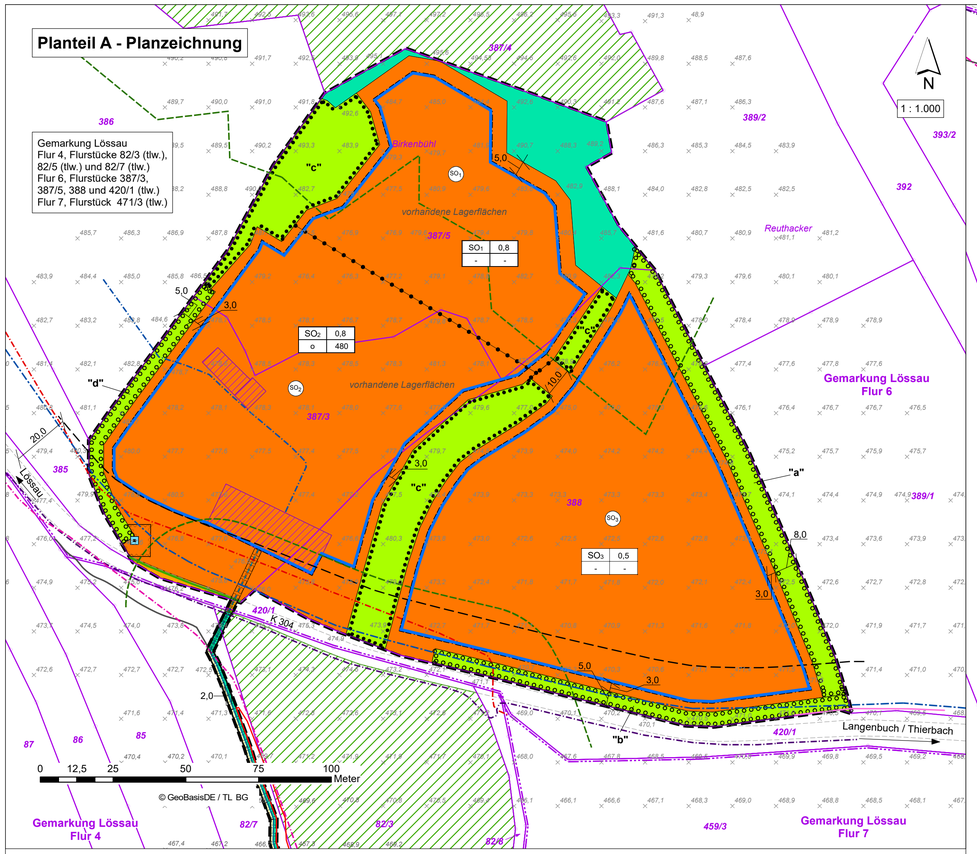
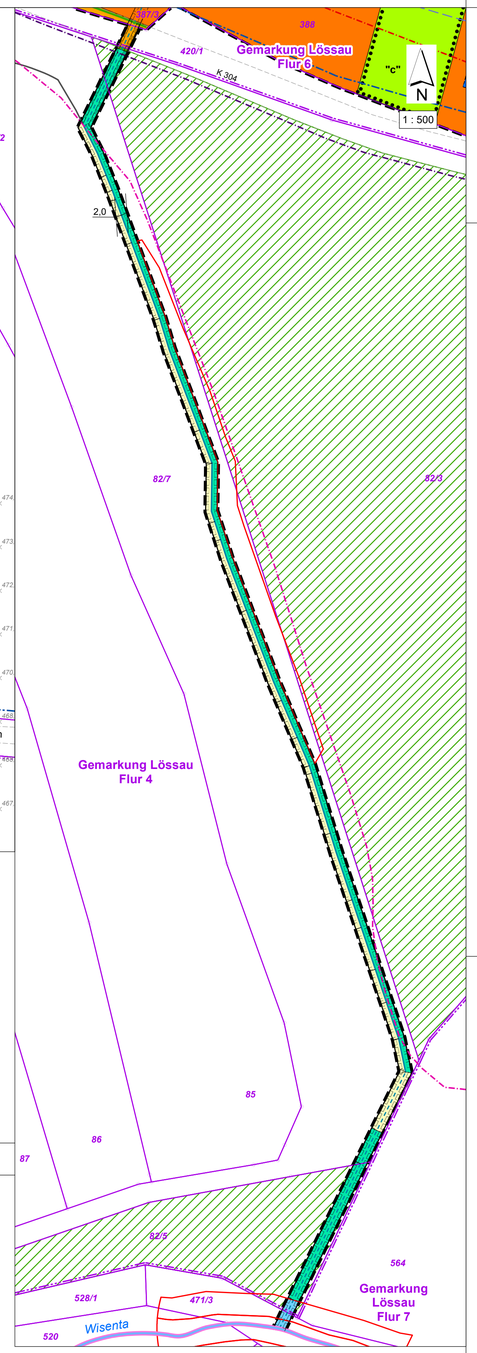
Planteil A - Planzeichnung





Mittelspannungsleitung der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG

Informationskabel der Thüringer Netkom GmbH

Niederspannungsleitung der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG

Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	max. Höhe baulicher Anlagen (m ü. NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)
Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tiefbaubetriebe.
Zulässig sind im Sondergebiet SO_1 nur dem Tiefbaubetrieb zugeordnete Lagerflächen sowie Kameramasten.
Zulässig sind im Sondergebiet SO_2 Tiefbaubetriebe sowie ihm zugeordnete Büro-, Sozial- und Verwaltungsgebäude, Lagerflächen-, -regale und -gebäude sowie Werkstätten, Lkw- und Pkw-Stellplätze. Ebenfalls zulässig sind eine betriebseigene Tankstelle, Kameramasten sowie eine Löschwasserzisterne.
Im SO_3 sind Flächen für die Aufbereitung und Lagerung von Baustoffen und Mutterboden zulässig. Zulässig sind zudem Kameramasten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
Für die Sondergebiete SO_1 und SO_2 wird jeweils eine GRZ von 0,8 und für das SO_3 ein GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird auf 490 m ü. NHN festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Höhe der Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m üb erschritten werden.

3. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Im Plangebiet sind Geländeanpassungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen um bis zu 2,0 m zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)
Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB festgesetzt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulä ssig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Sondergebiet SO_2 ist eine Wasserzisterne mit einem Mindestvolumen von 10 m³ einzubauen.

7. Flächen für Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1. Auf der Grünfläche „a" mit der Zweckbestimmung Baum-Strauch-Hecke, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand für die Sträucher von 1 m x 1,5 m und für die Bäume von 10 m festgesetzt. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

7.2. Auf der Grünfläche „b" mit der Zweckbestimmung Obstbaumreihe, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist eine Obstba umreihe aus heimischen und standortgerechten Arten und Sorten zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 10 m festgesetzt. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

7.3. Auf der Grünfläche „c "mit der Zweckbestimmung Feldgehölz, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV (Flächen für die Erhaltung) gekennzeichnet ist, sind die vorhandenen Gehölze zu erha lten und durch heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu ergänzen. Die vorhandenen Gehölze sind ebenso wie die Pflanzung dauerhaft zu unter- und erhalten.

7.4. Auf der Grünfläche „d" mit der Zweckbestimmung Baum-Strauch-Hecke, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand für die Sträucher von 1 m x 1,5 m und für die Bäume von 10 m festgesetzt. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm 12-14 StU zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

Ergänzende Hinweise

Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB
Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch auf Flurstücken außerhalb des vorliegenden Satzungsgebietes.
Gemarkung Lössau, Flur 4, Teile der Flurstücke 148, 152, 153 und 154: Herstellung der linearen ökologischen Durchgängigkeit der Wisenta am Querbauwerk des Wehres nordöstlich der Schmidtenmühle.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel" wurde vom Stadtrat der Stadt Schleiz am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

2. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Schleiz am ..... wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Offenlage erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel" wurde vom Stadtrat der Stadt Schleiz in der Sitzung am ..... gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

4. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schleiz (Nr. .....) am ..... wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Schleiz veröffentlicht. Zudem wurden die Entwurfsunterlagen öffentlich ausgelegt.

5. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail bzw. Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Der Ortsteilrat Lössau wurde gem. § 45 Abs. 5 ThürKO an der vorliegenden Planung beteiligt.

6. Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

7. Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

Schleiz, ... Bürgermeister / Siegel

9. Der vom Stadtrat der Stadt Schleiz als Satzung beschlossene Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel" wurde mit Bescheid des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom ..... mit AZ.: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.

Schleiz, ... Bürgermeister / Siegel

10. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Schleiz vom ..... übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

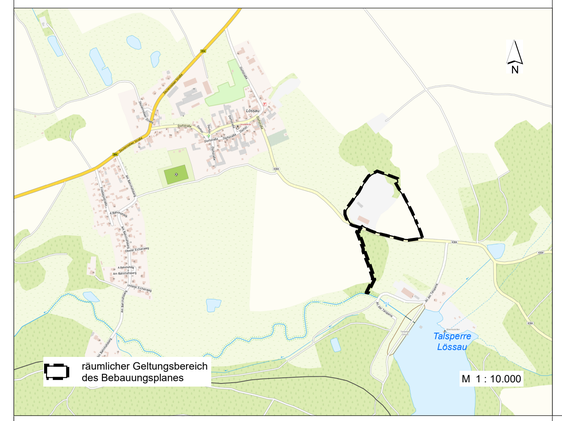
Schleiz, ... Bürgermeister / Siegel

11. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel " wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Schleiz (Nr. ....) des Jahrganges ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel" tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Schleiz, ... Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Pößneck, ... TLBG



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl.S. 41), zuletzt geändert durch 33 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (BVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)

Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Art. 47 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 290)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft i. d. F. vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch G vom 06.02.2024 (GVBl. S. 13)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO_1 sonstige Sondergebiete (SO_1 und SO_2) mit der Zweckbestimmung „Tiefbaubetriebe"

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,6

490 maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe): 490 m ü NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gehölzflächen
"a" Baum-Strauch-Hecke
"b" Obstbaumreihe
"c" Feldgehölz
"d" Baum-Strauch-Hecke

Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfläche (hier: Wisenta)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a und b BauGB

Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25a und b BauGB

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Maß der baulichen Nutzung, gem. § 16 Nr. 5 BauNVO

mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Nutzers des Flurstückes 387/3 (Gemarkung Lössau, Flur 6) zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (gem. Kartierung März 2024 / gem. Angaben LRA Saale-Orla-Kreis Januar 2022)

Bauverbotszone (20 m) gem. § 24 ThürStrG

Hinweise

Gemarkungs- und Flurgrenze

388 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

bestehende Gebäude gem. ALKIS und Luftbild

Fahrbahnrand

469,6 × Höhenpunkte gem. DGM 1 (Angabe in Metern ü. NHN)

3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)

Festpunkt (PB 1) der Thüringer Fernwasserversorgung (Schutzbereich = 5,0 m)

vorhandene Waldflächen (gem. Thüringer Forstamt)

Fließgewässer (Wisenta)

30m Waldabstand gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG

Graben

Niederschlagswasserleitung, offener Abschnitt (Graben)

Niederschlagswasserleitung, verrohrter Abschnitt

Stadt Schleiz, OT Lössau

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbestandort Birkenhübel"

M 1 : 1.000 / 1 : 500 6. Oktober 2025

GÖL Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de