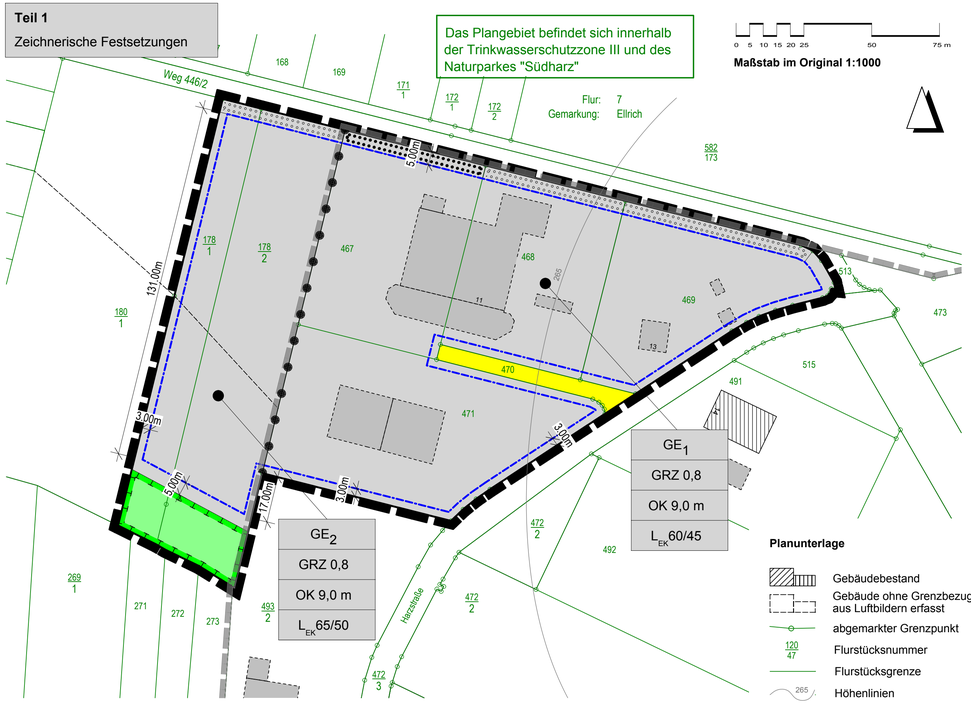
Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Teil 2
Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO

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

GRZ — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: Oberkante

3. Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

private Grünflächen

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

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

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

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

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich Aue"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich Aue"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil 3
Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Im Gewerbegebiet (GE_1) und (GE_2) gem. § 8 BauNVO ist gem. 1 (6) Nr. 1 BauNVO die Errichtung von Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB §§ 16 - 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Vorhabengebiet wird mit 0,8 festgesetzt.

§ 2 (2) Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt als Oberkante der Haupt- und Nebengebäude im Vorhabengebiet beträgt maximal 9,00 m. Als OK Gebäude gilt das bergseitig (der höchstgelegene Geländepunkt an der baulichen Anlage) gemessene lotrechte Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachhaut des höchsten Punktes am Gebäude.

§ 2 (3) Für selbständige bauliche Anlagen ohne Dach gilt § 2 (2) für die Oberkante entsprechend. Untergeordnete Bauteile auf Gebäuden (Schornsteine, Lüfter, Antennenanlagen) dürfen die festgesetzt maximale Höhe vom 9,00m überschreiten.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

§ 3 Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

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

§ 4 (1) Die nach Ausschöpfen der überbaubaren Flächen im Gewerbegebiet verbleibenden Restflächen sind als private Grünflächen zu gestalten und zu pflegen.
Im Geltungsbereich sind pro 500 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen.

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist eine geschlossene Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 4 (3) Der innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b) BauGB vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

§ 4 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die vorhandene Vegetationsstruktur als artenreiches extensiv genutztes Grünland mit temporären Feuchtstellen zu pflegen und zu entwickeln.

§ 4 (5) Alle im Plangebiet vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume:
Mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung) mögliche Wuchshöhe bis 20 m Höhe
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
Baumscheibe mindestens 6m²

Obstbäume
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.

Sträucher
v. Str. m. B, 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

§ 5 (1) Emissionskontingente für das Gewebegebiet

Im Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche (Schallemissionen je m² Grundstücksfläche) die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontigente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gewerbegebiet	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE_1	60 dB	45 dB
GE_2	65 dB	50 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 5 (2) Schalldämmmaß für Außenbauteile

Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$) für Außenbauteile muss gemäß DIN 4109 (Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen") im Gewerbegebiet für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches sowie in Büroräumen und ähnliches 30 dB betragen.

§ 5 (3) Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen der Emissionskontigente (L_{EK}) nach DIN 45691 (Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB) können im Rahmen der Einzelfallprüfung und unter folgenden Bedingungen zugelassen werden:

Die tatsächlich sich ergebenden Gesamtschallleistungen bzw. flächenbezogenen Schallleistungen der Flächeninhaber können von den Festsetzungen der Emissionsbegrenzungen abweichen, wenn durch Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg (z.B. Gebäude, Lärmschutzwände oder -walle und topographische Gegebenheiten), durch geeignete Anordnung der Geräuschemittenten (z.B. Ausnutzung von Richtwirkungen, Abschirmung durch Gebäude und Einhausung) sichergestellt ist, dass die Immissionsanteile der jeweiligen Fläche bzw. des Flächenanteils an den Immissionsorten sicher eingehalten werden.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Gem. § 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.
Die Termine zum Beginn von Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie mindestens 2 Wochen vor Beginn mitzuteilen, um eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten sicherzustellen.

2. Munitionsfunde
Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Altlastverdachtsflächen
Im Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft / Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetzt (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Nordhausen) anzuzeigen.

4. Trinkwasserschutzzone III
Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III. In der Schutzzone III gelten die im Beschluss aufgeführten Verbote und Nutzungsbeschränkungen.
Im Zuge der weiteren Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet ist dessen Lage in unmittelbarer Nähe zur Schutzzone II der Fassungen Ellrich zu berücksichtigen, insbesondere sind die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 der Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung - ThürVAwS) zu beachten.

5. Leitungen
Im Plangebiet befinden sich Elektroenergie- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH (siehe Stellungnahme vom 03.03.2015 in der Verfahrensakte). Bei Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen im Leitungsbereich von 110kV und 20kV Freileitungstrassen und Kabel sowie Gasdruckleitungen sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276, nach DVGW zu Gasleitungen, Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 0100 und DIN VDE 0105 bzw. EN 50423, BGV A3 und DIN 1998 sowie VDE 0210 einzuhalten. Eine Überbauung, Verstellung oder Gehölzbepflanzung der Kabeltrasse ist nicht zulässig. Soweit sich Flächen in Schutzstreifen für Hochspannungsfreileitungen befinden, ist eine Bebauung erst nach Einzelfallbewertung und Zustimmung des Versorgungsträgers oder nach Verlegung der Freileitung zulässig. Im Einzelfall ist die Kabelzuordnung im öffentlichen Bauraum durch Ortung vorzunehmen.

Sonstige vorhandene Leitungen anderer öffentlicher Versorgungsträger (z.B. Wasser- bzw. Abwasserverband) dürfen nicht überbaut werden, müssen auch später im Havariefall zugänglich sein und dürfen durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.

6. Bodenschutz
Die Allgemeinen bodenschutzrechtlichen Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordhausen in der Stellungnahme vom 25.03.2015 (siehe Verfahrensakte) zur Erhaltung des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden (§ 1 BBodSchG) sowie zur Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden (§ 1a BauGB) sind bei der weiteren Umsetzung zu beachten.

7. Geologischen Verhältnisse und Belange
Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen.
Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

8. Belange des Naturschutzes
Zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt sowie ihrer Lebensräume sind die, an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen vor Beschädigung im Zuge der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres vorzunehmen.

9. Planunterlage
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB am 23.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich, Aue" der Stadt Ellrich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und das Planverfahren damit eingeleitet. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 01.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Planverfasser

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich, Aue" der Stadt Ellrich wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen, Käthe-Kollwitz-Straße 9, ausgearbeitet.

Nordhausen, den .....
(Siegel)
.....
Stadtplanungsbüro

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat in seiner Sitzung am 23.02.2015 dem Planentwurf mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB betroffene Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.04.2015 bis 12.05.2015 beteiligt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.2015 gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.03.2015 aufgefordert worden.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4a (3) BauGB

Gemäß § 4a (3) BauGB wurde betroffene Öffentlichkeit durch die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Planentwurfes mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 13.07.2015 bis 31.07.2015 beteiligt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planänderung berührten/betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 08.07.2015 gemäß § 4a (3) BauGB von der erneuten Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.07.2015 aufgefordert.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom ..... übe reinstimmen.

Artern, den .....
(Siegel)
.....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
– Katasterbereich Artern –

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ellrich hat am ..... den Satzungsbeschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich, Aue" nach Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 19 ThürKO gefasst. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Satzungsanzeige

Die Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich, Aue" sind nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Ellrich gemäß § 21 (3) ThürKO am ..... dem Landratsamt Nordhausen angezeigt worden. Gemäß Schreiben vom ..... / Innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Monat wurden gegen den o.a. Bauleitplan keine Beanstandungen geltend g emacht.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Beitrittsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ellrich ist in seiner Sitzung am ..... den im Bescheid vom ..... Az.: ..... , aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen beigetreten. Die o.a. Planunterlagen und die Begründung haben wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich b ekannt gemacht.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bauleitplanes mit dem Willen des Stadtrates der Stadt Ellrich sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Planverfahrens werden b ekundet.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, wo der Bauleitplan von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Damit tritt der Bauleitplan gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 21 (2) und (3) Thü rKO sowie § 2 (3) ThürBekVO

in Kraft.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens - oder Formvorschriften

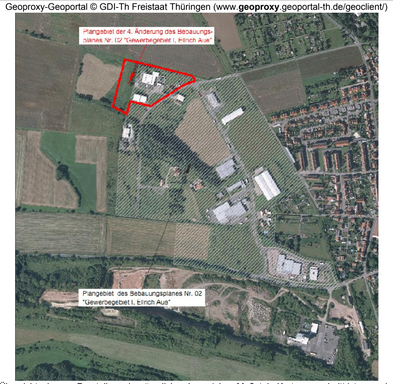
Gemäß § 215 (1) BauGB ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Planes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Aufstellung dieses Bauleitplans innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 "Gewerbegebiet I, Ellrich, Aue" der Stadt Ellrich nicht geltend / geltend gemacht wo rden.

Ellrich, den .....
(Siegel)
.....
(Ehrhold)
Bürgermeister

Stadt Ellrich

4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 02
"Gewerbegebiet I, Ellrich, Aue“

Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.**geoproxy**.geoportal-th.de/geoclient/)



Übersichtsplan zur Darstellung der räumlichen Lage (ohne Maßstab; Kartenausschnitt ist genordet)

Maßstab: Teil 1	Verfahrensstand:	Druckdatum:
1:1000	Rechtsplan	August 2015

STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

Geschäftsadresse:
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Telefax: 03631/981300
Internet: www.meiplan.de
E - mail: info@meiplan.de

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