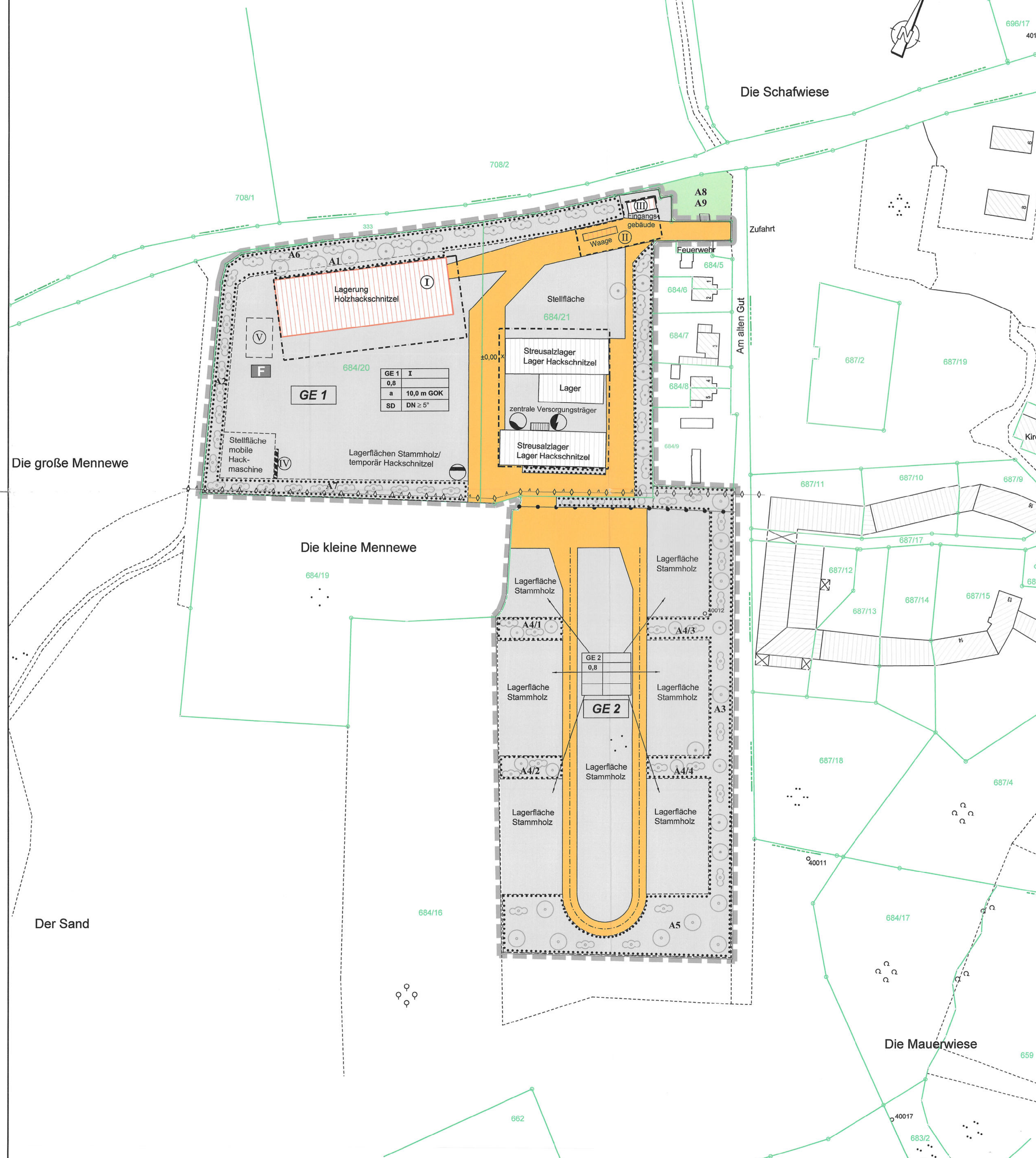


Teil A: Planteil
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
Gewerbefläche "Zwischenlager - Außenbereich GEMES - Schöngleina"
Gemeinde Schöngleina



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 Bau GB, § 1 (2) Bau NVO

GE	Gewerbegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
Nutzungszone	Nutzungszone
GRZ	abweichende Bauweise
SD	Grundflächennutzungszone
SD	Satteldach
---	Baugrenze § 23 (3) Bau NVO

3. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 Bau GB

	private Verkehrsflächen / Hauptstrassen
	Einfahrt

4. Flächen und Hauptversorgungs- sowie
Hauptwasserleitungen
§ 9 (1) Nr. 12, 13 und 14 Bau GB

	Zweckbestimmung Abwasser / Regenwasserrückhaltung
	Zweckbestimmung Wasser
	Zweckbestimmung Elektrizität
	bestehender unterirdischer Mischwasserkanal B 300
	A Abwasser

5. Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern, Hecken und Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 25 Bau GB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

	Anpflanzung von Bäumen
	Anpflanzung von Sträuchern
	Erhaltung von Bäumen
	Erhaltung von Sträuchern
	private Grünflächen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 7 BauGB
	Nutzungsartengrenze
	bestehende Gebäude
	Gebäude - Neubau
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	Stellfläche Feuerwehr
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)
x ± 0,00	Bezugshöhe gegenüber Geltungsbereich

III. Hinweise

neu zu errichtende bzw. umzubauende Gebäude und Anlagen

I	Lagerhalle für Holzhackschnitzel
II	Fahrzeugwaage
III	Eingangsgebäude/ Umbau Garage
IV	Schallschutzwand Länge: 13,0 m; Höhe: ± 3,0 m
V	Umbau einer befahrbaren unterirdischen abfließenden Grube zur Löschwasserentnahmestelle

A1-A7 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des VE- Planes

A8-A10 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches VE- Plan

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

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

- Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird Gewerbegebiet - GE - nach § 8 BauNVO festgelegt. Ausnahmen nach Absatz 3 sind nicht zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Festlegungen in der Nutzungszone (§ 16 - 20 BauNVO). Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf Geländeoberkante (GOK ± 0,00 m vor nördlicher Halle Steusalzlager) und darf 10,0 m nicht überschreiten.
- Die Gewerbefläche "Zwischenlager - Außenbereich GEMES - Schöngleina" wird wie folgt genutzt:
GE 1 Herstellen und Lagerung von Hackschnitzeln aus Stammholz
Temporäre Lagerung von Streuholz
GE 2 Lagerflächen für Stammholz
- Eine Bebauung wird nur im GE 1 durchgeführt. Es wird eine abweichende Bauweise "a" festgelegt. Die Länge des Gebäudes darf 75 m nicht überschreiten.

2. Nutzung der Flächen

- Verkehrsflächen**
- Die Einfahrten sind nach Anforderungen der EAE 85 zu gestalten.
 - Die vorhandenen weiter benötigten teil- bzw. vollversiegelten Verkehrsflächen werden genutzt.
 - Neu anzulegende Verkehrsflächen werden teilversiegelt (Schotterdecke) ausgeführt.
 - Es wird gesondert der Stellplatz der mobilen Hackmaschine ausgewiesen. Diese Fläche ist voll versiegelt auszuführen.
- Lagerflächen**
- Die vorhandene voll versiegelte Fläche nördlich der Halle für Streuholz Lagerung darf nicht für die Lagerung von Stammholz verwendet werden.
 - Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches (GE 2) liegenden Lagerflächen für Stammholz werden teilversiegelt ausgeführt.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Die ausgewiesenen privaten Grünflächen mit Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.
- Für den Eintritt in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches notwendig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches werden:
(3.1) Hinter der neu zu errichtenden Lagerhalle für Holzhackschnitzel sind die zwei vorhandenen Apfelbäume zu erhalten. In der Verlängerung sollen weitere fünf Obstgehölze gepflanzt werden, um den ehemaligen Charakter (Baumreihe Obstgehölze) dieser Fläche zu erhalten.
(3.2) An der Westgrenze des Nordbereiches soll die Feldhecke in Anlehnung an die vorhandene Hecke weitergeführt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Anteil und die Verteilung der einzelnen Straucharten so zu gestalten ist, dass keine Art dominierend wirkt. Der Pflanzabstand der Sträucher soll 0,8 x 2,0 m betragen.

Pflanzliste für die Feldhecke	
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Hundsrose	Rosa canina
Schneebere	Symphoricarpos albus
Holunder	Sambucus nigra
Pflaumenhecke	Eunymus alatus
Schneeball	Viburnum opulus
Brombeere	Rubus fruticosus

- Anlage einer strukturreichen 2-reihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung der Wohnbebauung im Dorf "Am alten Gut" zu den Lagerflächen hin. Als Pflanzdichte für Großsträucher gilt 1 Strauch je 3 m² und für Normalsträucher 1 Strauch je 1 m². Die Pflanzqualität soll 2x verpflanzt, vorwiegend nicht unterschreiten. Es sind Gehölze und Sträucher wie:

Haseuln	Corylus avellana
Europäische Pflaumenhecke	Eunymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gaulerle	Alnus incana
Weide	Salix
Gemeine Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Birne	Betula
Eiche	Quercus

zu pflanzen. Es sind überwiegend Großsträucher zu pflanzen, um Sichtschutz zu gewährleisten (Variations 2.1 für Großsträucher).

- Als Trennung der einzelnen Lagerflächen sind im Südteil des Geltungsbereiches (GE 2) kleinere Heckenabschnitte ca. 25 x 10 m vorgesehen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Bäume der Ausgleichsmaßnahmen Punkt 3.2 und 3.3 auszuwählen.
- Den südlichen Abschluss der Lagerflächen bildet eine zu bepflanzen Fläche von 10 bis 20 m Breite und 100 m Länge. Diese Fläche grenzt an ein vorhandenes naturnahes Feldgehölz an. Die zu bepflanzen Fläche soll sich diesen lockern, mit Büschen und vorwiegend Bäumen vorhandenem Bestand anpassen.
- Die vorhandene Feldhecke im Norden des Geltungsbereiches ist in seinem westlichen Abschnitt lückenhaft und dünn ausgebildet. Es soll nachgepflanzt werden.

Feuerdom	Pyracantha
Hundsrose	Rosa canina

- Außerhalb des Geltungsbereiches werden:
(4.1) Im nördlichen Teilbereich des Gemeindegrundstückes 684/16 zwischen Landstraße L1075 und Straße "Am alten Gut" soll die Feldhecke weitergeführt werden und drei neue Bäume gepflanzt werden. Bei der Auswahl der Bäume können Obstgehölze verwendet werden. Als Pflanzgut sind Sträucher und Bäume der Ausgleichsmaßnahmen Punkt 3.2 und 3.3 auszuwählen.
(4.2) Im Bereich der ehemaligen Fuhrwerksschänke "Das Lämmchen" wird ein Lehrpfad für die Ortsgeschichte von Schöngleina und den Obstbau entstehen. Dieser "Endeckungspfad Streuobst am Lämmchen - Schöngleina" wird im Wesentlichen auf dem Flurstück 5146-4-337 und in Zusammenarbeit mit dem Obstgut Triebbe realisiert. Die Arbeiten werden entsprechend des vorliegenden Entwicklungskonzeptes durchgeführt.
Im Bereich der anzulegenden Streuobstwiese sind folgende Sorten zur Pflanzung vorgesehen:
- Apfel - Hochstamm
Gravensteiner, Jacob Lebel, Goldparmäne, Roter Boskop, Roter Eisapfel, Roter Stettiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Albrechtsapfel
- Birne - Hochstamm
Bosca Flaschenbirne, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Petersbirne
- Pflaume - Hochstamm
Althanna Reneklode, Erlanger Frühzwetsche, Mirabelle
- Subkirsche - Hochstamm
Kassins Frühe, Knauffs Schwarze, Hedelfinger

- Die Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches VE - Plan sind vertraglich im Erschließungsvertrag geregelt.

4. Immissionsschutz

- Das Hacken von Stammholz zu Holzhackschnitzeln erfolgt nur auf der ausgewiesenen Stelle im Geltungsbereich des VE-Planes in der Zeit von Montag bis Freitag von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr.
- Entsprechend Gutachten ist eine Schallschutzwand von mindestens 3,0 m Höhe und einer Länge von 13,0 m zur Abschirmung des Hackers in Richtung Wohnbebauung zu errichten.
- Die vorhandene voll versiegelte Fläche nördlich der Halle für Streuholz Lagerung bzw. westlich der vorhandenen Wohnbebauung darf nicht für die Lagerung von Stammholz verwendet werden.

5. Sonstiges

- Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet versorgungswirksamer Wassergewinnungsanlagen, u.a. des Tiefbrunnens Schöngleina Hy 1/1984, für die keine rechtswirksamen Schutzzonen III festgesetzt wurden. Bei Planungen sind die Empfehlungen des DVGW-Regelwerkes für Nutzungseinschränkungen und Verbote zu beachten.
- Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände u.ä.) oder Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, Mauernresten, markante Bodenverfärbungen) angetroffen, so sind diese unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen (§16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes).
- Durch das Straßenbaumaß wird auf die Anbahnfreihaltung von 20 m verwiesen. Bei begründeten Ausnahmefällen einer Unterschreitung sind detaillierte Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

II. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenvorordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 1961 I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)
Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273)

III. Verfahrensvermerke

- Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbefläche "Zwischenlager - Außenbereich GEMES - Schöngleina", Gemeinde Schöngleina wurde durch den Gemeinderat Schöngleina am 02.05.2011 der Aufstellungsbeschluss - Nr. 10/11 gefasst. Dieser Beschluss musste aufgrund der Planungen erweitert und ergänzt werden - Beschluss - Nr.: 03/12 vom 16.01.2012.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 02.05.2011 durchgeführt.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat im Mai 2011 stattgefunden.
- Der Gemeinderat Schöngleina hat am 07.05.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und die Begründung mit Umweltbericht als Entwurf öffentlich auszulegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Aushang am 23.05.2012.

Beginn der öffentlichen Auslegung:	31.05.2012
Ende der öffentlichen Auslegung:	02.07.2012
Beginn der zweiten öffentlichen Auslegung:	14.11.2012
Ende der zweiten öffentlichen Auslegung:	28.11.2012
Beginn der dritten öffentlichen Auslegung:	06.05.2013
Ende der dritten öffentlichen Auslegung:	24.05.2013

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§4 BauGB).
- Bei der Wiederholung der Auslegung wurden die von den Planungsänderungen bzw. -erweiterungen berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.09.2012 zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme aufgefordert.

- Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden durch den Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 03.12.2012 abgevoen - Beschluss - Nr.: 28/12.

- Der Gemeinderat Schöngleina hat am 03.12.2012 nach § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen - Beschluss - Nr.: 28/12.

- Die Genehmigung für die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Landratsamt "Saale - Holzland - Kreis" mit Erläss

vom 13.7.2014
Az
S. Schöngleina, den 28.02.2014
ohne mit Auflagen erteilt.
Unterschrift

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbefläche "Zwischenlager - Außenbereich GEMES - Schöngleina" der Gemeinde Schöngleina wird hiermit als Satzung ausfertigt.

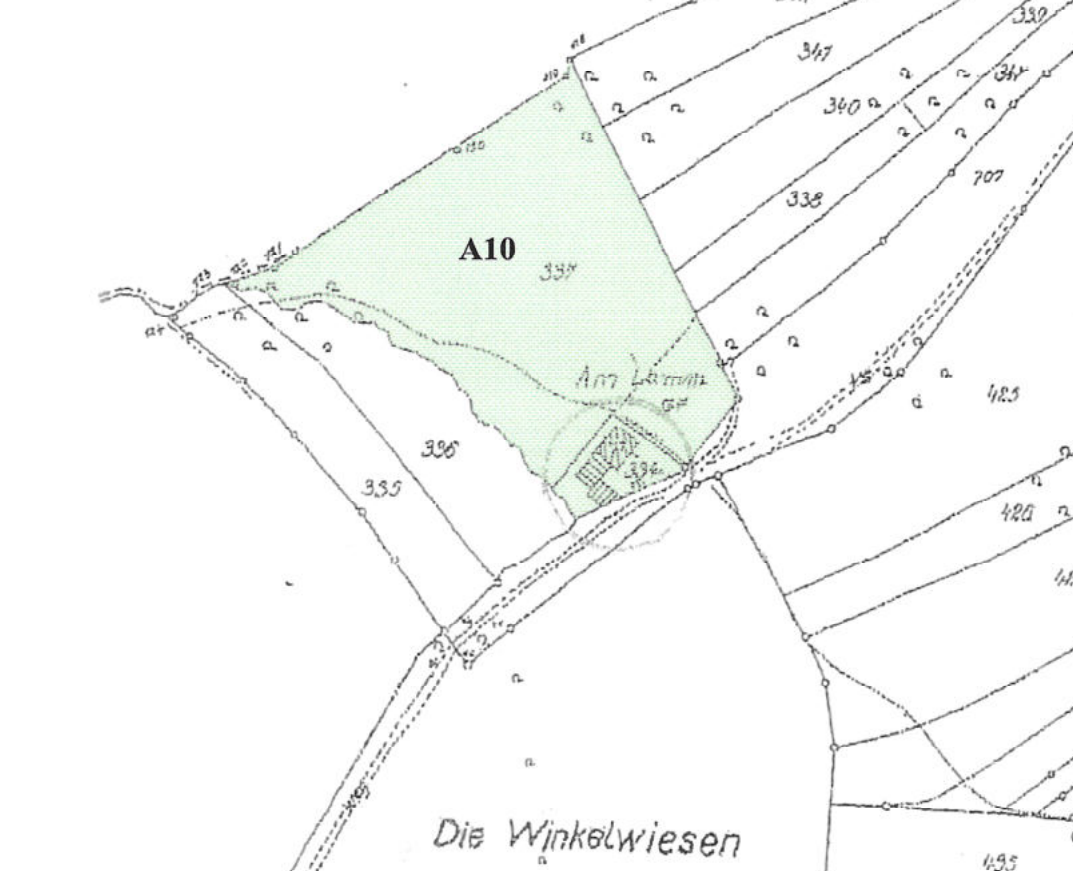
Schöngleina, den 28.02.2014
Bürgermeister
10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 4.08.2014 bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten.

IV. Katastermäßiger Bestand

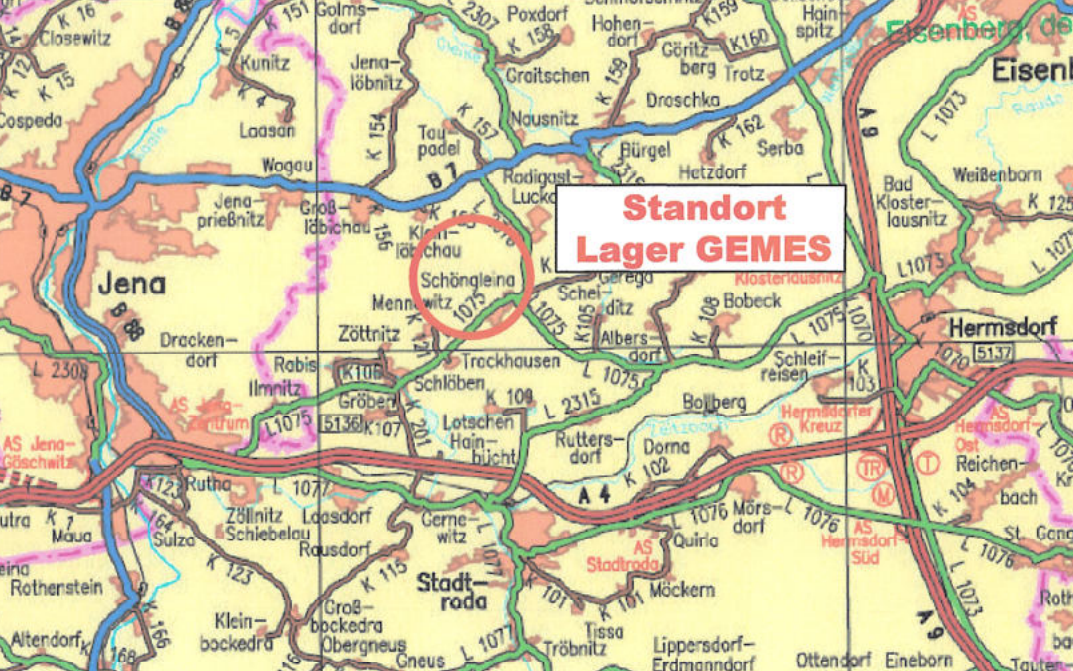
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stande vom 22.05.2014 übereinstimmen.

*) im Geltungsbereich des B-Planes
Pösnick, den 23.05.2014
i. A. Katasteramt
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Pösnick
Rosa-Luxemburg-Straße 7 - 07381 Pösnick
Tel./Fax: (0 36 47) 44 99 200 / 44 99 189

Ausgleichsmaßnahme A10:
Gemarkung: Schöngleina
Gemeinde: Schöngleina
Flurstücke: 5146-4-334
5146-4-337



Ausgangspunkt der Straßennetzkarte 2010 vom Landratsamt für Bau und Verkehr (ohne Maßstab)
Die Genehmigung erfolgte unter
Nr.: BLS 2011/04
28.01.2014



Änderungen		
2. Änderung	Datum:	Unterschrift:
1. Änderung	Datum:	Unterschrift:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbefläche "Zwischenlager - Außenbereich GEMES - Schöngleina"
Gemeinde Schöngleina

Phase:	Satzung	Stand 24.04.2013
Bauherr:	GEMES Abfallentsorgung und Recycling GmbH Zimme 4 07646 Schöngleina	
Maßstab:	Darstellung:	Projekt-Nr.: P 0211 KY Projekt-Bearbeiter: A. Knyast
1 : 1000	Teil A: Planteil Teil B: Textliche Festlegungen	Ort, Format: 1/1000 Datum: 25.04.2012
		Unterschrift: Knyast

BIT Tiefbauplanung GmbH
Wasserversorgung - Abfallwirtschaft - Abwasserreinigung - Straßenbau - Spezialtiefbau
Kirchplatz 7
07552 Gera - Roschütz
Tel.: (0365) 430 48-0
Fax.: (0365) 430 4813