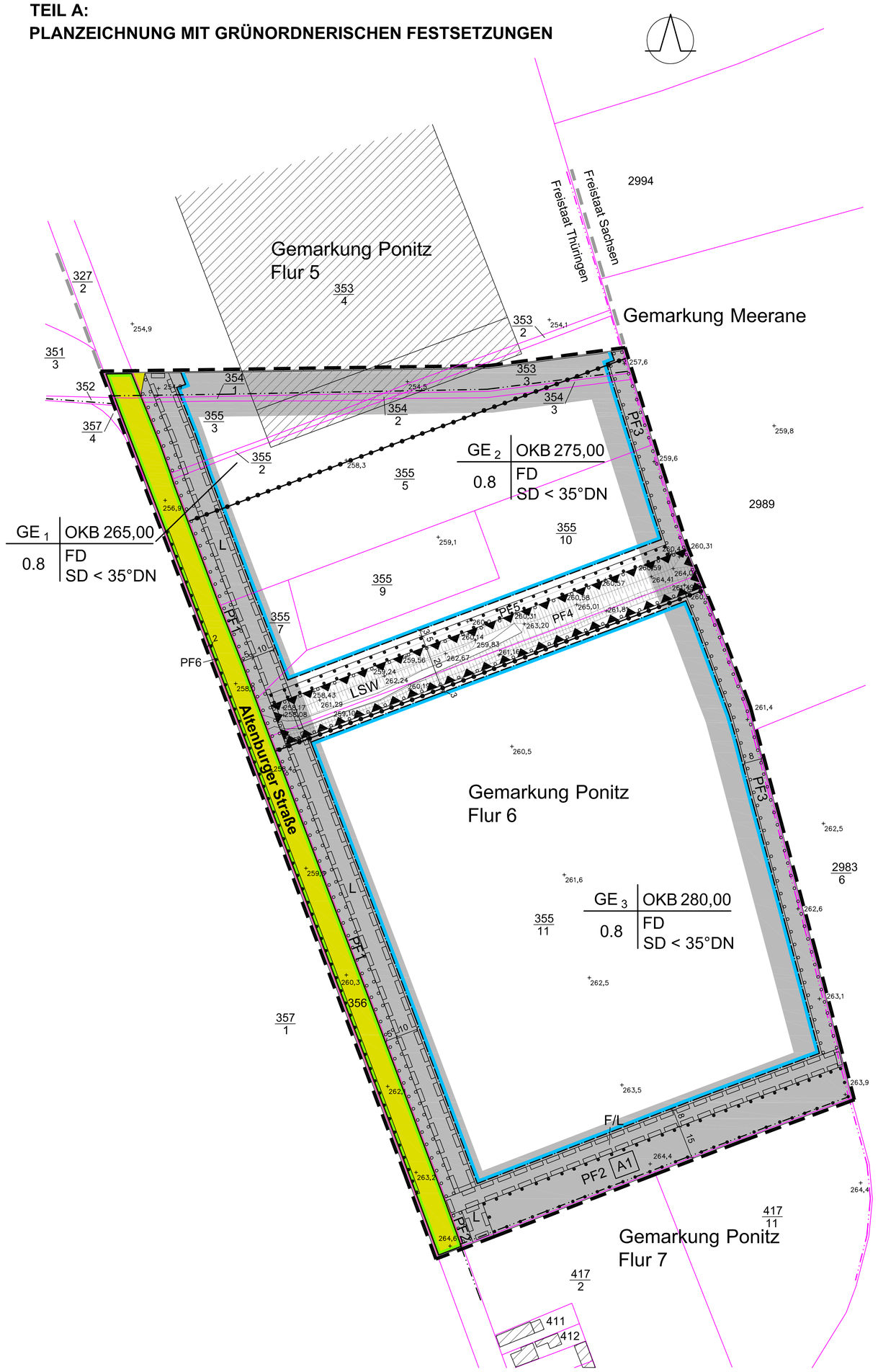
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

z.B. GE 1

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)

Gewerbegebiete (Randsignatur)
(§ 8 BauNVO)

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

0.8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. OKB 275,00 — Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN als Höchstmaß

3. Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A1 — Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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

z.B. PF1 — Anpflanzungsmaßnahme (Textliche Festsetzung Pkt.7)

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

7. Sonstige Planzeichen

F — mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Fahrrecht

L — Leitungsrecht

LSW — Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (hier: OKB)
(§ 16 (5) BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

angrenzender Geltungsbereich des Ursprungs - Bebauungsplanes

HINWEISE:

vorhandene Gebäude

vorhandene Gemarkungs- bzw. Flurgrenzen

vorhandene Gemarkungs- bzw. Flurgrenze sowie Landesgrenze (Thüringen/Sachsen)

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 355/11 — vorhandene Flurstücksnummern

z.B. 15 — Maßangaben in Metern

z.B. 261,6 — vorhandene Höhenpunkte in Metern über NHN

vorhandene Böschungen

Kartengrundlage:
- Automatisierte Liegenschaftskarte
- Geländehöhen von geoproxy Thüringen vom März 2020
- Geländehöhen der Fläche LSW vom Vermessungsbüro Gabler (Schmölln) vom April 2020

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) und (6) sowie § 13 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 (2) i. V. m. § 1 (5) BauNVO:

- Allgemein zulässig sind in allen GE-Gebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, außer nachfolgende Betriebe, die nicht zulässig sind:

  • Einzelhandelsbetriebe
  • Photovoltaik-Freiflächenanlagen

- Allgemein zulässig sind in allen GE-Gebieten gemäß § 13 BauNVO Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO in allen GE-Gebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke auch in allen GE-Gebieten ausnahmsweise zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind gemäß § 8 (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in allen GE-Gebieten gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

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

Die Oberkante baulicher Anlagen (OKB) wird bestimmt durch den äußeren obersten Gebäudeabschluss, wobei bei geneigten Dächern der First und bei Flachdächern die Oberkante der Attika maßgeblich sind.

3. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.

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

PKW-Stellplätze in allen GE-Gebieten sowie der im GE3 auf der Fläche F/L zulässige Wirtschaftsweg sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

5. Flächen, die mit Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

F Fahrrechte zugunsten der Nutzer und der Eigentümer der unmittelbar östlich und südöstlich an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

L Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf der Fläche LSW ist ein mindestens 4,40m hoher Lärmschutzwall (gemessen über der nächstgelegenen, am nördlichen Böschungsfuß vorhandenen Geländehöhe zu errichten. Die Höhenangaben am Böschungsfuß des LSW sind als Hinweise in der Planzeichnung enthalten und sind bei Erforderlichkeit zu interpolieren.

7. Pflanzgebote oder Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen auf Bau- oder Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Auf PF1 ist eine dreireihige, geschlossene und gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Es sind Gehölzarten aus Pflanzliste 1 zu nutzen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen sollen 1,5m, die Pflanzabstände in den Reihen sollen 1m betragen. Bäume und Großsträucher sind in der Mittelreihe, die kleineren Straucharten in den Außenreihen zu pflanzen. Je 10m Heckenlänge ist mindestens 1 Baum in die Pflanzung zu integrieren. Zur Gewährleistung von Zufahrten zu den GE-Gebieten kann PF1 zusätzlich zur möglichen Zufahrt der F/L-Fläche, im GE2 durch eine weitere Zufahrt und im GE3 durch maximal weitere 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 25m unterbrochen werden.

- Auf PF2 ist die bestehende Feldhecke zu erhalten und auf der gesamten Länge bis zu einer Breite von 10m zu erweitern. Hierzu sind reihenweise Gehölzarten aus Pflanzliste 2 anzupflanzen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen sollen 1,5m, die Pflanzabstände in den Reihen 1m zwischen Sträuchern und 2 bis 3m zwischen Bäumen betragen. Bäume und Großsträucher sind in den zentralen Pflanzreihen, die kleineren Straucharten in den Außenreihen zu pflanzen. Zur Gewährleistung der Zufahrt zum südlich angrenzenden Ackerschlag (Flurstück 417/11, Gemarkung Ponitz, Flur 7) kann die Feldhecke an einer Stelle in einer Breite von maximal 25m unterbrochen werden.

- Auf PF3 ist eine vierreihige, geschlossene und gestuft aufgebaute Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Es sind Gehölzarten aus Pflanzliste 1 zu nutzen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen sollen 1,5m, die Pflanzabstände in den Reihen sollen 1m betragen. Bäume und Großsträucher sind in den beiden Mittelreihen, die kleineren Straucharten in den Außenreihen zu pflanzen. Je 10m Heckenlänge sind mindestens 2 Bäume in die Pflanzung zu integrieren.

- Auf den Böschungen sowie der Krone des Lärmschutzwalls LSW auf PF4 sind mehrere geschlossene und gestuft aufgebaute Laubgebüsche anzulegen. Insgesamt sind mindestens 30% der Wallfläche zu bepflanzen, wobei die Mindestgröße eines Gebüschs 100m² betragen soll. Für die Anlage der Laubgebüsche sind Strauchgehölze aus Pflanzliste 1 zu nutzen. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern sollen 1 bis 1,5m betragen. Die nicht zu bepflanzenden Wallbereiche sind einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen.

- Auf PF5 ist die vorhandene Baum-Strauch-Hecke zu erhalten. Abhängige Bäume sind zu ersetzen.

- Auf PF6 ist die vorhandene straßenbegleitende Laubbaumreihe zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

- Je angefangene 2.000m² der GE-Gebiete (ausgenommen davon sind die Flächen PF, L und F/L) ist mindestens 1 Baum aus Pflanzliste 3 zu pflanzen.

- Die Pflanzung von Nadelbäumen ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (Bepflanzung von PF1, PF3, PF4)

Bäume (Hochstämme, 3xv, 10-12cm STU):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher (Sträucher, 2xv, 60-100cm hoch):

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schneebeere	Symphoricarpos albus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Berberitze	Berberis spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra*

* Großsträucher

Pflanzliste 2 (Bepflanzung von PF2)

Bäume (Heister, 2xv, 100-200cm hoch):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher (Sträucher, 2xv, 60-100cm hoch):

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildrosen	Rosa spec., insbesondere R. canina
Gemeine Hasel	Corylus avellana

Pflanzliste 3 (Bäume für die Durchgrünung der GE-Gebiete)

Laubbäume (Hochstämme, 3xv, 12-14cm STU):

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Birke	Betula pendula
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraster
Feldulme	Ulmus minor
Gewöhnliche Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbäume (Hochstämme, 3xv, 12-14cm STU):

Apfel	Malus domestica
Birne	Pyrus communis
Süßkirsche	Prunus avium
Pflaume	Prunus domestica

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 (1a) BauGB)

Die als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft dienenden Bepflanzungen auf PF1 bis PF6 werden wie folgt den GE-Gebieten zugeordnet:

- GE1 werden die in GE1 liegenden Abschnitte von PF1 und PF3 zugeordnet

- GE2 werden die in GE2 liegenden Abschnitte von PF1 und PF3 sowie vollständig PF4 und PF5 zugeordnet

- GE3 werden die in GE3 liegenden Abschnitte von PF1 und PF3 sowie vollständig PF2 und PF6 zugeordnet

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

- Dachneigungen der Gebäude sind von 0° bis 35° zulässig.

- Alle nicht bebauten GE-Flächen sind mit Rasen bzw. sonstigen standortgerechten einheimischen Anpflanzungen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

HINWEISE:

Archäologische Funde sind sofort dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Die Kommune hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen zuvor mitzuteilen.

Es besteht Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

Das Bebauungsplan-Gebiet der 1. Änderung befindet sich vollständig in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse "R" (ThSTAz. 50/2006, s. 2032ff.)

Erdaufschlüsse sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen.

Die den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation dürfen nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.

Unnötige Flächeninanspruchnahme während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.

Zu Beginn von Erdarbeiten ist ein getrenntes Abschieben des Oberbodens erforderlich. Der zwischengelagerte Oberboden ist nach Möglichkeit wieder im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen einzusetzen. Flächenversiegelung und Oberflächenabfluss sind zu minimieren.

Die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes stehenden DIN-Vorschriften werden bei der Gemeindeverwaltung Ponitz oder der erfüllenden Gemeinde (Stadt Glösnitz zur Einsicht bereitgehalten.

Die Baugrenzen schließen direkt an den nördlich tangierenden, unverändert verbleibenden Abschnitt des Ursprungs-Bebauungsplanes Ponitz "Gewerbegebiet Gutebom" an.

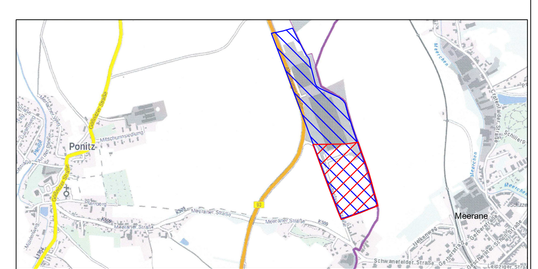
Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze sowie Grenzzeichen und Vermessungsmarken sind zu schonen.

BESTIMMENDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBlI S. 3634) das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. 2017,1063)



ÜBERSICHTSPLAN **ohne Maßstab**

GELTUNGSBEREICH URSPRUNGS- B-PLAN

GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE PONITZ

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GUTEBORN" - 1. ÄNDERUNG

ENTWURF ZU DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

CUBAER STRAßE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: 1 : 1000

DATUM: 15.05.2020

D:\PONITZ - GUTEBORN\PONITZ-GUTEBORN.dwg