zu Gunsten des Gasversorgungssträgers (TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG)
 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Greizer Straße 62" mit der 1. Änderung gem. § 9 Abs. 7 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Bauflächen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (mit Unterteilung a/b)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Nachrichtliche Übernahme
 FFH-Gebiet "Wisenta und Zeitera"
 gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG; Umgrenzung von Flächen
 linienhafte Struktur

Kennzeichnungen
 Altlastenverdachtsfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (THALIS Kennziffer: 15450)

Hinweise
 bestehende Gebäude gem. ALK bzw. Luftbild
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Höhenpunkte gem. Vermessung und ALK (Angabe in Metern v. NHN)
 Bemaßung (Angabe in Metern)
 bestehende Gasleitung
 Beseitigung der bestehenden Gasleitung
 bestehende Trinkwasserleitung
 Begrenzung der Fahrbahn
 Topographie gem. Vermessung

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Gebäudehöhe über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Emissionskontingente Tag/ Nacht (2/5/1 db (A)/m²)

RECHTSGRUNDLAGEN (Änderungs- und Erweiterungsbereich)
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.03.2016 (GVBl. I S. 153)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl.S. 41), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 24.04.2017 (GVBl. S. 91, 95)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) in der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)
 Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude. Des Weiteren sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
 Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) sind nicht zulässig. Ebenso sind flächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen ab einer Größe von 500 m² Aufstandsfläche nicht zulässig.
 Für die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 1 bis eGE 7 gilt ergänzend, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Für das Gewerbegebiet eGE 8 wird ergänzend festgesetzt, dass dieses für Einzelhandelsbetriebe für Garten- und Reinigungsgeräte zulässig ist.
 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietfläche ohne Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691: Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006).
 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionschutzgesetz 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 (§ 16 BauNVO)
 Für die Gewerbegebiete wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Eintrag in der Planzeichnung bezogen auf NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.
3. Bauweise (§ 22 Bau NVO)
 Die Bauweise des Baugebietes wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlänge eines Gebäudes 300 m nicht überschreiten darf.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)
 Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, die ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde, ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind heimische und standortgerechte Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST SiU 12-14 in einem Raster von 8 x 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.
 Die Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.
6. Flächen für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die Gehölze auf den Gewerbeflächen, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 (Erhalt von Bäumen und Sträuchern) gekennzeichnet sind, sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Schutzstreifen von Leitungen können freigestellt werden.
 Auf der Gewerbefläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV und dem Buchstaben "a" gekennzeichnet ist (Flächen für Anpflanzungen), ist eine dreireihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung muss mindestens 2 hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität STU 14-16 umfassen. Es dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten verwendet werden.
 Auf der Gewerbefläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV und dem Buchstaben "b" gekennzeichnet ist (Flächen für Anpflanzungen), ist eine fünfreihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m festgesetzt. Die Pflanzung hat zu 90 % aus Sträuchern und zu 10 % aus Heistern ausschließlich heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu bestehen.
 Im Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind je 8 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 in eine mindestens 12 m² umfassende Pflanzgrube zu setzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unter- und erhalten.

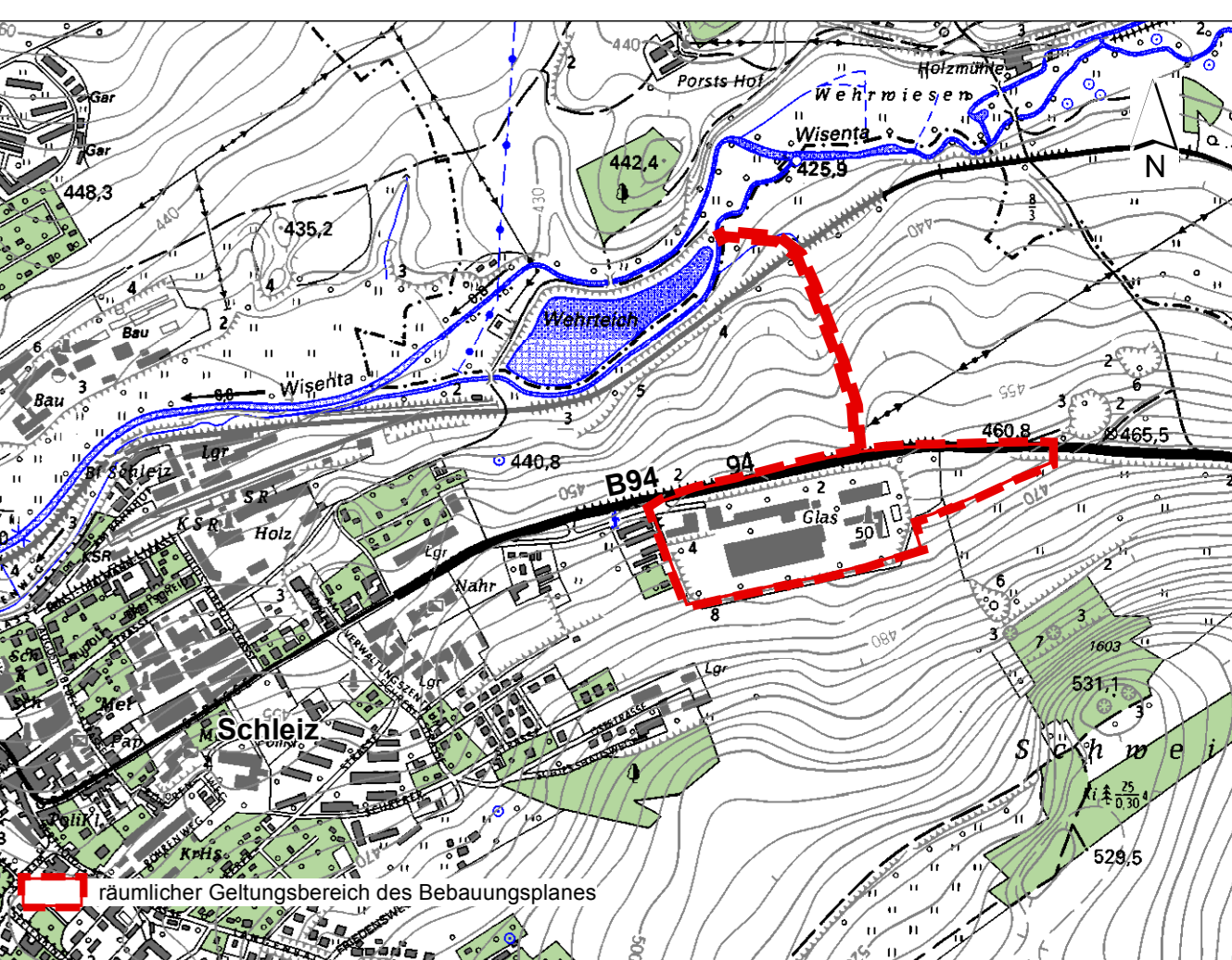
Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ wurde vom Stadtrat der Stadt Schleiz in der Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Schleiz am durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Der Entwurf der 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ wurde vom Stadtrat der Stadt Schleiz in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurde beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Schleiz am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes „Greizer Straße 62“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 - 7
 Schleiz, Bürgermeister / Siegel
 Schleiz, Bürgermeister / Siegel
 Schleiz, Bürgermeister / Siegel
 Schleiz, Bürgermeister / Siegel

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

Pößneck, TLVermGeo



Stadt Schleiz
 SAALE - ORLA - KREIS



Bebauungsplan
"Greizer Straße 62"
1. Änderung mit Erweiterung

- Vorentwurf -

M 1 : 1.250 25. Juni 2018

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