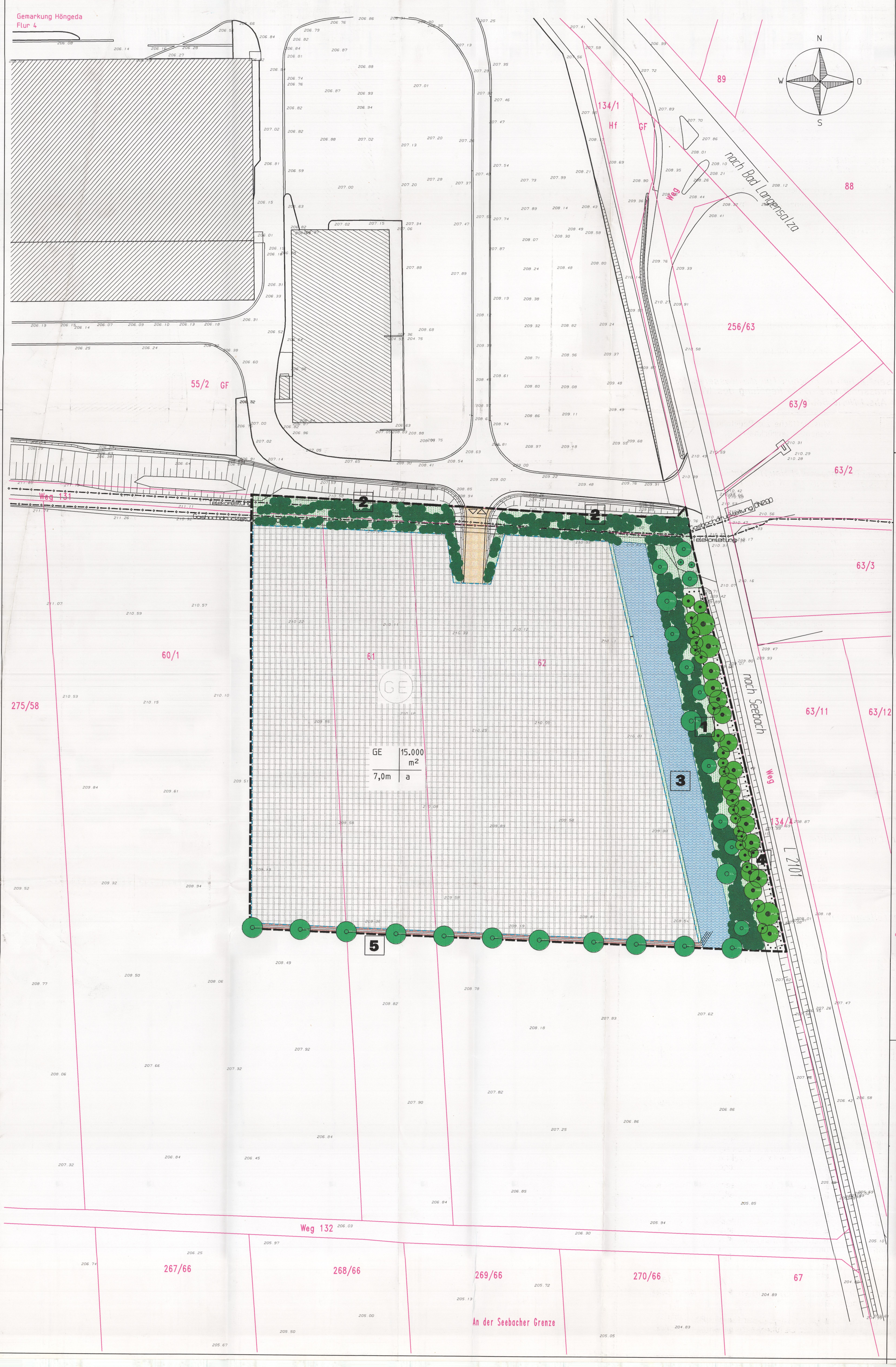
TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL A - PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN/ RECHTSGRUNDLAGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 u.§ 17 BauNVO)

15.000,00 m² absolute Grundfläche

..... m maximale Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenze, Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

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

Private Verkehrsfläche (Zufahrt-Lagerplatz)

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Diese Flächen sind entsprechend den textl. Festsetzungen des GOP zu gestalten.

Private Grünfläche

Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz u. die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses Regenwasserrückhaltung, Versickerungsmulden

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch , die Arten der Leitungen sind in der Planzeichnung näher bezeichnet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Dies Flächen sind entsprechend den textl. Festsetzungen des GOP für Ersatzmaßnahmen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu gestalten

Anpflanzen von Bäumen

Neuanpflanzung von Feldgehölzstrukturen Hecken

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1Nr.25b u.Abs.6 BauGB)

Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl
max.Höhe baul.Anlagen	Bauweise

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

47/6 Flurstücksgrenze, Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gebäude

vorhandene Böschung

neue Böschung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB

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

Gewerbegebiete
Zulässig sind:
1. Lagerplatz für die Dachziegelwerke Pfleiderer
2. die für die Lagerhaltung notwendigen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen (z.B. Kofektionierungshalle, Annahme/Ausgabe, sanitäre Einrichtungen usw.)

Nicht zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser u. öffentl. Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle,soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
7. Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 u. § 17 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen: Bezugsebene für die Höhenfestsetzung der Gebäude ist die Oberkante der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberkante.

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u.§ 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise: Gebäude entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der entsprechend § 6 ThürBO festgelegten Abstandsflächen zu errichten. Gebäude entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, da die umliegenden Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers sind.

Baugrenze: Durch die Ausweisung einer Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als private Grünfläche entsprechend den textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu gestalten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sowie sonstige nach Landesbauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, da diese im Zuge der Eingriff-Ausgleichbilanzierung mit angerechnet werden.

II. Allgemeine Festsetzungen

1. In einem Abstand von beidseitig 3,00m von der vorhandenen Gashochdruckleitung ist keine Bebauung zulässig.

2. Einfriedungen: Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 2,00m.

3. Immissionsschutz
Um die im Osten der Straße nach Seebach liegende Kleingartenanlage nicht zu beeinträchtigen, dürfen an den Wochenenden keine Verladetätigkeiten stattfinden.

Hinweis
Ergebnis der Schallimmisionsprognose
Laut der Schallimmisionsprognose der Firma deBAKOM für die geplante Erweiterung der Lagerfläche des Werkes Höngeda der Dachziegelwerke PFLEIDERER GmbH & Co.KG vom 22.02.1999 sind an den relevanten Nachweisorten in der Friedensstraße 2 (I 1) und der Bergstraße 10 (I2) gemäß der Genehmigungsbescheide Nr. 02/92 und 65/94 die folgenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB (A) nachtseinzuhalten.
Weiterhin wird das Spitzenkriterium nach Ziffer 6.1.TA-Lärm "Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten." an allen Nachweisorten sicher eingehalten.
Am relevanten Nachweisort I 3 - Nordwestgrenze der Kleingartenanlage östlich der L 2101 nach Seebach sind die folgenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags/nachts einzuhalten.
Um die Kleingartenanlage nicht zu beeinträchtigen wird festgesetzt, daß an den Wochenenden keine Verladetätigkeiten stattfinden dürfen.
In Bezug auf die Schallimmissonsprognose sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von Ziffer 2.1 TA-Lärm (1) damit in der schutzwürdigen Nachbarschaft infolge der geplanten Erweiterung der Lagerfläche nicht zu befürchten, im Gegenteil, an der nächstgelegenen Wohnbebauung werden die betrieblich bedingten Geräuscheinwirkungen durch die Verlagerung der Lagerflächen in südlicher Richtung vermindert.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1Nr.15,20,25a u. b BauGB entsprechend § 9 Abs.1a BauGB sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Gemarkung Höngeda, Flur 4, Flurstück 49/1 und 50
Aufwertung der struktur- und artenarmen Brachfläche mittels zusätzlicher Kräuteransaat.Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Gehölzgürtel aus Baum- und Strauchpflanzungen, vorzusehen.

Auf den Flächen des Untersuchungsraumes sind als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen:
Private Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind im Rahmen der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung anzurechnen.

1 Auf den Flächen entlang des östlichen Geltungsbereiches sind standortgerechte Bäume und Feldgehölzstrukturen laut Pflanzliste vorzusehen.Weiterhin sind die 'offenen' Bereiche durch eine Raasenansaat aufzuwerten.

2 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Sträucher laut Pflanzliste zu pflanzen. Von einer Bepflanzung mit Bäumen ist in diesem Bereich abzusehen,da im Bereich des Weges eine Gashochdruckleitung verläuft und diese von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

5 Mit der Erweiterung des Firmengeländes ist ein Eingriff in das Landschaftbild zu erwarten. Daher ist vorgesehen durch Anpflanzung standortgerechter Bäume (Siehe Pflanzliste) entlang der sdlichen Geltungsbereichsgrenze diesen Eingriff auszugleichen.

Wasserfläche zur Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltung, Versickerungsmulde
Die Versickerungsmulden in denen das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen eingeleitet wird sind als Ausgleich anzurechnen.

3 Die Versickerungsmulden sind so anzulegen, daß sie Biotopfunktionen übernehmen können. Neben einer naturnahen Gestaltung der Mulden sind Pflanzen die Feucht- sowie Trockenperioden verträglich sind, zu pflanzen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

4 Die bestehenden Einzelbäume und Baumreihen/Hecken außerhalb der Baubereiche sind zu erhalten und gegen baubedingte Beeinträchtigungen zu schützen-DIN 18920. Ausgenommen sind Bereiche zukünftiger baulicher Anlagen.

1. Für abgängige Baum- und Strauchpflanzungen sind Ersatzpflanzungen in gleicher Anzahl vorzunehmen.
2. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich bodenständige und standorttypische Arten zu verwenden.

Hinweise:
1. Der bei den Bauarbeiten anfallende Mutterboden ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Dabei wird auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" hingewiesen.

Gehölzausstattung:
Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Gehölze entsprechend der folgenden Liste zu verwenden:
Pflanzliste

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus-Bergahorn	Acer campestre-Feldahorn
Acer platanoides-Spitzahorn	Amelanchier lamarckii-Felsenbirne
Carpinus betulus-Hainbuche	Cornus mas-Kornelkirsche
Fraxinus excelsior-Esche	Cornus sanguinea-Roter Hartriegel
Prunus avium-Vogelkirsche	Crataegus monogyna-Weißdorn
Tilia cordata-Winterlinde	Prunus spinosa-Schlehdorn
Tilia platyphyllos-Sommerlinde	Rosa canina-Hundsrose
Quercus robur-Stieleiche	Rubus fruticosus-Brombeere
Quercus petraea-Traubeneiche	Symphoricapos albus-Gemeine Schneebeere
	Viburnum opulus-Gewöhnlicher Schneeball

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.30-MHL-066-GE
„1. BA Fa. Pfleiderer"
Weimar, den 24. Nov. 1999

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 08. Juli 1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang gemäß Hauptsatzung am 15. Juli 1999 und der Veröffentlichung im amtsüblichen Verkündigungsblatt am 15. Juli 1999.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. 19. Juli 1999

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am/vom 26. Juli 1999 bis 27. Juli 1999 durchgeführt worden. Von der frühzeitigem Bürgerbeteiligung ist abgesehen worden.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ...... 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 08. Juli 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A)und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom ...... bis zum 27. Aug. ...... während folgender Zeiten Mo.-Mi., Do ...... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist, von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16. Juli 1999 durch Aushang gem.Hauptsatzung und im amtlich Verkündigungsblatt am 15. Juli 1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16 SEP. 1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt,das eine Prüfung nur grob erfolgte,da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Mühlhausen, den 16 SEP. 1999 Katasteramt

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09. Sep. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung(Teil A) und der Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom..........bis zum .... während folgender Zeiten..................... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis das Bedenken und Anregungen während de Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),wurde am .... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeinderat vom .... gebilligt.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.11.1999 Az.: .... bestätigt. - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeinderat vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung mit der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.:..........

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

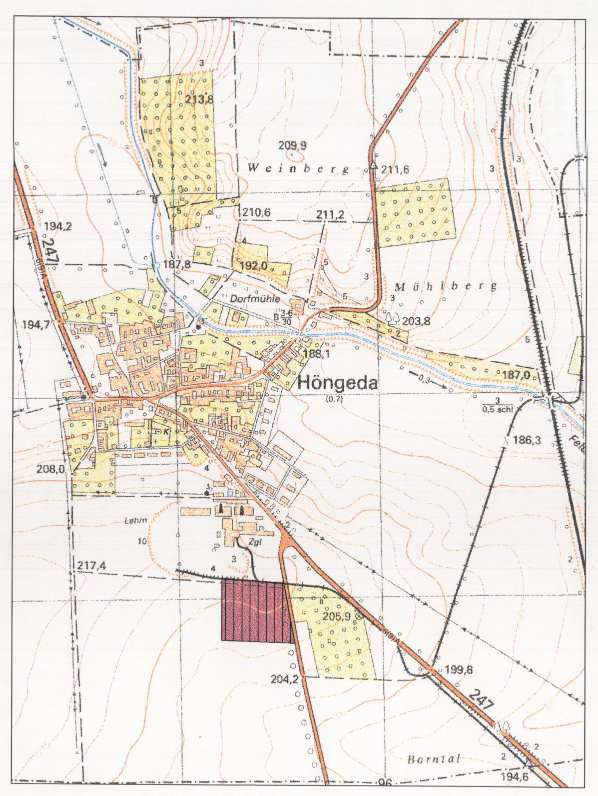
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Weinbergen, den Siegel Bürgermeister

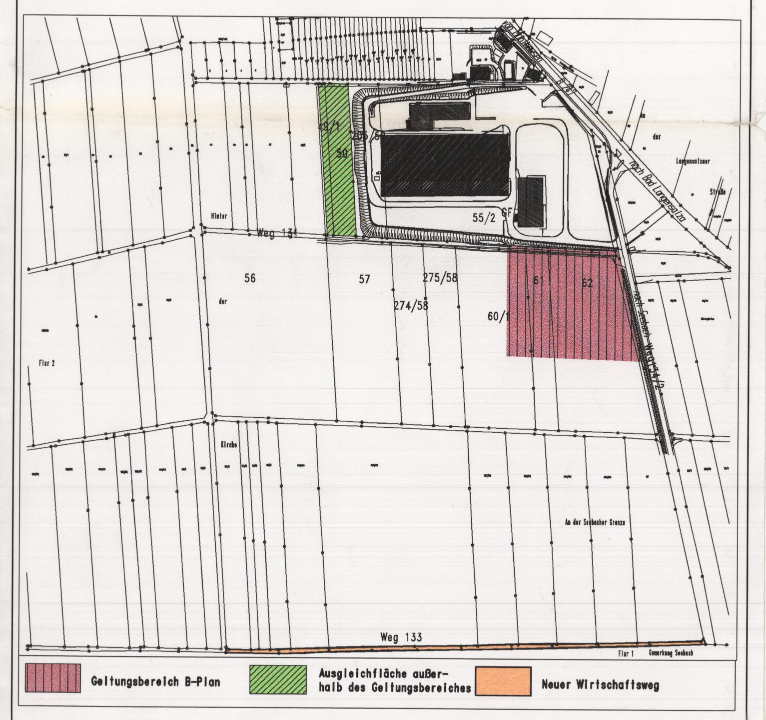
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt,Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.01.2000 in Kraft getreten.

Gemeinde Weinbergen, den 06.01.2000 Siegel Bürgermeister

ÜBERSICHTSKARTE



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



GESETZESGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (BGBl. 1997 Teil 1 Nr.61 S.2141 ff.; ber. 1998 S. 137)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S.132 ff.), zul. geänd. durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58 ff.)

4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1997 (BGBl. Teil I S.889), zul. geänd. 30.04.1998 (BGBl.I S.823)

5. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 28.04.1993 (BGBl.I S.630), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.1997 der (BGBl. Teil I S.2081, 2102)

6. Thüringer Bauordnung (ThürBO)vom 03.06.1994 (GVBl.S.553) (GVBl. für den Freistaat Thüringen Nr.19/94 vom 10.06.1994)

7. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - Vor(ThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl.S.57ff.)

8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F.der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl.I S.880);zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10,1996 (BGBl.I S.1498).

Anmerkung: Die Lage der Versorgungsleitungen wurde grafisch aus den Bestandsplänen der Versorgungsunternehmen übernommen und sie dienen nur zur Übersicht. Bei Bedarf ist die Lage durch den entsprechenden Versorgungsträger festzustellen.

Die Katastergrenzen wurden grafisch übernommen und sie dienen nur zur Übersicht. Bei Bedarf ist eine Grenzfeststellung zu beantragen.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name

INGENIEURBÜRO foesta
Bahnhofstraße 50
37355 Niederorschel
Tel. 036076/5610
Fax 036076/5611

Auftraggeber	Dachziegelwerke Pfleiderer GmbH & Co.KG Landstraße 135 - 138 99991 Höngeda
Projekt	Erweiterung 1BA des Firmengeländes der Dachziegelwerke Pfleiderer GmbH & Co.KG in Höngeda
Projektnummer	NT 99 031 04
Blattinhalt	Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf

	Datum		Maßstab	Datum:
gezeichnet	09/99	Auerbach	1 : 500	14.09.99
bearbeitet	09/99	Auerbach		
geprüft				