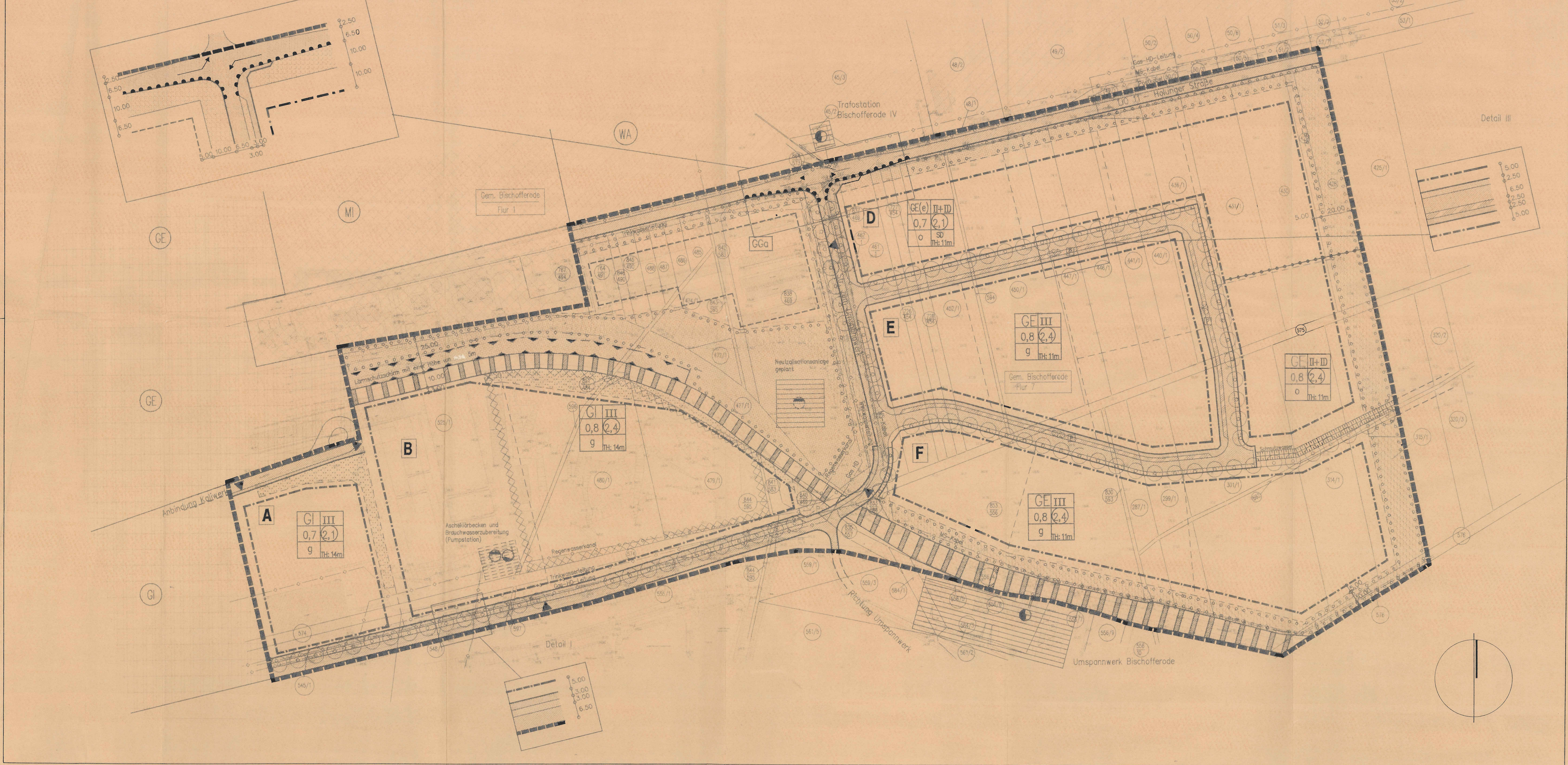
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENLEGENDE

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

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GE (e) — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- umliegende Gebietsnutzung (Mischgebiet)
- umliegende Gebietsnutzung (Gewerbe- bzw. Industriegebiet)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- z.B. 0.8 — Grundflächenzahl (GRZ) als zulässiges Höchstmaß GI/GE - Obergrenze 0.8 (§ 17 BauGB)
- z.B. (2.4) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als zulässiges Höchstmaß GI/GE - Obergrenze 2.4 (§ 17 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse
  - II — als Höchstmaß
  - ID — als Vollgeschoß, anzurechnendes Dachgeschoß

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise (Gebäudelängen ≥ 50m möglich)
- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie (gleichzeitig Grundstücksgrenze)
- Einfahrtsbereich, die Lage der Ein- und Ausfahrt ist bei Bedarf im dargestellten Bereich verschiebbar
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Verbot der Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkflächen)
- Bahnanlage (Anschlußbahn Kaliwerk)

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN SOWIE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 sowie Abs. 6 BauGB)

- Flächensignatur
- Flächensignatur (vorübergehend noch in Betrieb / Nachbetriebsphase)
- Brauchwasserbereitung / Pumpstation
- Ascheklärbecken (Bestand)
- Umspannwerk / Trafostation
- vorhandene Leitungen (unterirdisch) / Regenwasserkanal, Elt-MS, Gas-HD, Post, Trinkwasser
- Neutralisationsanlage (geplant)

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- offener Graben
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Pflanzgebote
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Verkehrsgrün

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SD — Satteldach
- A - F — Baufelder
- 834/519 — Flurstücksnummern
- 4.0 5.75 — Maßkette mit Maßzahl
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Schallschutzwand)

9. BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- sonstige bauliche Anlagen
- Zäune
- Flurstücksgrenze
- 350.10 — Höhenpunkte
- offener Graben
- Böschung
- Mauern
- Kranbahn

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform TH - max. Traufhöhe

Nutzerschablone

VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Bescheinigung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 14. SEP. 1994 übereinstimmen.

Worbis, den 14. SEP. 1994 Ltr. Katasteramt [Unterschrift, Stempel: Thüringen Katasteramt Worbis]

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Worbis, den 14. SEP. 1994 Ltr. Katasteramt [Unterschrift, Stempel]

2. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadt-/Gemeinderat gem. § 1(1-4) und § 2(1) BauGB beschlossen am 23.09.93.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht am 24.09.93.

Bischofferode, den 17.12.93 Bürgermeister [Unterschrift, Stempel: Thüringen Gemeinde Bischofferode]

3. Planungsanzeige

Die Planungsanzeige und Anfrage gem. § 246a(1), Satz 1, Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 Abs.3 BauZVO an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde erfolgte am 29.10.93.

Bischofferode, den 17.12.93 Bürgermeister [Unterschrift, Stempel]

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 23.09.93 gemäß §3(1) BauGB eingeleitet.

Bischofferode, den 17.12.93 Bürgermeister [Unterschrift, Stempel]

5. Auslegungsbeschluß

Der Planentwurf und die Begründung wurden durch den Stadt-/Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB am 21.12.93 beschlossen.
Auslegungsdauer vom 03.01.94 bis 07.02.94.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.93 gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht.

Bischofferode, den 17.12.93 Bürgermeister [Unterschrift, Stempel]

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3(2) BauGB am 23.12.93.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB erfolgte gem. § 4(2) BauGB gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3(2) BauGB am 23.12.93.
Die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde bis zum 04.03.94 gesetzt.

Bischofferode, den 17.12.93 Bürgermeister [Unterschrift, Stempel]

7. Abwägungsbeschluß

Die Behandlung der Bedenken und Anregungen gem. § 3(2) und § 1(6) BauGB ist erfolgt. Der Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (Abwägungsbeschluß) wurde vom Stadt-/Gemeinderat am 15.09.94 gefaßt.
Die Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender erfolgte am 19.09.94.

Bischofferode, den .... Bürgermeister [Unterschrift, Stempel]

8. Satzungsbeschluß

Der Bebauungsplan (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) wurde durch den Stadt-/Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 5 der vorläufigen Kommunalverfassung für das Land Thüringen vom 24.07.92 als Satzung am 15.09.94 beschlossen. Die Billigung der Begründung durch Beschluß des Stadt-/Gemeinderates erfolgte am 15.09.94.

Bischofferode, den .... Bürgermeister [Unterschrift, Stempel]

9. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadt-/Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

.............., den .... Bürgermeister

10. Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes (Teil A-Planzeichnung und Teil B-Text) gem. § 11 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde wurde beantragt am .... und mit Verfügung (Az.: ....) erteilt am .... Die Genehmigungsverfügung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde gem. § 12 BauGB ortsüblich am .... bekanntgemacht u. mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden

....

von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich

.............., den .... Bürgermeister

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den jeweiligen Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten (Nutzerschablonen) und entsprechen der BauNVO 1990 § 8 (GE) und § 9 (GI)).
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) gegenüber der Wohnbebauung entlang der Holunger Straße sind nur bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die hinsichtlich des Störgrades einem Mischgebiet entsprechen. Das Wohnen ist nicht allgemein zulässig.
Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind soweit nicht anders festgesetzt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Wasser, Abwaser, Gas, Elt, Post) sind ausnahmsweise zulässig, auch soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
Die erforderliche Anzahl Stellplätze ist entsprechend den Bedarfsforderungen auf den privaten Grundstücken abzudecken.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Bodenbefestigung/Stellplätze

Die öffentlich angebotenen PKW-Stellplätze sowie die PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu befestigen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Baum vorzusehen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Grünordnungsplanes für das GE/GI "Lindeneller" Gemeinde Bischofferode gelten als Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Art und Umfang der Begrünung sind vom Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zeichnerisch darzustellen und textlich zu erläutern.

4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Informationen über Altlasten vor. Die Flächen, wo eine Gefährdung durch Bodenkontamination vorliegt sind mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet und betreffen die Flurstücke 525/1, 596, 480/1, 479/1, 548/1, 555/1, 851/484. Die verfahrensrechtlichen Regelungen des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes - ThAbfAG vom 31.07.91 sind einzuhalten (Maßnahmen zur Altlastensanierung auf o.g. Flächen wurden bereits in Abstimmung mit der Oberen Abfallbehörde eingeleitet/Sanierungsplan). Neuentdeckte Bodenverunreinigungen sind unverzüglich der Oberen Abfallbehörde Weimar anzuzeigen.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzschirm

Um die Überschreitungen der Orientierungswerte zu vermeiden bzw. zu vermindern wird im Bebauungsplan eine Fläche für Schallschutzmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Gleisanlage ausgewiesen, auf der ein Schallschutzschirm von 5 m Höhe zu errichten ist (Schallimmissionsgutachten TÜV Umwelttechnik, Niederlassung Thüringen).
Die Bauausführung (Erdwall oder Wand) ist aus akustischer Sicht ohne wesentliche Bedeutung. Aufgrund der Standortverhältnisse wird eine Schallschutzwuchswand favorisiert.
Da die Berechnungen bei Wallhöhen bis 5 m keine ausreichenden Pegelminderungen brachten, werden Lärmkontigentierungen vorgenommen.

[Stempel: Thüringen Gemeinde Bischofferode] Änderung bestätigt [Unterschrift]

Lärmkontigentierung

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im benachbarten Misch- bzw. WA-Gebiet wird die Reduzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel (Nachtwerte) der Baufelder A und B von 65 dB (A) auf 60 dB (A) festgesetzt (siehe Schallimmissionsgutachten). Im Gewerbegebiet ist keine Lärmkontigentierung notwendig.
Der Zugverkehr während der Nacht darf 1 Fahrt nicht überschreiten.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 21 BauGB)

Bestehende Anlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bedingt durch die Nachbetriebsphase und infrastrukturelle Entflechtung des ehemaligen Kaliwerkes ausgewiesene Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung übergangsweise weiter zu betreiben, so daß Flächenbelastungen mit Leitungsrechten und Einschränkungen zur Überbauung bestehen. Dies betrifft insbesondere den Regenwasserkanal und die Trinkwasserleitung innerhalb der Baufelder A und B sowie das Klärbassin und Pumpstation innerhalb Baufeld B.
Das Auffinden von Leitungen und Kanälen abweichend der ausgewiesenen Anlagen ist nicht ausgeschlossen.

Geplante Neutralisationsanlage

Über einen längeren Zeitraum sind entsorgungstechnische Maßnahmen (Neutralisationsanlagen) inbezug auf die Ascheha ldenentwässerung notwendig. Der Standort der geplanten Neutralisationsanlage ist im Bebauungsplan dargestellt.

B. Gestalterische Festsetzungen

1. Außenwände, Fassadengestaltung

Für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind zurückhaltende Farbtöne (z.B. sand-, oliv- und erdfarben) zu verwenden. Materialien, die andere Materialien vortäuschen, sind auszuschließen. Es wird festgesetzt, die Fassaden mindestens zu 25% mit Klettergehölzen zu begrünen. Art und Umfang der zur Begrünung vorgesehenen Flächen sind vom Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zeichnerisch darzustellen und textlich zu erläutern.

2. Dachform

Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Baufelder sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walm- und Mansarddächern zulässig. Im Gewerbegebiet sowie Industriegebiet sind alle Dachformen zulässig.

3. Einfriedungen

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes in Differenzierung der Gebiete nach Art der baulichen Nutzung.
Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m und bei Zäunen eine Bodenfreiheit von 10 cm aufweisen.

C. Hinweise

1. Begleitdokumentation und Quellenangaben

a) Schallimmissionsgutachten erarbeitet von der Firma TÜV Umwelttechnik, Niederlassung Thüringen vom 07.09.94
b) Untersuchung und Bewertung von Altstandorten und Ablagerungen der MDK AG, 1992, im Auftrag der MDK AG, Standort Kaliwerk Bischofferode von DMT-Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH und DMT-Institut für Wasser- und Bodenschutz-Baugrundinstitut
c) Geologisch-hydrologisches Gutachten von ERCOSPLAN, Erfurter Consulting- und Planungsbüro GmbH vom 14.07.94
d) Bewertung der bergbaulichen Situation im Bereich der Tagesanlagen des Bergwerkes Bischofferode von ERCOSPLAN, Erfurter Consulting- und Planungsbüro GmbH vom 28.07.94

2. Unverschmutzte Oberflächenwässer

Laut geologisch-hydrogeologischen Gutachten ist der Boden im Geltungsbereich des B-Planes nur bedingt versickerungsfähig. Die Versickerungsfähigkeit ist auf konkretem Grundstück durch Einzelgutachten nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, daß ein Teil der auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer in den Regenwasserkanal des Trennsystems eingeleitet werden muß (dieses ist entsprechend Einzelgutachten zu entscheiden). Regenwasserrückhaltebecken sind im Entwässerungssystem vorgesehen.

3. Denkmalschutz, Bodenfunde

Bodenfunde sind nach § 16 des Gesetztes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen unverzüglich dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar und/oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Eichsfeldkreises zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

[Stempel: Thüringen Gemeinde Bischofferode] Änderung bestätigt [Unterschrift]

4. Munitionsgefährdung

Das Gebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist umgehend die Gemeindeverwaltung Bischofferode bzw. der Munitionsbergungsdienst Erfurt zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. Teil I, S. 466-473)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. Teil 1, S. 132 ff.)
3. Maßnahmegesetz zum Baugesetz (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.93 (BGBl. Teil 1, S. 62 ff.)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl. S. 553)
5. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466 ff.)
6. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.92 (BGBl. Teil 1, S. 630 ff.)
7. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.91 (GVBl. S. 210 ff.)
8. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.90 (BGBl. Teil 1, S. 58 ff.)
9. Thüringer Kommunalordnung (Thür.KO) vom 16.08.93 gültig ab 01.07.94
10. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl Teil 1, S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs-und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. S. 481-482)
11. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz - VorlThNatG) vom 28.01.93 (GVBl. S. 57 ff.)
12. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.90 (BGBl. Teil 1,S.880 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGRI S. 483-485)
13. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07.01.92 (GVBl. S. 17 ff.)
14. Regionaler Raumordnungsplan Region Nordthüringen, Entwurf, Stand 11.05.94

[Stempel: Thüringen Gemeinde Bischofferode] Änderung bestätigt [Unterschrift]

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Gemarkung Bischofferode, Flur 7:

Flurstücke:
a) 764/491, 846/490, 845/490, 488, 487, 486, 485, 596, 474/1, 574, 851/484, 480/1, 472/1, 477/1, 479/1, 841/583, 840/469, 843/595, 842/583, 838/469, 837/469, 833/584, 462/1, 461/1, 726/454, 727/454, 728/454, 452/1, 594, 853/556, 450/1, 447/1, 446/1, 441/1, 440/1, 436/1, 431/1, 430, 429, 428, 830/593, 287/1, 299/1, 301/1, 314/1, 576

b) berührt werden:
525/1, 597, 548/1, 555/1, 844/595, 559/1, 864/573 (LIO), 835/557, 584/1, 556/4, 315/1, 592, 575, 545/1

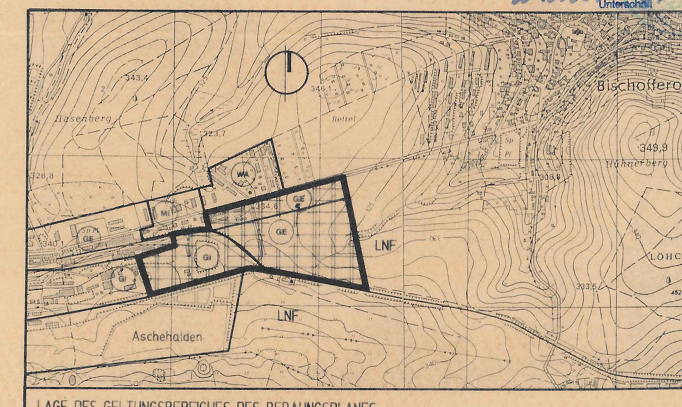
Der Lage- und Höhenplan wurde vom Vermessungsbüro K.-H. Bley erarbeitet. Die Flurstücksgrenzen wurden graphisch übernommen und tragen erst nach Bestätigung durch das Katasteramt amtlichen Charakter (siehe Punkt 1 der Verfahrensübersicht).

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBE- und INDUSTRIEGEBIET " LINDENELLER "

GEMEINDE BISCHOFFERODE
KREIS WORBIS
LAND THÜRINGEN

Die ~~Zustimmung~~ / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 210-4621.20-16G-009-GE(GI) „Lindeneller"
Weimar, den 22. Feb. 1995 [Unterschrift, Stempel]



LAGE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

SATZUNG

Dr. SCHULZE, WESTPHAL + WEINHOLD
Diplom-Ingenieure, Architekten
Stadtplanung, Hochbauplanung, Bauleitung

Mühlhäuser Straße 4, 99092 Erfurt, Tel./Fax 0361-602261
Bernhard-Köthenbürger-Str. 73, 33102 Paderborn, Tel. 05251-34097 Fax 31219

Original M: 1 : 1 000
Datum : 9/94
Zul.-Nr. 0340-91-1-A

Architekten
Dipl. Ing. Göldner [Unterschrift]
Dr. Ing. Schulze [Unterschrift]