Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanZV

I Zeichnerische Festsetzungen — Ermächtigung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Dachform
maximale Gebäudehöhe	

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO
GI	Industriegebiete	§ 9 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0.8	maximale Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
OK max 276.50	maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN	§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	offener Entwässerungsgraben	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
M1	Bezeichnung der Maßnahmefläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

FD	Flachdach	
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Zweckbestimmung:	
St	Stellplätze	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. von Baugebieten	§ 16 Abs. 5 BauNVO
20.32 m	Bemassung in Meter	

II ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLAN-ZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gemarkungsgrenzen
- vorhandene Flurgrenzen
- 466 vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bebauung
- + 265.3 Höhenlage des Geländes als Höhenmesspunkte in m ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	In den Baugebieten GI 1 bis GI 2 sind nur Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BauNVO
1.2	Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.	
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Bezugshöhe ist die Höhenangabe in Meter ü. NHN.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.2	Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) muss auf einer Höhe von 264,95 m ü. NHN realisiert werden.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.3	Abgrabungen zur Herstellung der Umfahrung sind bis zu einer Höhe von 264,95 m ü. NHN zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.4	Stützmauern zur Sicherung des vorhandenen Geländes sind bis zu einer Höhe von 6,80 m zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.5	Die in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen in Meter ü. NHN können ausnahmsweise durch Anlagen für erneuerbare Energien, technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen, Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 0,8 m überschritten werden. Die Höhe der baulichen Anlage wird bestimmt durch den höchsten Punkt des Gebäudes.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die Gebäude sind in abweichender Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Umfahrungen und die dazu erforderlichen Stützmauern zum Abfangen des Geländes sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4.	**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Stellflächen für das Parken sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5.	**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
5.1	Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Rückhaltung von Wasser aus Niederschlägen und den gedrosselten Abfluss sind als Graben auszubilden und für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen bei Starkregen freizuhalten. Der Graben kann in seiner Lage um bis zu 3,00 m verschoben werden, wenn es technisch erforderlich ist.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
6.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.1	M1 Grünstreifen entlang des Grabens Nach der Herstellung des Grabens ist der Grünstreifen entlang des Grabens mit einer landschaftstypischen Regelsaatgutmischung einzusäen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	
6.2	PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für die erforderlichen Zufahrten.	
6.3	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Der Austausch von Bodenmaterial soll auf die Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.	
7.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.1	Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum, 1, oder II. Ordnung, Stammumfang 18-20cm, 3xv, gemäß Artenliste zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.	
7.2	Die Standsicherheit der Neupflanzungen von Hochstämmen ist durch Stützpfählung sicher zu stellen. Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.	
7.3	Artenliste: Es müssen nicht alle Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden. Klimabaumarten Acer campestre ‚Elsijk' — Feldahorn Acer platanoides ‚Cleveland' — Kegelförmiger Spitzahorn Alnus x spaethii — Purpurerle Carpinus betulus ‚Fastigiata' — Säulenhainbuche Corylus colurna — Baumhasel Crataegus x lavallei ‚Carriere' — Apfeldorn Malus 'Evereste' — Zierapfel 'Evereste' Sorbus incana — Schmalkronige Mehlbeere Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata' — Thüringische Säulen-Eberesche Tilia cordata ‚Greenspire' — Stadtlinde Tilia cordata ‚Rancho' — Kleinkronige Winterlinde Tilia platyphyllos 'Örebro' — Schmal wachsende Sommerlinde Tilia tomentosa ‚Brabant' — Silberlinde ‚Brabant' Ulmus hollandica 'Lobel' — Schmalkronige Stadtulme sowie	

Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Laubbäume und Obstgehölze (Bäume II. und III. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alte Obstsorten:

Apfelsorten:	Kaiser Wilhelm
	Danziger Kantapfel
	Schöner aus Boskoop
	Landsberger Reinette
	Bertepoch
	Klarapfel
	Jakob Fischer
	Prettacher
	Jakob Lebel
	Bittenfelder
	Rheinischer Bohnapfel
	Maunzen Apfel
Birnensorten:	Gute Luise
	Oberösterr. Weinbirne
	Grüne Jagdbirne
	Speckbirne
	Mostbirne
	Gute Graue
Kirschsorten:	Große Schwarze Knorpel Typ Querfurt
	Große Prinzessin
Zwetschen- und Pflaumensorten:	Pflaume
	Hauszwetsche
	Wangenheimer Frühzwetsche
	Große grüne Reneclode (Pflaume)

8.	**Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**	§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
8.1	Den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Maßnahmen gemäß der Festsetzungen Punkt 6 und die Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen gemäß Punkt 7 zugeordnet.	

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.1	Für Fassaden sind nur Farbtöne, die der RAL-Farben 5002 (ultramarinblau) entsprechen, zu verwenden. Fassaden untergeordneter Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte, wie Bürogebäude oder Pförtnergebäude, sind in Farbtönen, die der RAL-Farbe 2003 (pastellorange) entsprechen, zu verwenden. Unzulässig sind reflektierende Baustoffe mit der Ausnahme von Glas. Blendwirkung auf die Autobahn und die Anschlussstelle sind auszuschließen.	
9.2	Alle Dächer sind mit nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien herzustellen.	
10.	**Äußere Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und für die ausgeübte Leistung zulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden oberhalb der Attika sind nicht zulässig.	
10.2	Werbeanlagen haben sich grundsätzlich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und müssen in Form, Größe, Proportion, Material, Farbe, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassaden abgestimmt sein. Wesentliche Bauglieder, wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Fallrohre, Sockelaufbauten, dürfen nicht verdeckt oder überschritten werden; dies gilt auch für Warenautomaten.	
10.3	Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.	
11.	**Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
11.1	Werden Böschungen vorgesehen, dürfen sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Begrünung zu schützen, die auf Dauer zu erhalten ist.	
12.	**Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**	§ 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
12.1	Einfriedungen zur Thöreyer Straße sind nur als Gitterzaun in einer Höhe bis max. 2 m und nur in einem Farbton, der der RAL-Farbe 6005 (moosgrün) entspricht, zulässig.	
12.2	Die übrigen Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Gitterzaun in einer Höhe bis max. 4 m und nur in Farbtönen, die den RAL-Farben 6005 (moosgrün), 5002 (ultramarinblau), 7016 (anthrazitgrau) und 7040 (fenstergrau) entsprechen, oder feuerverzinkt zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz zu versehen.	

Teil C: Hinweise
(ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG einzuholen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2. Altlasten, auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes - (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554, des Thüringer Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511und der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 – Bodenarbeiten, in der jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen.

3. Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen – Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Baubeginn) anzuzeigen. Die Ergebnisse sind dem TLUBN spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten elektronisch zu übergeben.

4. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage in der Gemeinde Amt Wachsenburg, Erfurter Straße 42, 99334 Amt Wachsenburg, OT Ichtershausen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, wer den aufgrund von § 97 ThürBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 94 Abs. 3 ThürBO wird verwiesen.

6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

6.1 Vermeidungsmaßnahme: Minimierung Falleneffekt
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweisser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag
Beim Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Solaranlagen ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird durch Verwendung geeigneter Materialien und Maßnahmen.
Eine Zusammenstellung solcher Maßnahmen enthält die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Herausgeberin Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, den .....

.....
Dipl.-Ing. Torsten Beck / ÖbVI

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Hörmann KG Ichtershausen - Erweiterung West

1. Der Gemeinderat Amt Wachsenburg hat am 22.04.2024 mit Beschluss Nr. 588/2024, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg Nr. 7 vom 06.06.2024, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Der Gemeinderat Amt Wachsenburg hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg Nr. ..... vom ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg Nr. ..... vom ..... ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes geprüft und die Abwägung beschlossen am .....

   Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am ..... .
6. Der Gemeinderat Amt Wachsenburg hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
7. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
10. Der Gemeinderat Amt Wachsenburg hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Amt Wachsenburg, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen mit Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen: .....

GENEHMIGT

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Amt Wachsenburg sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Amt Wachsenburg, den

Amt Wachsenburg
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

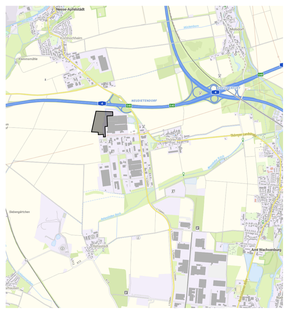
Amt Wachsenburg, den

Bürgermeister

Gemeinde Amt Wachsenburg

Bebauungsplan
Hörmann KG Ichtershausen - Erweiterung West

Planzeichnung — **M 1 : 500**
Vorentwurf — **24.02.2025**

DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 211 310 + Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de