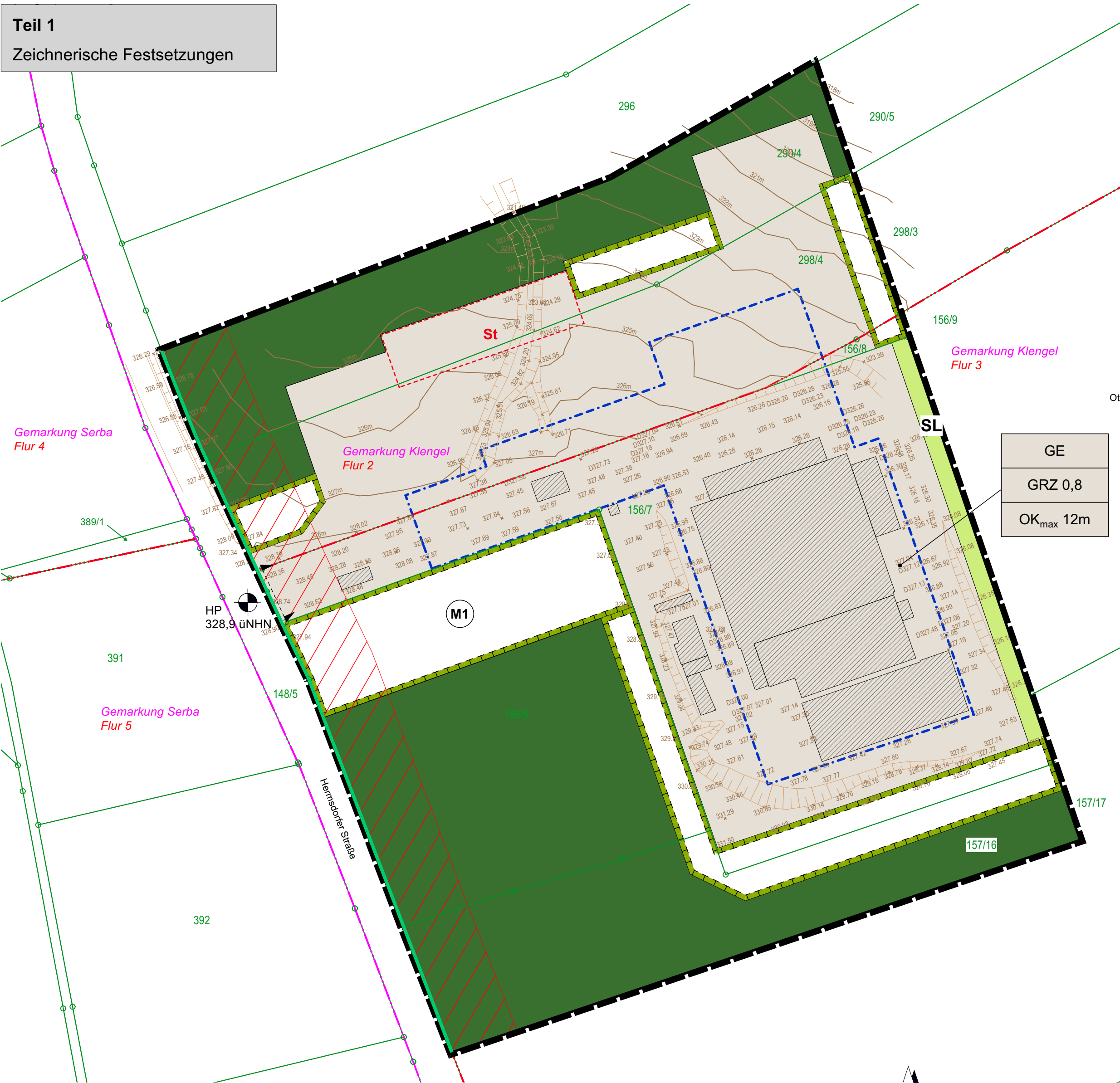


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des geplanten
Wasserschutzbereiches Nr. 228 "WSG Altentrodaer Grund Hainspitz"
(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Betriebsstandort im Plangebiet ist im Thüringer Altlastensystem
unter der Thaliss-Kennziffer 07103 erfasst.
(Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Teil 2
Planzeichenerklärung

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
hier: Oberkante
HP Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

06 VERKEHRSFÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtsbereich

09 GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

SL private Grünflächen
hier: Schutz- und Leitgrün

12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 9 Abs. 6 BauGB

Waldflächen nach Thüringer Walgesetz
nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen § 5 (1)
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen § 5 (1)

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 ThürStRG)
nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Stellplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiet (GE*) bestimmt sich nach § 8 BauNVO i.V.m. den Textliche Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (5).

§ 1 (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE*) nicht zulässig:

- Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen.
- Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO.

§ 1 (3) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen (Werksverkauf).

§ 1 (4) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.

§ 1 (5) Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO).

§ 2 (2) Die maximale Höhe der Gebäude, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt 12 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO). Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen bis maximal 2,5 m ist zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

§ 3 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Rampen und Vorbauten bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m und einer Breite von max. der Hälfte der Gebäudelänge überschritten werden.

§ 3 (2) Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

§ 4 (1) Die private Grünfläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Neuanlage ist geeignetes Regioasphalt zu verwenden. Das Stillgewässer in dieser Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung insbesondere auch während Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen Baumaßnahmen zu schützen.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 5 (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben ausschließlich Gehölzpflanzungen im Sinne eines strukturreichen Waldrandes zu erfolgen. Beginnend von der GE-Fläche in Richtung Wald sind zunächst ein Krautsaum, dann ein Strauchgürtel und vor den Waldflächen ein, arten- und laubholzreicher Baumstreifen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

Als Maßnahme des Artenschutzes sind mindestens 6 Sonderstrukturen (liegendes Totholz, Wurzelstöcke oder Asthaufen (jeweils mindestens 2 m², Höhe mindesten 0,7 m) anzulegen.

§ 5 (2) In der Fläche (M1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Maßnahme des Artenschutzes (Zauneidechse) 3 Lesesteinhaufen mit einer Mindestfläche von 3 x 2 m und einer Höhe von 0,7 m anzulegen. Mindestens 80 % der Steine sollen eine Korngröße von 20-40 cm haben.

§ 5 (3) Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

§ 5 (4) Einfriedungen sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

§ 5 (5) Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden (Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität siehe Pflanzliste unter Pkt. 6 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

Teil 4

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

2. Altlastverdachtsflächen

Der Betriebsstandort ist als Altstandort im Thüringer Altlastensystem unter der Thaliss-Kennziffer 07103 erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Saale-Holzland-Kreis) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

3. Bodenschutz

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten. Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den gesetzlichen Vorgaben und Regelwerken sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.

4. Niederschlagswasser

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet von weißgrauen, selten rötlichen, feinkörnigen, bankigen Sandsteinen des Bausandsteins des Mittleren Buntsandsteins mit flacher Schichtenneigung nach Nordwesten, welche eine hohe Tragfähigkeit aufweisen. Über der plattigförmigen Auflockerungszone der anstehenden Festgesteine ist eine sandig-schluffige, klossbeeinflusste Verwitterungsdecke mit meist geringer Mächtigkeit ausgebildet. Ungeachtet dessen wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 9 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen zu übergeben.

6. Belange des Natur- und des Artenschutzes

Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Saale-Holzland-Kreis) anzuzeigen.

Vor Altbauumfällungen sind Bäume auf ihre Eignung als Quartier und ggf. Besatz wertgebender Arten zu überprüfen. Entsprechende Bäume sind zu kennzeichnen und zu schützen bzw. als Struktur im Geltungsbereich zu erhalten.

Gebäude und bauliche Anlagen sind vor Abbruch-, Bau- oder Sanierungsmaßnahmen auf ihre Eignung und ggf. Besatz von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Verdacht auf Vorkommen sind weitere Maßnahmen erforderlich, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte artenreich zu gestalten und extensiv zu pflegen. Begrünung als blütenreiche Säume aus gebietsheimischen Pflanzenarten durch Auswahl geeigneter Regioasguts.

Das Stillgewässer am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist zu erhalten und mit geeigneten Mitteln vor bau- und betriebsbedingten Einträgen (Schadstoffe, Sedimente etc.) zu schützen. Die Wasserversorgung mit schadstoffem Oberflächenwasser ist dauerhaft zu ermöglichen.

Bei Vögeln kann der Tötungsverbotstatbestand ausgeschlossen werden, wenn Baumaßnahmen / Erweiterungen am Gebäude und Gehölzenfernung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität in der Regel nicht gefährdet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern hat deshalb grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Pflanzliste - Gehölze:

Verwendung gebietseigener Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland

Mindestqualität Sträucher: 2-jährig, H = 0,30 m – 0,50 m

- Faulbaum *Rhamnus frangula*
- Hartrieel *Cornus sanguinea*
- Haselnuss *Corylus avellana*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Heckenrose *Rosa corymbifera*
- Hundsröse *Rosa carina*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Weideldorn *Crataegus monogyna* / *laevigata*

Mindestqualität Bäume: 2-jährig verpflanzt, H = 0,50 m – 0,80 m

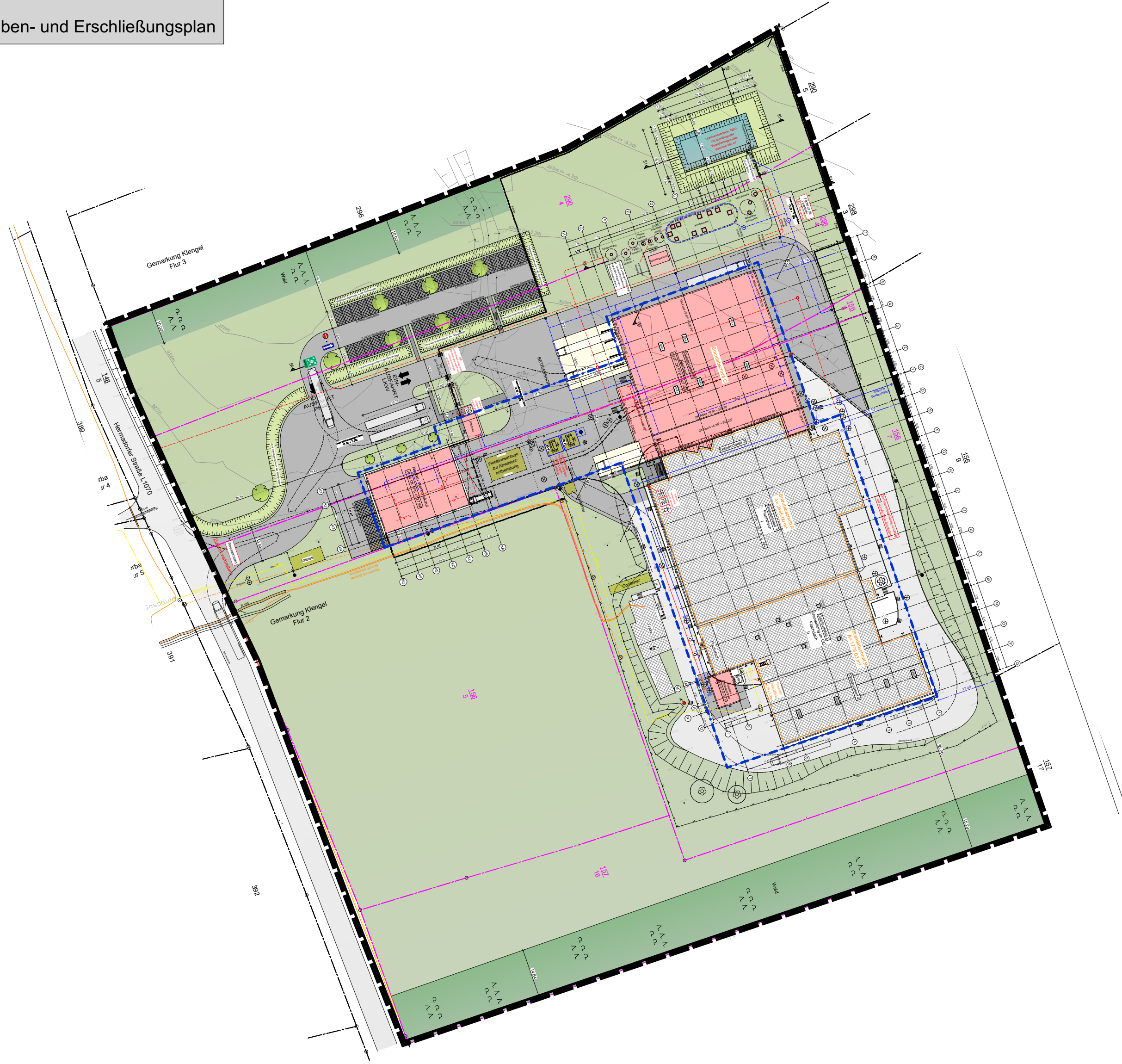
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feld-Ahorn *Acer campestre*

Die Maßnahmenblätter des Umweltberichtes werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

7. Bauverbotszone zur Landesstraße L1070

Gemäß § 24 des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG) besteht im Bereich der Landesstraße L1070 westlich des Plangebietes ein Bauverbot im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fläche. Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der, in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gem. § 24 (1) ThürStrG, unterliegt der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde gem. § 24 (1) ThürStrG.

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Gemeinde Serba

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„EWU Standort - Am Schwemmburg“



Quelle: Karte: Geoport-Geoportal © GDI-Th. Freiland Thüringen (www.geoport-geoportal.de/geoportal) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1:1.000

Vorbereitet: Entwurf: April 2023

STADTPLANUNGSBÜRO
MEISNER & DUMJAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meisner.de
E-Mail: info@meisner.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.