GEMEINDE WANDERSLEBEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.1 UND 1.2
" DAS STEINFELD "

TEIL A - PLANZEICHNUNG

ERGÄNZUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
gemäß Auflage der Genehmigungsbehörde vom 16.07.1993, AZ 210-4621-20-GTH-590-GE/MI

Das Gewerbegebiet "Das Steinfeld", 1. Teilbebauungsplan, wird im Sinne von § 1 (4) Bau NVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.
Im Sinne dieser Gliederung werden ausbreitungswirksame Schall-Leistungspegel Lw" in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt, die durch die anzusiedelnden Betriebe - gemittelt über die gesamte Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen.

(Weitere Erläuterungen und Berechnungen siehe Anlage zur Begründung)

Flächenbezogener Schall-Leistungspegel Lw" (dB)							
Teilfläche	MI	GE 1	GE 2	GE 3	GE 4	GE 5	GE 6
tags	60	60	60	60	60	60	60
nachts	45	50	50	50	50	50	50

Satzung

DER GEMEINDE WANDERSLEBEN ÜBER DEN 1. TEILBEBAUUNGSPLAN ZUM GEWERBEGEBIET "DAS STEINFELD" (B-Plan-Nr. 1.1)

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den 1. Teilbebauungsplan zum Gewerbegebiet "Das Steinfeld", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 2.000
Zeichenerklärung
Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen
Darstellungen ohne Normcharakter

Teil B - Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
3. Hinweise

Die Begründung wird gebilligt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch BauGB 1990
- Baunutzungsverordnung BauNVO 1990
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung BauZVO 1990
- Planzeichenverordnung PlanZV 1981
- Bauordnung BauO 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
Festsetzungsschlüssel:

Art der baulichen Nutzung		Bauweise
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl Baumassenzahl	
Zahl der zul. Vollgeschosse		Bauweise

- Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.(1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- GRZ — Grundflächenzahl, § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl, § 20 Abs.(2) BauNVO
- o — offene Bauweise, § 22 Abs.(4) BauNVO
- FHmax — Höhe der baulichen Anlage, § 9 Abs.(2) BauGB, § 16 Abs.(1) BauNVO
- SD — Satteldach
- Dng. — Dachneigung

Verkehrsflächen § 9 Abs.(1) Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Lage der Schnitte durch die Verkehrsflächen (siehe Straßenquerschnitt)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtfelder
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, § 9 Abs.(1) Nr. 21 BauGB
- Ein-/Ausfahrtbereich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs.(1), Nr. 25 a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anlage von Streuobstwiesen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, § 9 Abs.(1) Nr. 24 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 Abs.(1), Nr. 12 BauGB

- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Wasser (Löschwasser)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO
- Abgrenzung des unterschiedlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs.(7) BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 311/2 — Flurstücks-Nummern
- Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellte vorhandene Bebauung ist nicht maßgeblich für die Festsetzung des emittierenden Gewerbegebietes. Die Einschränkungsfolgte ist ausschließlich Übernahme aus bestehenden Gutachten durch das Planungsbüro.

Wandersleben, den 20.07.1993
Altenbrunn
Bürgermeister

TEIL B - TEXTTEIL

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiet (GE), zulässige Nutzungen gemäß § 8, Abs.(1) und (2) BauNVO unter Beachtung von Punkt 1.1.3

1.1.2 Mischgebiet (MI), zulässige Nutzung gemäß § 6, Abs.(2) und (3) Bau NVO unter Beachtung von Punkt 1.1.3

1.1.3 Handelstätigkeit:
Für das Gesamtgebiet ist die Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen unzulässig.
Die Einordnung von Großhandelsbetrieben ist zur Möglichkeit, wenn der Verkauf an die Endverbraucher weitestgehend ausgeschlossen ist.

1.2 Maße der baulichen Nutzung, § 9, Abs.(1), Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ, Geschoßflächenzahl GFZ, Baumassenzahl BMZ } siehe Planeintrag und Festsetzungsschlüssel
Anzahl der Vollgeschosse

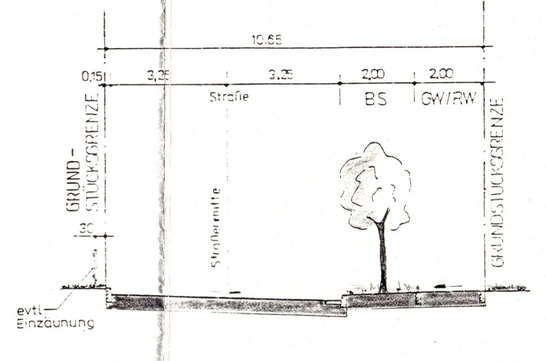
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt BauNVO § 19, Abs.(4), Nr. 1, und § 21, a, Abs.(3).
- Stellplätze und ausreichenden sind, soweit es der Betriebsablauf erfordert, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

1.2.2 Bauweise
- Festgesetzt ist die **offene** Bauweise, § 9, Abs.(1), Nr. 2 BauGB.
- In begründeten Fällen, vorwiegend aus Gründen des Brandschutzes sowie der Technologie, sind Abweichungen von der geschlossenen Bauweise bezüglich der Gebäudelänge zulässig.
- Für den seitlichen Grenzabstand der Gebäude gilt § 6 BauO.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§ 16, Abs.(2), Nr. 4 und § 18, Abs.(1) und (2) BauNVO
Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen gilt:
- Attika bzw. First über Oberfläche Fußboden
- Oberfläche Fußboden ü. N. 30 cm über Oberfläche Gelände

1.3 Verkehrsflächen, § 9, Abs.(1), Nr. 11 BauGB

1.3.1 Gestaltung der Straßenraumes siehe Straßenquerschnitt



1.3.2 Die Sichtfelder sind von jeder behindernden Nutzung freizuhalten. Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9, Abs.(1), Nr. 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden der Gemeinde bzw. den autorisierten Versorgungsbetrieben auf der gekennzeichneten Fläche eingeräumt.

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG, § 9, Abs.(1), Nr. 24 BauGB.
Auf der eingrenzenden Fläche für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse erfolgt die Errichtung eines Lärmschutzwalles. Dieser Wall ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen, abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

1.6. Grünordnerische Festsetzungen, § 9, Abs.(1), Nr. 20, Nr. 25a BauGB.

1.6.1 Die Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern sind flächendeckend zu bepflanzen. Pro Baum wird dabei eine Grundfläche von 25 m², für jeden Strauch eine Grundfläche von 1 m² angenommen. Die Pflanzen sind zu pflegen, abgängige Exemplare sind zu ersetzen.

1.6.2 Im gekennzeichneten Bereich ist eine Streuobstwiese nach gesonderten Pflanzplan zu erstellen.

1.6.3 Bei aneinandergrenzenden Grundstücken ist beidseitig der Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge eine je 3,50 m breite Grundfläche anzuwenden.
Auf dieser Fläche ist eine überwiegend geschlossene Bepflanzung mit standortgerechter Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

1.6.4 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist sind, 1 großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen. Die Größe der Baumscheibe muß mind. 5 m² groß sein. Möglich ist auch die Pflanzung von Bäumen in einen Pflanzstreifen, wobei jedem Baum eine Fläche von mind. 4 m² eingerichtet werden muß.

1.6.5 Rad- und Gehwege herzustellen, nicht für den Befahrbarkeit notwendige Nebenflächen und Terrassen sowie PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.7 Versickerung von Oberflächenwasser

Sauberes bzw. gereinigtes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit in den Grünanlagen auf den Grundstück versickert werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gebäudehöhen

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den einzelnen Plangebieten ist durch die Festsetzung FH max. festgeschrieben. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis 3,0 m Höhe zulässig.
Für die Gebäudehöhe gilt:
bei Flachdach — bis Attika
bei geneigter Dach - bis First
- Für das Teilgebiet GE 5 sind technologische Anlagen zur Lagerung von Stückgut bis zu einer Höhe von 25 m über OK Gelände zulässig.
Für alle anderen Gebäude in den Plangebieten sind derartige Anlagen unzulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 40 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
Von diesen Grünflächen sind mind. 20 % als Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.
1 Baum entspricht etwa 10 m²,
1 Strauch entspricht etwa 2 m².
- Die Zulässigkeit von Anlagen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird auf die Errichtung von Stellplätzen und Anlagen gemäß § 14, Abs.(2) BauNVO beschränkt.

2.3 Gestaltung der überbauten Grundstücksfläche

2.3.1 Fassadenflächen sind zu gliedern ab einer Gebäudelänge von 40 m. Zur Aufenthaltsgliederung wird die Fassadenbegrünung empfohlen.
Nicht gegliederte Fassaden über 40 m Länge und größere fensterlose Fassadenabschnitte sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.3.2 Innerhalb der Teilgebiete GE 5 und GE 6 ist bei der Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen das Satteldach vorgeschrieben, die Mindestdachneigung beträgt 15°.
Diese Festsetzung gilt nicht für zulässige Nebenanlagen § 20 Grundflächen.
Für die übrigen Teilgebiete wird die Anwendung des Satteldaches empfohlen.

2.3.3 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

2.3.4 Die Bemalung der baulichen Anlagen soll mit Farben erfolgen, die dem umgebenden Landschaftsraum angepaßt sind. Grelle Farben sind unzulässig.

2.3.5 Licht- und Leuchtwerbeanlagen mit Verwirrung in Richtung Autobahn sind unzulässig.
Die Größe von sonstigen Werbeanlagen soll auf ca. 6 m² pro Grundstücksseite beschränkt werden.

3. HINWEIS

3.1 Meldepflicht von Bodendenkmalen, § 20 Denkmalschutzgesetz
Bei Funden in Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.

3.2 Die Bestimmungen der Bauordnung und der Bausatzung der Gemeinde Wandersleben in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Vermerke zum Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluß** gem. § 2 (1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 25.05.1992 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 01.06.1992 bis 09.06.1992.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 09.06.1992 — Altenbrunn - Bürgermeister -

2. **Raumordnung und Landesplanung** (§ 246a (1) BauGB i. V. m. § 4(3 BauZVO): Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden am 27.04.1992.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 09.06.1992 — Altenbrunn - Bürgermeister -

3. **Bürgerbeteiligung** gem. § 3 (1) BauGB: Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am 28.07.1992 durchgeführt worden.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 18.08.1992 — Altenbrunn - Bürgermeister -

4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 (1) BauGB: Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.08.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 18.08.1992 — Altenbrunn - Bürgermeister -

5. **Beschluß über den Entwurf und die öffentliche Auslegung**
Die Gemeindevertretung hat am 16.02.1993 den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.02.1993 von der Auslegung benachrichtigt worden.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 22.02.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

6. **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB: Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und den Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.03.1993 bis 02.04.1993 während den allgemeinen Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann bedenken und Anregungen zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden in der Gemeinde zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 06.04.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

7. Der **katastermäßige Bestand** am 30.08.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Siegel der Behörde
Gotha, den 24.08.1993 — Katasteramtes

8. **Abwägungsverfahren**
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange am 16.11.92, 16.02.93 und 27.04.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 28.04.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

9. **Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB:** Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 27.04.1993 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.04.1993 gebilligt.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 28.04.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

10. **Genehmigungsvermerk** gem. § 11 (1) BauGB: Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.1993 — AZ: 210-4621.20-GTH-590-GE/MI mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 04.10.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ergänzenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.08.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.01.1993 bestätigt.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 04.10.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

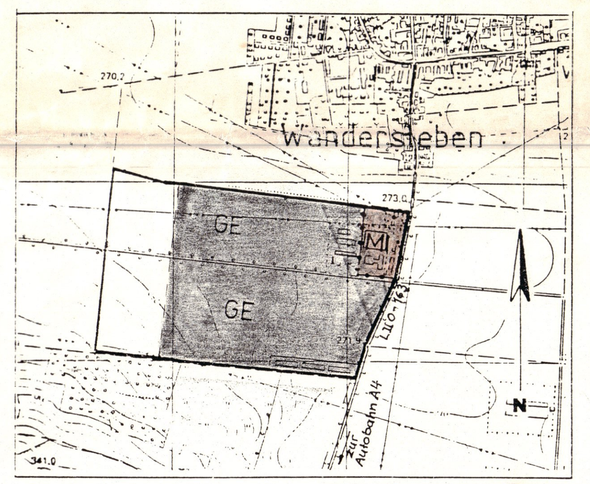
Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 04.10.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit von 05.10.1993 bis 12.10.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.10.1993 in Kraft getreten.

Siegel der Gemeinde
Wandersleben, den 15.10.1993 — Altenbrunn - Bürgermeister -

Die Zustimmung / Genehmigung mit Nebenbestimmungen erfolgte unter dem Aktenzeichen: 210-4621.20-GTH-590-GE/MI, „Das Steinfeld"
Weimar, den 16. Juli 1993

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Anlage 2

SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
J. Roth
Hauptniederlassung:
Breiter Weg 114
W-6307 Linden-Leihgestern/Hess.
Tel.: 06403/6590
Fax: 06403/68201
Büro Tabarz:
Hainstraße 30
O-5804 Tabarz/Thür.
Tel.: 01611/6640630
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

AIG GOTHA ▮ ARCHITEKTUR- & INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
Gartenstraße 46 • 50 • O-5800 Gotha • PSF 142
Telefon 03621/56212, 53808 • Telefax 29077

bauherr: Gemeinde Wandersleben		Datum	Unterschrift
	Entwurf:		
	Gezeichnet:	Febr.93	Schwinge
	Geprüft:	Febr.93	Roth
Maßstab: Gewerbegebiet "DAS STEINFELD"	Landschaft:	April 93	Roth
	Tiefbau:		
	Hochbau:		
	Landschaft:		
	Änderung:		
Planungsstufe: Bebauungsplan -Genehmigungsfassung-	Maßstab: 1: 2000 i. Org. 1:	N GK 5	
	Blatt-Nr.:	Anzahl Bl.:	
Projekt-Nr.: 2001	Leistungsstufen: 4	Blattgröße (mm): 1.439 1023	1.439

Vervielfältigung und Weitergabe ist nicht gestattet.