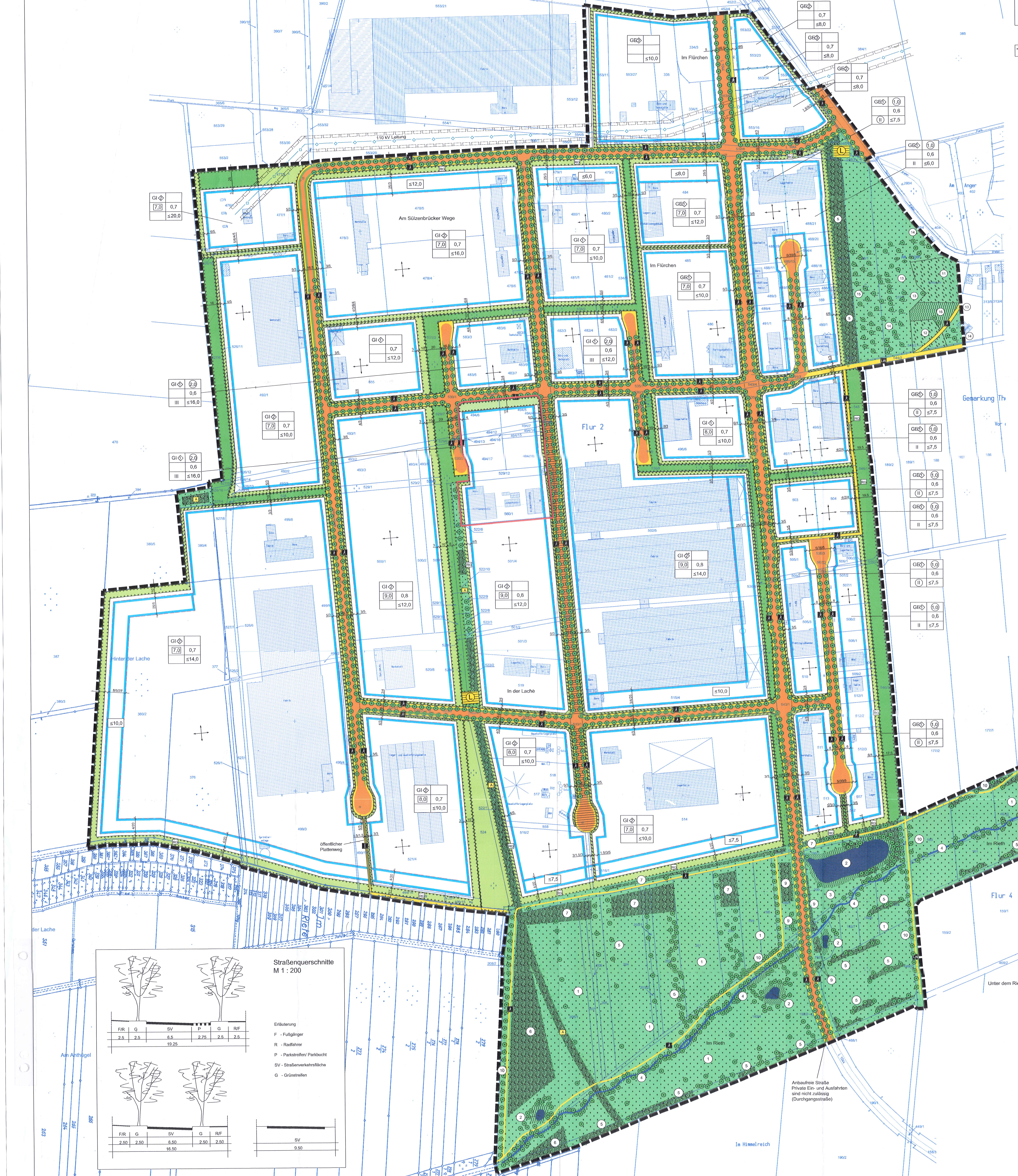
BEBAUUNGSPLAN NR. 1: GEWERBEPARK ICHTERSHAUSEN - THÖREY (5. ÄNDERUNG)



Teil A: PLANZEICHNUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Erläuterungen der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GI 1	2,0	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
Baumassenzahl (BMZ)	9,0	0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	III	≤12,0	Gebäudehöhe

- GE 1 – Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.1) (§ 8 BauNVO)
- GE 2 – Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.4) (§ 8 BauNVO)
- GE 3 – Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.5) (§ 8 BauNVO)
- GI 1 – Industriegebiet Zone 1 (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.2) (§ 9 BauNVO)
- GI 2 – Industriegebiet Zone 2 (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.3) (§ 9 BauNVO)
- GI 2* – Industriegebiet Zone 2 (s. textl. Festsetzung Ziff. 1.4 und 5.2) (§ 9 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- (IV) – Angabe der Zulässigkeit der Gebäudehöhen (s. textl. Festsetzung Ziff. 5.1)
- ≤12,0

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Bedarfsflächen für den Straßenverkehr (werden nach den Erfordernissen der Erschließung entweder in öffentliche Straßenverkehrsflächen oder in private Grünflächen umgewandelt)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fuß-/ Radweg
- LW – befestigter Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Betriebe
- I – Instandhaltungsweg
- Verkehrsgrün (Grünstreifen als Trennelement zwischen Straßenverkehrsfläche und Fußweg)

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- L – Löschwasserbehälter

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB - siehe textl. Festsetzungen Ziffer 1.3.2)
- private Grünfläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB - siehe textl. Festsetzungen Ziffer 1.3.2)
- RG – Randgrün (siehe textl. Festsetzung Ziff. 3.2)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- Grünland: Anlage, Pflege und Entwicklung (siehe textl. Festsetzungen 2. und Begründung (1)+(15))
- Bedarfseinstauflächen: Anlage und Entwicklung von Auffangmulden zur Einleitung von Dachflächenwasser (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (2))
- Staudenfluren: Entwicklung von Staudenfluren auf feuchten Standorten (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (2) + (16))
- Röhricht: Anlage, Pflege und Entwicklung (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (3))
- Feldgehölzartiger Baumbestand " Am Anger": Schutz, Pflege und Entwicklung des Gehölzbestandes (siehe Begründung (11))
- Feldgehölzartige Pflanzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (5)+(6)+(7)+(9))
- Schutz und Pflege vorhandener Laubbäume (siehe Begründung (4)+(13))
- Schutz und Pflege vorhandener Sträucher
- Schutz und Pflege vorhandener Obstbäume (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (14))
- Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (4)+(5)+(9)+(10))
- Anpflanzung von Obstbäumen (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (15))
- Graben: Anlage, Pflege und Entwicklung (siehe textl. Festsetzung 2. und Begründung (4))

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Begünstigter: Energieversorgungsunternehmen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Firstrichtung
- Maßzahlen in Meter
- Versorgungsleitung Strom (unterirdisch)

HINWEISE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude

Teil B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GEMÄSS § 9 BauGB

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS.1 BauGB (BAUGESETZBUCH) IN VERBINDUNG MIT DER BauNVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im GE Gebiet sind gem. § 1 (4) und (8) BauNVO v. 27.01.1990 Betriebe der Abstandsklassen VI- VII der Abstandsliste zulässig. Ausgenommen aus o.g. Abstandsliste sind Betriebe der

Nr. 157 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen..
Nr. 159 Anlagen zur Trocknung von Getreide, Malz oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen...
Nr. 165 Prüfstände für od. mit Verbrennungsmotoren od. Gasturbinen m. e. Leistung v. 300 kW od. mehr
Nr. 167 Maschinenfabriken oder Härtereien
Nr. 170 Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten u. Paletten aus Holz u. sonst. Holzwaren
sowie Betriebe, die in der Abstandsklasse VI mit (*) gekennzeichnet sind.
Nicht zulässig sind darüber hinaus Groß- und Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten.

1.2 Im GI Gebiet [1] sind gem. o. g. Rechtsgrundlagen in Verbindung mit der anliegenden Abstandsliste Betriebe der Abstandsklasse V- VIII zulässig. Ausgenommen sind Betriebe der

Nr. 85 Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen oder Stadt oder Ferngas aus Kohlenwasserstoffen durch Spalten
Nr. 89 Anlagen zur Gewinnung oder Verarbeitung von Asbest
Nr.102 Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren oder Batterien
Nr.105 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung
Nr.114 Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen od. zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan
Nr.116 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen..
Nr.132 Anlagen zur Herstellung von Holzschutzmitteln unter Verwendung von halogenierten aromatischen Kohlenwasserstoffen
Nr.146 Schrottplätze
sowie Betriebe, die in der Abstandsklasse V mit (*) gekennzeichnet sind.
Nicht zulässig sind darüber hinaus Groß- und Einzelhandelsbetriebe, sowie Vergnügungsstätten.

1.3 Im GI- Gebiet [2] sind gem. o. g. Rechtsgrundlagen in Verbindung mit der anliegenden Abstandsliste Betriebe der Abstandsklassen IV - VII zulässig. Ausgenommen sind Betriebe der

Nr. 40 Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen
Nr. 41 Kühltürme mit einem Kühlwasserdurchsatz von 10.000 m³ oder mehr je Stunde.
Nr. 43 Anlagen zum Mahlen und Trocknen von Kohle mit einer Leistung von 30 t oder mehr je Stunde.
Nr. 44 Anlagen zum Brikettieren von Braun- und Steinkohle.
Nr. 49 Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Anlagen zum Erschmelzen von Gußeisen sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien.
Nr. 53 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von organischen Chemikalien oder Lösungsmitteln...
Nr. 57 Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle
Nr. 58 Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen..
Nr. 68 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen..
Nr. 69 Anlagen zum Schlachten
Nr. 70 Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten
Nr. 71 Anlagen zum Reinigen oder Entschleimen tierischer Därme oder Mägen
Nr. 72 Anlagen zur Zubereitung oder Verarbeitung von Kälbermägen zur Labgewinnung
Nr. 73 Anlagen zur Herstellung von Futter oder Düngemitteln oder technischer Fette...
Nr. 74 Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen...
Nr. 76 Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle...
Nr. 78 Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennung
Nr. 79 Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern...
Nr. 80 Deponien für Haus- oder Sondermüll...
sowie Betriebe die in der Abstandsklasse IV mit (*) gekennzeichnet sind.
Nicht zulässig sind darüber hinaus Groß- und Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten.

Ausnahmeregelung gem. § 31 BauGB für Ziff. 1.1/1.2/1.3

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerkes oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufsfläche erfolgt oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der im Gewerbepark Beschäftigten dient.

1.4 In GE- [2] Gebieten sind gem. § 8 (1 u. 2) der BauNVO Betriebe zulässig, die der Versorgung und Verwaltung der in Gewerbe- und Industriegebiet Beschäftigten dienen. Zulässig sind im einzelnen:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (keine Automatenspielbetriebe)
- Lebensmittelmärkte bis 700 m² Verkaufsfläche
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber
- Einzelhandel von KFZ-/ Caravanzubehör und Haushaltsgroßgeräten

4. Änderung:

1.5 Im GE- [3] Gebiet sind gem. § 8 (1,2 u. 3) der BauNVO Betriebe zulässig, die der Versorgung und Verwaltung der in Gewerbe- und Industriegebiet Beschäftigten dienen. Zulässig sind im einzelnen:
- alle unter Pkt. 1.4 genannten Betriebe
- Ausnahmen gemäß §8 (3) Nr. 3 BauGB werden zugelassen:
- Automatenspielbetriebe

Anmerkungen

Erläuterung zu (*)
Bei den gekennzeichneten Anlagearten ergibt sich der angegebene Abstand ausschließlich oder deutlich überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes.
Die Abstandsliste 1990 ist Anhang der Begründung.

2. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 (1) Nr. 20 BauGB

2.1 Auf den als "Grünland" festgesetzten Flächen am "Riethgraben" ist eine standortgerechte Ansaat mit Gräsern und Kräutern durchzuführen, die sich an die Regelsaatgutmischung 7 "Landschaftsrasen" anlehnt. Die als "Grünland" festgesetzten Flächen sind außerdem nicht öfter als zweimal im Jahr zu mähen.

Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Dünger und Biozide dürfen grundsätzlich nicht eingesetzt werden. Entlang von Hecken, Feldgehölzen und Ufergehölzen ist ein 5,00 m breiter Streifen nur alle zwei Jahre zu mähen. Das Mähgut ist ebenfalls abzutransportieren.

2.2 Die als "Bedarfseinstauflächen" festgesetzten Flächen am "Riethgraben" haben Mindesttiefen von 1,00 m und Höchsttiefen von 2,00 m. Sie dienen der Einleitung von Dachflächenwasser und unbelasteten Oberflächenwasser. 50 % der Uferlinie sind als Flachufer auszubilden, d.h. die Böschungsneigung darf hier steiler sein als 1:4. An den Rändern der "Bedarfseinstaufläche" ist auf einer Breite von mindestens 5,00 m um die "Bedarfseinstaufläche" herum (maßgebend ist der Beginn der künstlichen Geländeerhöhung) Wildstaudenwuchs (natürliche Sukzession) zu ermöglichen. Gezielte Initialpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Sumpf- und Wasserpflanzen können durchgeführt werden. Unabhängig davon ist bei stärkerer Verlandung und Verkrautung und demzufolge Funktionsbeeinträchtigung der "Bedarfseinstaufläche" eine erneute Austiefung der Fläche sicherzustellen.

Die Böschungsoberkanten der "Bedarfseinstaufläche" sind zu 30% mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen abzupflanzen. Wahlweise können verwendet werden:

Ohrweide (Salix aurita)
Purpurweide (Salix purpurea)
Esche (Fraxinus excelsior)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Bergahorn (Acer pseudo- platanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

2.3 Am "Riethgraben" sind jeweils 10 Meter nördlich und südlich des Grabens (Mittelwasserlinie) als "Uferschutzstreifen" zu gestalten (Belassung eines natürlichen Wildkrautstreifens (natürliche Sukzession)). Mähen abschnittsweise, im Durchschnitt alle zwei Jahre, Abtransport des Mähgutes; kein Dünger- und Biozideinsatz. Der "Riethgraben" ist außerdem auf 25% seiner Fließstrecke im Planungsraum mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gruppenartig zu bepflanzen.

2.4 Die als "Röhricht" festgelegte Fläche wird mit heimischen, standortgerechten Röhrichtpflanzen bepflanzt. Es wird eine Initialpflanzung mit durchschnittlich einer Röhrichtpflanze pro 4 Quadratmeter durchgeführt. Wahlweise können verwendet werden:

Schilfrohr (Phragmites australis)
Schmalblättriger Rohrkolben (Typha angustifolia)
Ästiger Igelkolben (Sparganium ramosum)
Rohrglanzgras (Typhoides arundinacea)
Kalmus (Acorus calamus)

2.5 Die "feldgehölzartigen Pflanzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind mit Hilfe der in 3.1 genannten Artenliste vorzunehmen. Die Pflanzung erfolgt lückenlos: 1 Pflanze pro Quadratmeter. Auf die Verwendung jeweils standortgerechter Arten ist zu achten.

2.6 Die Abpflanzung von Wegen innerhalb der Ausgleichsfläche "Riethgraben" wird anhand zeichnerischen Festsetzung ebenfalls mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten nach der 3.1 vorgegebenen Artenliste vorgenommen.

2.7 Die als "Grünland" festgesetzten Flächen "Am Anger" werden, dort wo es auf Grund der jetzigen Ackernutzung erforderlich ist, entsprechend 2.1 eingesät und gepflegt.

2.8 An den vorhandenen Apfelbäumen "Am Anger" ist innerhalb der nächsten drei Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen.

2.9 Auf der südlichen Hälfte des Grünlandes "Am Anger" ist die vorhandene Obstwiese durch eine Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume zu vergrößern. Es sind insgesamt 60 hochstämmige Obstbäume im Mindestabstand von 8,00 m zu pflanzen. Zur Auswahl stehen:

Apfel (Malus domestica) und Birne (Pyrus communis)
Es sind heimische Sorten dieser Art zu verwenden.

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung nach §9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB

Bei allen Grünordnungsmaßnahmen ist der, Grünordnungsplan (Anlage zur Begründung) als Grundlage heranzuziehen.

3.1 Die zu bepflanzenden öffentlichen Grünflächen sind lückenlos mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Wahlweise können verwendet werden:

7. Haselnuß (Corylus avellana)
8. Winterlinde (Tilia cordata)
9. Schwarzerle (Alnus glutinosa)
10. Feldahorn (Acer campestre)
11. Spitzahorn (Acer platanoides)
12. Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
13. Ohrweide (Salix aurita)
14. Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
15. Traubenkirsche (Prunus padus)
16. Weißdorn (Crataegus monogyna et oxycantha)
17. Schlehe (Prunus spinosa)
18. Wildrose (Rosa canina)
19. Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
20. Gemeine Himbeere (Rubus idaeus)
21. Gemeine Brombeere (Rubus fruticosus)
22. Schneeball (Viburnum opulus et lantana)
23. Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Ausgenommen sind die Flächen für notwendige Rad- und Fußwege sowie der Entwässerungsgräben (s. Ziff. 6.9) innerhalb der Grünflächen.

3.2 Die zu bepflanzenden privaten Grünflächen sind lückenlos mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (1 Pflanze/m²). Die Bepflanzung hat bei Pflanzräumen mit einer Breite < 4 m zu 10 %, bei Pflanzräumen mit einer Breite > 4 m zu 5% aus mind. 3 x verpflanzten Bäumen (Anpflanzhöhe > 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mind. 14- 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdreich) und entsprechend zu 90 % bzw. 95% mit mind. 2 x verpflanzten Sträuchern zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Notwendige Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken sind von der Bepflanzungsvorschrift ausgenommen.
Die RG bezeichneten zu bepflanzenden privaten Grünflächen auf Randgrundstücken mit unmittelbaren Kontakt zur freien Flur müssen unabhängig von ihrer Breite mit einem Baumanteil von 10% bepflanzt werden. Im übrigen gelten die zuvor genannten Festsetzungen.

3.3 Für die ausgewiesenen öffentlichen Bedarfsgrünflächen, die bei Umwandlung in private Grundstücksflächen ohne Pflanzauflagen ausgewiesen sind, ist der gleiche Flächenteil als entsprechend bepflanzte Ersatzfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich auszuweisen.

3.4 Die übrigen, nicht bebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zur endgültigen zulässigen, baulichen oder sonstigen Nutzung temporär als extensive Staudenfluren (Sukzessionsflächen) anzulegen oder mit standortgerechten Regelsaatgutmischungen als Landschaftsrasen einzusäen. Die Bepflanzung bzw. Bebauung ist bis zu Inanspruchnahme für bauliche oder sonstig zulässige Nutzung dauernd zu erhalten.

3.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, zu 30% mit o. g. standortgerechten heimischen Laubgehölzen (Anpflanzhöhe der mind. 3 x verpflanzten Bäume > 2,50 m bzw. Anpflanzstammumfang mind.14-16 cm, gemessen in 1m Höhe über Erdreich, Sträucher mind. 2x verpflanzt) zu bepflanzen. Die verbleibenden 70% der gesamten Grundstücksfläche sind mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung Landschaftsrasen einzusäen und/ oder mit heimischen Stauden zu bepflanzen. Die Begrünung bzw. Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

3.6 Gem. § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO, wird festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren GI - und GE - Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nicht nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen, nicht zulässig sind.

3.7 Es wird festgesetzt, daß alle Fassadenflächen der Gebäude auf Randgrundstücken, die aus dem Bebauungsgebiet heraus zur freien Flur orientiert sind, mind. zu 50% mit Rankpflanzen zu begrünen sind. Die übrigen Fassadenflächen der Gebäude sind mind. zu 25% mit Rankpflanzen zu begrünen. Die Pflanzflächen sind artgerecht zu dimensionieren; Pflanzbehälter sind nicht zulässig. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Als Rankpflanzen können wahlweise eingesetzt werden:

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
selbstklimmender Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Waldrebe (Clematis Arten Hybriden)
Immergrünes Geißblatt (Lonicera " Henryi")
Efeu (Hedera helix)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

Ausnahmeregelung gem. §31 (1) und (2), Ziff. 5 BauGB
Ausnahmsweise ist eine Reduzierung des 25%igen Begrünungsanteils der Fassadenflächen bis auf 15% und des 50%igen bis auf 35% zulässig, wenn die betriebsspezifische Situation (z.B. Belichtungsfläche) die geforderte Begrünung nicht zulässt und/ oder die Begrünung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Bei Anspruch dieser Ausnahme ist ein Ausgleich des reduzierten Prozentsatzes durch zusätzliche Pflanzflächen gem. Ziff. 3.2 und 3.4 vorzunehmen.

3.8 Für die straßenbegleitenden alleeartigen Baumpflanzungen werden als "zu pflanzende Bäume" die hochstämmige, schmal- spitzkronige Sorte Corylus colurna (Baumhasel) mit einem Stammumfang von18- 20 cm -gemessen in 1 m Höhe über Erdreich- festgesetzt. Die Baumpflanzung wird in einem Regelabstand von 10 m festgesetzt.

Ausnahmeregelung gem. § 31 (1) BauGB
Ausgenommen sind die Flächen, die aus Verkehrssicherheitsgründen, insbesondere für die notwendigen Sichtbeziehungen an Kreuzungen, von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten sind. Eine Verschiebung der festgesetzten Standorte der "zu pflanzenden Bäume" ist darüber hinaus zulässig, wenn dies durch unabdingbare Erdleitungen und Erdkabel sowie durch notwendige Ein- und Ausfahrten o. a. Maßnahmen erforderlich ist.

3.9 Bei der Errichtung von PKW- Stellplätzen für Inhaber, Bedienstete und Besucher muss je angefangene 4 Stellplatzeinheiten mind. 1 3- mal verpflanzter Baum mit einem Umfang von 14-16 cm- gemessen in 1 m Höhe über Erdreich - gepflanzt werden. Wahlweise können eingesetzt werden:

Feldahorn (Acer campestre)
Steileiche (Quercus robur)
Baumhasel (Corylus colurna)
Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica")
Blumenesche (Fraxinus ornus)

Die Bäume sind mit 4 m² großen Baumscheiben zu umfassen.
Die Befestigung der Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Kiesel- oder Splittdecken bzw. wassergebundenen Decken) auszuführen.

3.10 Die Dachentwässerung erfolgt über offene Entwässerungsgräben im Zuge der öffentlichen Grünflächen. Die genaue Lage der Gräben ist Gegenstand der konkreten Projektplanung für die öffentlichen Grünflächen.
Dachwässer, die aufgrund der Höhenverhältnisse nicht mit natürlichen Gefälle den Gräben zugeführt werden können, sollen als Brauchwasser genutzt oder versickert werden.

3.11 Die Oberflächenwässer von versiegelten Straßen und Verkehrsflächen mit Ausnahme der PKW - Stellplätzen sind über Abwasserkanal der Kläranlage zuzuführen.

4. Diensbarkeitsflächen

Für die Dachentwässerung ergeben sich ggf. durch Grundstücksteilung notwendige Dienstbarkeitsflächen für Leitungen, die die Führung der Dachwässer in offenen Entwässerungsgräben ermöglichen. Diese Leitungsrechte sind außerhalb der Bauräume in dem notwendigen Umfang von den betroffenen Eigentümern zu gewähren und privatrechtlich im Grundbuch abzusichern.

II. FESTSETZUNGEN NACH § 83 BauO (GESETZ ÜBER DIE BAUORDNUNG) IN VERBINDUNG MIT DER BauNVO (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG)

5. Höhen und Dachaufbauten

5.1 Sämtliche Höhen sind Maximalhöhen und beziehen sich auf das Niveau der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen (OK Kanaldeckel).

5.2 Dachaufbauten sind allgemein nicht zulässig
Ausnahmsweise sind Dachaufbauten für technisch bedingte erforderliche Einrichtungen bis zu einer Höhe von 3,00m ab Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses zulässig, wenn sie 10% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht übersteigen. Diese Ausnahme gilt nicht auf der mit [2] * bezeichneten Fläche.

6. Fassadengliederung

Fassaden, die größere durchgehende Flächen beanspruchen, sind in Abständen von max. 30 m durch Gestaltungselemente, wie vor oder zurückspringende vertikale Belichtungsbänder, Vorsprünge oder sonstige deutliche Gestaltungsmerkmale zu gliedern.

7. Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind in gedeckten Farben zu halten; Verspiegelungen von Fassaden sind nicht gestattet.

8. Einfriedung

Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,00 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Soweit Hecken als Einfriedung verwendet werden, sind nur standortgerechte heimische Gehölze zulässig.

9. Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind als wassergebundene Decke auszuführen.

III. HINWEIS

Teil C: HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer soweit wie möglich, zu begrünen. Dachbegrünungen können bis zu 30 % ihrer Flächen auf die 10 % Begrünung der Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen angerechnet werden. Eine Verminderung der in der zeichnerischen Fassung des B- Plans festgesetzten Pflanzfläche ist nicht möglich.

2. Gemeinsame Grundstückszufahrten

Es wird empfohlen, zum Zwecke der Reduzierung von Flächenversiegelung gemeinsame Grundstückszufahrten anzulegen.

3. Stellplätze

Da im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen praktisch kein Parkraum zur Verfügung steht, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, das von den Grundstückseigentümern bzw. Erbbauberechtigten die höchst zulässige Zahl von Stellplätzen- einschließlich Besucherstellplätze - auf dem eigenen Grundstück angelegt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE ICHTERSHAUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET-"GEWERBEPARK GITA" GEMARKUNG THÖREY

Flur 2 und Flur 4 aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung von 8. März 1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I. Kapitel XIV, Abschnitt II; NR; 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 11 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBL 1990 II S. 885, 1122) swie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1190 (GBL I NR. 50 s. 929) wird nach Beschlussvassung durch die Gemeindevertretung vom 17. Jan 1992 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan NR.1 für das Gebiet Gemarkung Thörey; Flur, Flurstücksnummern 453; 455; 313/1; 333/1-4; 333b; 334; 336 a, b; 335; 312 a, b; 311 a, b, c; 310; 309 a, b, c; 308; 308a; 307 a, b, c; 306 a; 305 a, b;304 a,b;303; 302; 301; 226 a; 300 a, b;209 a,c; d; 211/1; 214 a, b; 215; 218 a, b, c; 219; 220 a; 222; 223 a, b, h, i, k, l, m; 226/1-3; 225;224 a; 227 d, e,f, g; Flur 4 , Flurstücksnummern 465; 466; 209 b und e; 210/1; 213 a, b, 218 d, e, f; 220; 221, f, g, h, n, o, q, 229; 224 b, c und d; 228;227; 227 c; Erlassen: Ergänzung : (1. Änderung) Retentionsraum: Flur 4; 209 a, b, 207, 206, 205, 204, 204 a, ab, 202, 201, 200, 199,198, 196, 195, 194, 193, 192 a, b, c, d, 468,449, 420, 467, 450, 160, 161, 162, 163,164,157 i, h, h, g, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 143, 113 g, 141 a,b, 139 a, b, c, d, 138, 137 a, b, 136, 135, 134, 133, 132 a,132, 131, 130, 129,129 a Ergänzung zum Geltungsbereich :(1 Änderung) Flur 2 Flurstücksnummern: 333 b, 333/2, 333/3, 332/1, 332/2, 332/3, 332/4, 332/5, 332/6, 454/, 454/1, z.T. Ergänzung zum Geltungsbereich: (2. Änderung): Flur 2, Thörey, Flurstücksnummern 334, 335, 553, 554 Flur 4, Rehestädt, Flurstücksnummern 376,376 a, 377, 378, 379, 380, 393

Ergänzungen zum Geltungsbereich (3. Änderung) Flur 4, Flurstücksnummer 380/4

ERGÄNZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren Industriegebiet GI und Gewerbegebiet GE festgelegt. Die am nordöstlichen Rand des Gewerbeparkes vorgesehene flächenmäßige Erweiterung um ca. 1,4 ha (Pos.6) wird mit der Nutzungsart GE (2) festgesetzt.
- Die südwestlich darunterliegende Fläche (Pos. 5) wird von einer GI (1) Fläche zur GE (2) Fläche verändert und festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

- Im nordwestlichen Baufeld (Pos.1) wird eine max. Bauhöhe von 20 m festgesetzt, bedingt durch die Baulichkeiten (Gittermasten und Anlagen) des dort zu errichtenden 110 kV Umspannungswerkes.
- Im Baufeld am " Am Sülzenbrücker Wege" (Pos.2) an der nördlichen Grundstücksgrenze im Straßenbereich erfolgt eine maximale Höhenfestsetzung von 6 auf 12 m und im übrigen Bereich von 10 auf 16 m.
- Im darunterliegenden Baufeld, ebenfalls " Am Sülzenbrücker Wege" (Pos.3) wir die Höhenfestsetzung von gegenwärtig H = 10 auf H = 12m vorgenommen.
- Im südwestlichen Baufeld (Pos.5) wird im Grenzbereich zur zukünftigen Bahntrasse bzw. zum freien Landschaftsraum eine Höhenveränderung von gegenwärtig H= 7,5 auf H= 10 m vorgenommen und für die übrigen Flächen eine Fetsetzung von H= 10 auf H= 14 m realisiert.
- Im nordöstlichen Baufeld (Pos. 5) wird im Grenzbereich zur Straße- Nordgrenze- die Höhenfestsetzung von gegenwärtig 6 auf 8 m und im übrigen Baufeld von gegenwärtig 10 auf 12 m realisiert.

Die am nordöstlichen Rand des Gewerbeparkes vorzunehmende Erweiterung von ca. 1,35 ha erhält in der höhenmäßigen Festsetzung 8,00 m.

In den GI (2) Flächen werden Ausnahmehöhen für Kamine, Schornsteine, Silo- und technologischbedingte Beschickungsanlagen bis zu einer Höhe von 28 m gestattet. Die Höhen beziehen sich auf das Niveau der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraßen (O.K. Kanaldeckel).

ERGÄNZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren Industriegebiet GI und Gewerbegebiet GE festgesetzt.
Die am nordöstlichen Rand des Gewerbeparkes vorgesehene flächenmäßige Erweiterung um ca. 3 ha (Pos. 1) wird mit der Nutzungsart GE (3) festgesetzt.
Die am südwestlichen Rand des Gewerbeparks vorgesehene flächenmäßige Erweiterung um ca. 4,5 ha (Pos. 2) wird mit der Nutzungsart GI (2) festgesetzt.
Die 4 zentralen Mittelgrundstücke von jeweils ca. 1ha werden von gegenwärtig GE 2- Flächen in GI 1- Flächen umgewidmet (Pos.3).
Die bislang im B-Plan ausgewiesene Eisenbahntrasse am Westrand des Plangebietes fällt weg. Teile dieser Flächen werden als öffentliches Grün umgewidmet, ein andere Teil wird in die zukünftige Baufläche 2. Ausbaustufe) der Fa. Carpenter integriert (Pos. 4).
Die im gegenwärtigen Bebauungsplan ausgewiesenen GE (2)- Flächen werden in GE (1)- Flächen umgewidmet. Alle auf öffentlichen Flächen (öffentliches Grün, Straßenbegleitgrün und an den Flächen) durch Privatunternehmen vorgesehene Werbe- und Informationsleitsysteme sind auf der Grundlage der von der Gemeinde erarbeiteten und rechtskräftigen Werbesatzung zu gestalten und anzuordnen.

Folgende flächenbezogene Schallleistungspegel Lw" werden gemäß Stellungnahme des SUA (siehe Anlage 1- Begründung) aufgenommen:

für Gewerbegebiete (GE)
Lw" = 60 dB (A) - tags
Lw" = 45 dB (A) - nachts

für Industriegebiete (GI)
Lw" = 65 dB(A) - tags
Lw" = 50 dB (A) - nachts

Für genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. BImSchV wurden Einzelfallentscheidungen getätigt, welche die vorgegebenen Werte teilweise überschreiten. Die in den Einzelbescheiden vermerkten Auflagen gelten entsprechend.

ERGÄNZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

- Das Flurstück 380/4 (westl. Plangebietsrand) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Baugrenze (überbaubare Fläche) wird entsprechend erweitert. Der Erweiterungsbereich kann gemäß vorhandener Nutzungsschablone für einen Erweiterungsbau der Firma Maxit genutzt werden.
- Der öffentliche Grünzug erhält an dieser Stelle eine Unterbrechung.
- Der Erweiterungsbereich sowie der überbaute Grünstreifen werden ausgeglichen.
- Der im Plangebiet vorhandene Freihaltebereich für ein Industriestammgleis entfällt und wird als öffentliche Grünfläche gestaltet.
- Der 3. Änderung wird für die Änderungsbereiche ein Umweltbericht zugeordnet.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen)

Die grünordnerischen Festsetzungen der genehmigten Planfassung behalten ihre Gültigkeit.

Eine Änderung erfolgt für: Ziffer (8) - entfällt
Ziffer (5) - wird wieder aufgenommen

A – Ausgleichsmaßnahmen der 3. Änderung (siehe Planzeichnung, textl. Festsetzungen 2. sowie Begründung)

Zuordnungsfestsetzung:
Den Baugrundstücken werden entsprechend dem Eingriffsumfang folgende Anteile des Gesamtumfangs der Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Baugrundstücke	Anteil
Flurstück: 499/6, 526/7, 527/6, 380/4	57%
Flurstück: 500/1 bis 500/3, 529/1 bis 529/3, 493/1 bis 493/5	26%
Flurstück: 502/5	17%

Refinanzierung:
Die Erhebung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet und von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen.

Zeitliche Umsetzung:
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt zeitnah, spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baumaßnahme.

Anpassung der A + E- Maßnahmen des Retentionsraumes:

Im Zuge der 3. Planänderung erfolgte die Anpassung der grünordnerischen Festlegungen an die, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, erarbeitete Ausführungsplanung (nachrichtliche Übernahme).

ERGÄNZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

- Das Flurstück 553/34 (nördl. Plangebietsrand) ist Bestandteil des Geltungsbereiches. Es gehörte zum Gebiet GE-[2] und wird nun GE-[3].
- In diesem Baufeld (GE-[3]) sind entsprechend Pkt. 1.5 und gemäß § 8 (1 u. 2) der BauNVO Betriebe zulässig, die der Versorgung und Verwaltung der in Gewerbe- und Industriegebiet Beschäftigten dienen. Zulässig sind im einzelnen:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Lebensmittelmärkte bis 700 m² Verkaufsfläche
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Dienstleistungsbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Inhaber

ERGÄNZUNG ZUR 5. ÄNDERUNG

Art der baulichen Nutzung

Zum Geltungsbereich gehören folgende Grundstücke der Gemarkung Thörey, Flur 2, Flurstücke-Nr. (mittig im Plangebiet; teilweise):

529/12, 494/6, 494/5, 494/4, 494/17, 494/10, 560/1

Das Plangebiet umfasst ca. 4.685 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die südlich vorhandene öffentliche Grünfläche, derzeit gelegen auf dem gemeindlichen Grundstück, Gemarkung Thörey, Flur 2, Flurstück-Nr. 529/12, in nördlicher Richtung auf die Grundstücke, Gemarkung Thörey, Flur 2, Flurstück-Nr. 494/4, Flurstück-Nr. 494/5 und Flurstück-Nr. 494/6, zur Schaffung einer durchgängig überbaubaren Grundstücksfläche, verschoben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ....überein.

Datum: ....

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Arnstadt

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.02.07 gemäß § 1BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen.
Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 10.04.07 ortsüblich bekanntgemacht.

Ichtershausen, den 11.04.07 von der Krone Bürgermeister Siegel

3. Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden in einer Informationsveranstaltung am .... gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

4. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.06.07 über die Planung zur 3. Änderung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. (Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB)

Ichtershausen, den 11.06.07 von der Krone Bürgermeister Siegel

5. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Hinweisen und Empfehlungen (Teil C) wurde, einschließlich der Begründung, am 31.03.08 vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ichtershausen, den 22.04.08
Bürgermeister Siegel

6. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, einschl. Begründung und Umweltbericht, wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05.08 bis 23.06.08 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.05.08 mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unter bestimmten Bedingungen unzulässig ist.

Ichtershausen, den 02.07.08 von der Krone Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.05.08 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf der 3. Änderung aufgefordert.

Ichtershausen, den 20.05.08 von der Krone Bürgermeister

8. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 28.08.08 behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Ichtershausen, den 28.08.08 von der Krone Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Hinweisen und Empfehlungen (Teil C) Stand 07/2008, wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.08.08 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 07/2008 wird gebilligt.

Ichtershausen, den 28.08.08 von der Krone Bürgermeister

10. Genehmigungsanzeige

11. Ausfertigung

Der Bebauungsplan (3. Änderung), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) und Hinweisen und Empfehlungen (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Ichtershausen, den .... von der Krone Bürgermeister

12. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist am .... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Begründung (einschließlich Umweltbericht) während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Ichtershausen von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft. Auf die Fristenregelung gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister

3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Ichtershausen - Thörey", der Gemeinde Ichtershausen, Nr. 111/08 v. 22.09.2008, wird hiermit unter dem Aktz.: 621.41.28, durch das Landratsamt Ilm-Kreis rechtsaufsichtlich mit Schreiben vom 11.12.2008 genehmigt.

Unterschrift / Siegel

VERFAHRENSVERMERKE DER 5. ÄNDERUNG

1. Katastervermerk

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 24.04.2023 überein.

Datum: 24.04.2023 i.A.

Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Saalfeld, Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.06.2022 gemäß § 1BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 (gemäß § 13 BauGB) beschlossen.
Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 04.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Ichtershausen, den 05.05.2023
Sebastian Schiffer
Bürgermeister
Gemeinde Amt Wachsenburg
Siegel

3. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung zur 5. Änderung, am 27.06.2022 vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ichtershausen, den 05.05.2023
Sebastian Schiffer
Bürgermeister
Gemeinde Amt Wachsenburg
Siegel

4. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind, ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unter bestimmten Bedingungen unzulässig ist.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

5. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 aufgefordert.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

6. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am .... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

7. Satzungsbeschluss

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie Hinweisen und Empfehlungen (Teil C) wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung, in der Fassung vom .... wird gebilligt.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

8. Genehmigungsvermerk

Bürgermeister Siegel

9. Ausfertigung

Der Bebauungsplan (5. Änderung), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Hinweisen und Empfehlungen (Teil C) wird hiermit ausgefertigt.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

10. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist am .... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß die 5. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Ichtershausen von jedermann eingesehen werden können. Mit dieser Bekanntmachung trat die 5. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Fristenregelung gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ichtershausen, den ....
Bürgermeister Siegel

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen:

BauGB
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert am 26.04.2022 (BGBl. S.674)

BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S. 1802; 1807)

PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S.1802; 1808)

BNatSchG
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

ThürNatG
Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) i. d. F. vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert 30.07.2019 (GVBl. S. 323; 340)

BImSchG
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 08.07.2022 (BGBl. I S. 1054; 1060)

ThürKO
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl. S. 41, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.03.2014 (GVBl. S. 82;83)

BBodSchG
Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz-Gesetz - BbodSchG) BGBl. Teil I S. 502, zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465; 3505)

ThürUVPG
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85-93 (Nr. 7) vom 16.08.2007), zuletzt geändert Art. 4 des Gesetzes am 30.07.2019 (GVBl. S. 323; 341)

ThürBO
Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntm. vom 13.03.2014 (GVBl. 2004, S. 49, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)

Die zeichnerische Grundlage für die 5. Änderung des B-Plans bildet der B-Plan mit 4. Änderung vom Mai 2012, überlassen durch Amt Wachsenburg (Frau Kracke) am 24.09.2021.

Auftraggeber:	Gemeinde Ichtershausen	Büro Mohr Gemeinschaft freier Architekten & Ingenieure		
Projekt:	Bebauungsplan Nr. 1 mit integriertem Grünordnungsplan Gemarkung Thörey "Gewerbepark Ichtershausen - Thörey" 5. Änderung	Proj.- Nr.: 3000	Datum	Name
		bearbeitet :	08 / 22	Berlth
		gezeichnet:	08 / 22	Jadwiczak
		Maßstab :	1 : 2000 / 1 : 200	