

Satzung der Gemeinde Weinbergen

Über den Bebauungsplan Gewerbegebiet [GEe] »Dorlaer Straße« Gemarkung Seebach

Rechtsgrundlagen

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2985), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474)
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722)
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)
 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 26), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509) geändert worden ist
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 25. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 163)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (GVBl. S. 163)

Präambel
 Aufgrund des § 2 II der Thüringer Kommunalordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Pläneninhalts sowie der Thüringer Bauordnung (ThürBO), wird nach Beschluss des Gemeinderates Weinbergen vom 30.03.2017 folgende Satzung zum Bebauungsplan eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe] »Dorlaer Straße« gefasst.

B Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I BauGB)

1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet [GEe] gem. § 8 BauNVO (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

(1) Das mit [GEe] gekennzeichnete Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 4569-1 weder tags (08:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Größe der Fläche in m ²	LEK tags	LEK nachts
TF 1 [GEe1]	3.000	65	45

(2) Zulässig sind im Sinne dieser Festsetzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und
2. Tankstellen

(3) Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 BauNVO):

1. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Nicht zulässig sind:

1. Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. v. § 13 BauNVO,
2. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind,
3. Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
5. Vergnügungsstätten und
6. frei stehende Fotovoltaikanlagen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche (Grundflächenzahl – GRZ) der Bauflächen darf 80 v. H. der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 II Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO).

2.2 Baumassenzahl

Die Baumasse (Baumassenzahl – BMZ) der Bauflächen darf die 5-fache Größe der Baugrundstücksfläche nicht überschreiten (§ 16 II Satz 1 Nr. 2 und § 21 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen

In den Baugebieten darf die Höhe baulicher Anlagen i. S. v. § 18 BauNVO von 10,00 m nicht überschritten werden (§ 16 II Nr. 4 BauNVO). Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Anlagenteile (z. B. Abgaskamine). Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche »Dorlaer Straße«.

3 Grünordnung Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Bereiche dienen als Pflanzfläche zur Eingrünung der Baugebiete. Auf diesen Flächen sind Bäume und Sträucher mindestens 3-reihig (Pflanzung im Raster 1,0 x 1,5 m, versetzte Reihen) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste - Sträucher	
v. Str. m. B.	3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
-	Weller Hartriegel (Cornus mas)
-	Hartriegel (Cornus sanguinea)
-	Hassel (Corylus avellana)
-	Weißdorn (Crataegus monogyna)
-	Pflaflenhütchen (Euonymus europaeus)
-	Hedekirsche (Lonicera xylosteum)
-	Schlehendorn (Prunus spinosa)
-	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
-	Schneeball (Viburnum opulus)

3.2 Sonstige naturschutzrechtliche Kompensation – Ersatzmaßnahme – (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Kosten der im Rahmen des Ökotox des Gewässerunterhaltungsverbandes »Mittleres Unstruttal« durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Höhe von 10.772 Punkte zugeordnet.

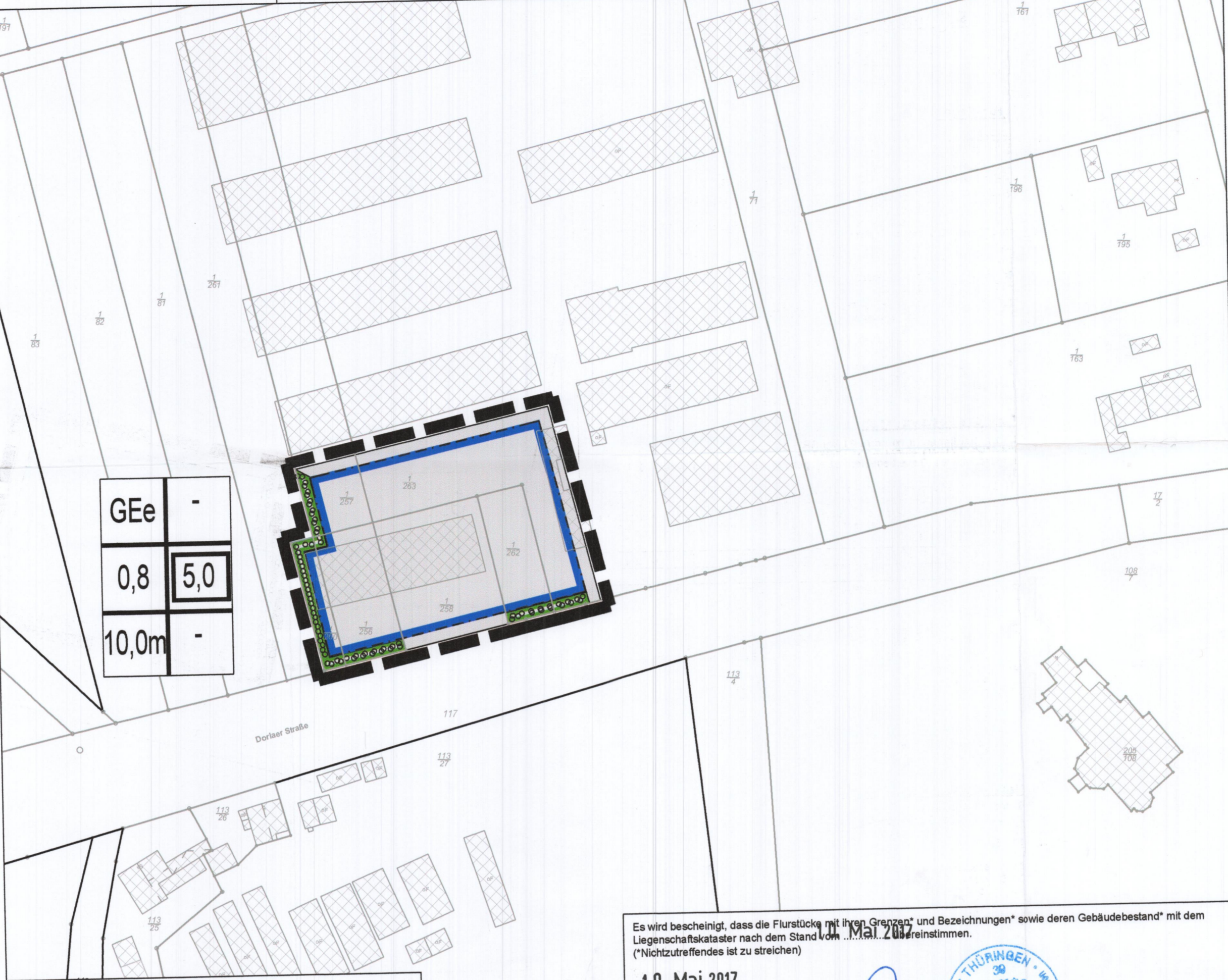
4 Hinweise

4.1 Altlastenverdacht

Der Geltungsbereich ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenenerfassung im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) i. S. v. § 2 Abs. 6 BBodSchG als altlastverdächtige Fläche erfasst. Sollten sich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen noch vorhandener oder bisher nicht erkannter schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Unstrut-Hainich-Kreis, anzuzeigen.

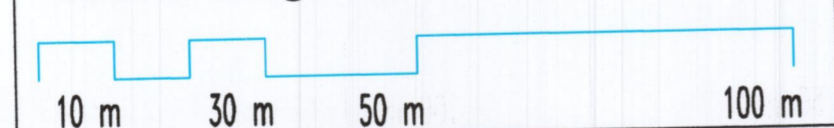
4.2 Denkmalschutz (Bodendenkmale)

Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfahrungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



GEe	-
0,8	5,0
10,0m	-

Gemarkung Seebach, Flur 3



VERFAHRENSVERMERKE

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.06.2013 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 23.01.2015 durch Anzeige im Stadtanzeiger Nr. 4 bekannt gemacht. Außerdem wurde die Öffentlichkeit über das Verfahren - Zeitraum und Ort - der frühzeitigen Unterrichtung über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich dem 28.08.2013 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 29.07.2013 bis einschließlich dem 28.08.2013 statt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 29.09.2016 in der Gemeinderatssitzung gefasst und in der Zeit vom 04.11.2016 bis 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich dem 14.12.2016.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich dem 14.12.2016.

In der Gemeinderatssitzung am 30.03.2017 die während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Der Bebauungsplan (eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe) »Dorlaer Straße« Gemeinde Weinbergen OT Seebach wurde am 30.03.2017 vom Gemeinderat in seiner Sitzung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Weinbergen, den15. MAI 2017
 Hans-Martin Menge, Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie deren Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Mai 2017 übereinstimmen.
 (*Nichtzutreffendes ist zu streichen)

10. Mai 2017
 Datum
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Katasterbereich Getha
 i. A. P. Richter
 THÜRINGEN
 Siegel

Genehmigung / Anzeige
 Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
 Untere Bauaufsichtsbehörde

Bestandteil der Genehmigung
 Az.-Nr. 559-2017-06

Bad Langensalza, den 30.06.2017
 im Auftrag

Karste
 (Sachbearbeiter Bauaufsicht)

Der Bebauungsplan (eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe) »Dorlaer Straße« Gemeinde Weinbergen OT Seebach wird hiermit ausgefertigt.

01. AUG. 2017
 Weinbergen, den
 Hans-Martin Menge, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes (eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe) »Dorlaer Straße« wurde am 01.08.2017 gem. § 10 BauGB durch eine amtliche Bekanntmachung im Weinberger Heimatboten Heft 8/2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

01. AUG. 2017
 Weinbergen, den
 Hans-Martin Menge, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
 Bezugshöhe ist die Höhe der im Plangebiet dargestellten Erschließungsstraße

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

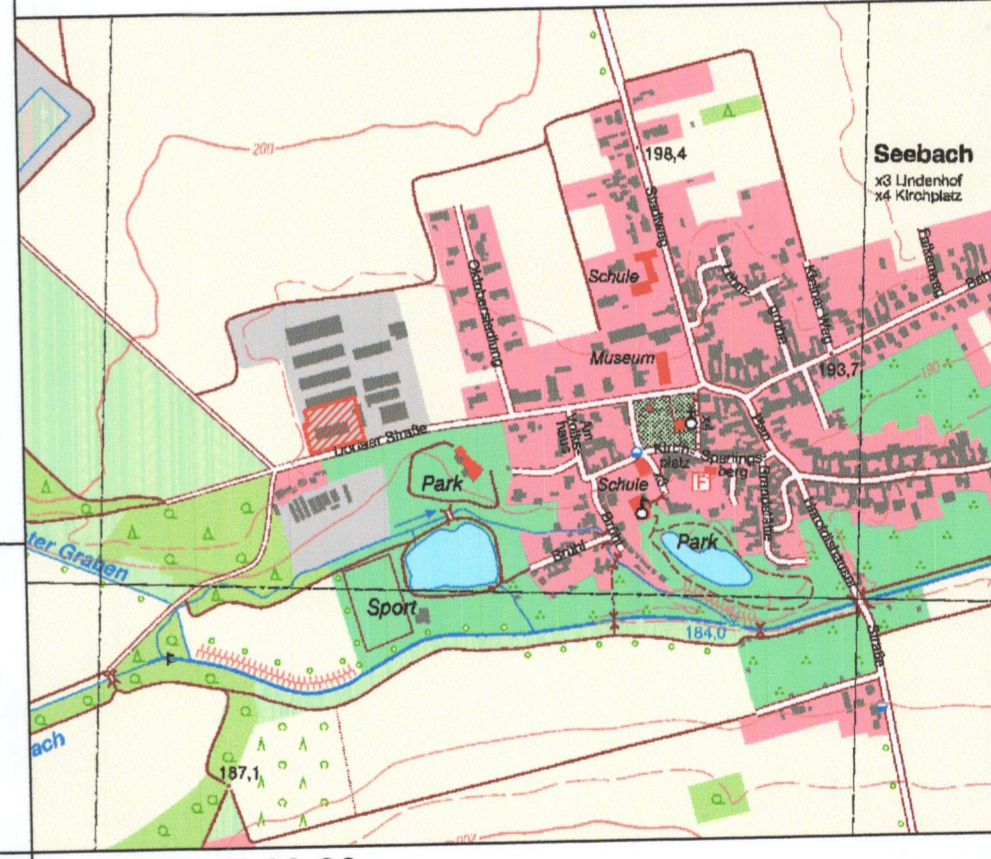
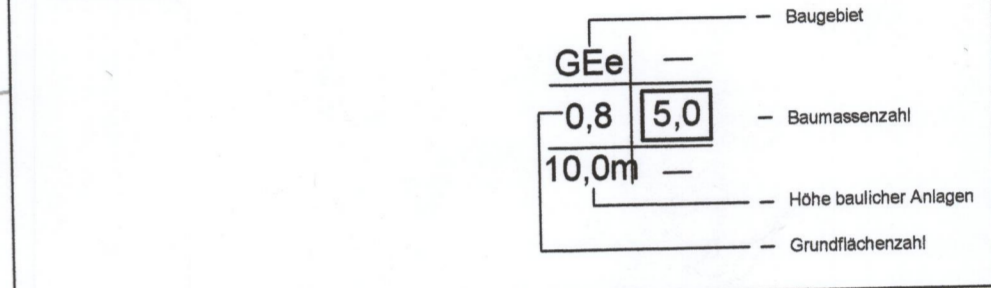
Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 VI BauGB)



Stand: 2017-03-30
 Bebauungsplan
 eingeschränktes Gewerbegebiet GEe »Dorlaer Straße«
 Gemeinde Weinbergen
 OT Seebach



INGENIEURBÜRO DR. MARKERT
 Eisenacher Straße 10 • 36452 Kalttenordheim
 Tel.: 036966/80001 • Fax: 036966/80022 • e-mail: ingbuero-dr.markert@t-online.de
 geplant: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes
 gezeichnet: April 2013
 geändert: Sept. 2016
 geändert: März 2017
 Plan-Nr. 3