

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

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 Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)

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 07.12.2022 (GVBl. S. 489)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

sonstige Sondergebiete (SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>) 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

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

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 „Gewerbstandort Birkenhübel“ gem. § 9 Abs. 7 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)

Natura 2000-Gebiet (FFH): Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wisenta und Zeltera“ gem. § 32 BNatSchG

**Hinweise**

Flurgrenze  
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücknummer  
bestehende Gebäude gem. ALKIS und Luftbild  
Fahrbahnrand  
Höhenpunkte gem. DGM 1 (Angabe in Metern ü. NHN)  
Bemaßung (Angabe in Metern)  
Graben  
verrohrte Niederschlagswasserleitung  
Fließgewässer (Wisenta)  
vorhandene Waldflächen (eigene Kartierung 2024)  
30m Waldabstand gem. § 26 Abs. 5 ThürWaldG

**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 8 BauNVO)**  
Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tiefbaubetriebe. Zulässig sind im Sondergebiet SO<sub>1</sub> 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<sub>2</sub> sind Flächen für die Aufbereitung und Lagerung von Baustoffen und Mutterboden zulässig. Zulässig sind zudem Kameramasten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**  
Für das Sondergebiet SO<sub>1</sub> wird eine GRZ von 0,6 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 überschritten werden.  
Für das SO<sub>2</sub> wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

**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 zulässig. 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<sub>1</sub> ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 10 m<sup>3</sup> 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 Obstbaumreihe 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 erhalten und durch heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu ergänzen. Die vorhandenen Gehölze sind ebenso wie die Pflanzung 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. Festsetzungen hierzu werden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung getroffen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ wurde vom Stadtrat der Stadt Schleiz am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 Offenlegung 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort 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.
- 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.
- 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 Ortsteiler Lössau wurde gem. § 45 Abs. 5 ThürKO an der vorliegenden Planung beteiligt.
- 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).
- Der Stadtrat der Stadt Schleiz hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort 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

Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

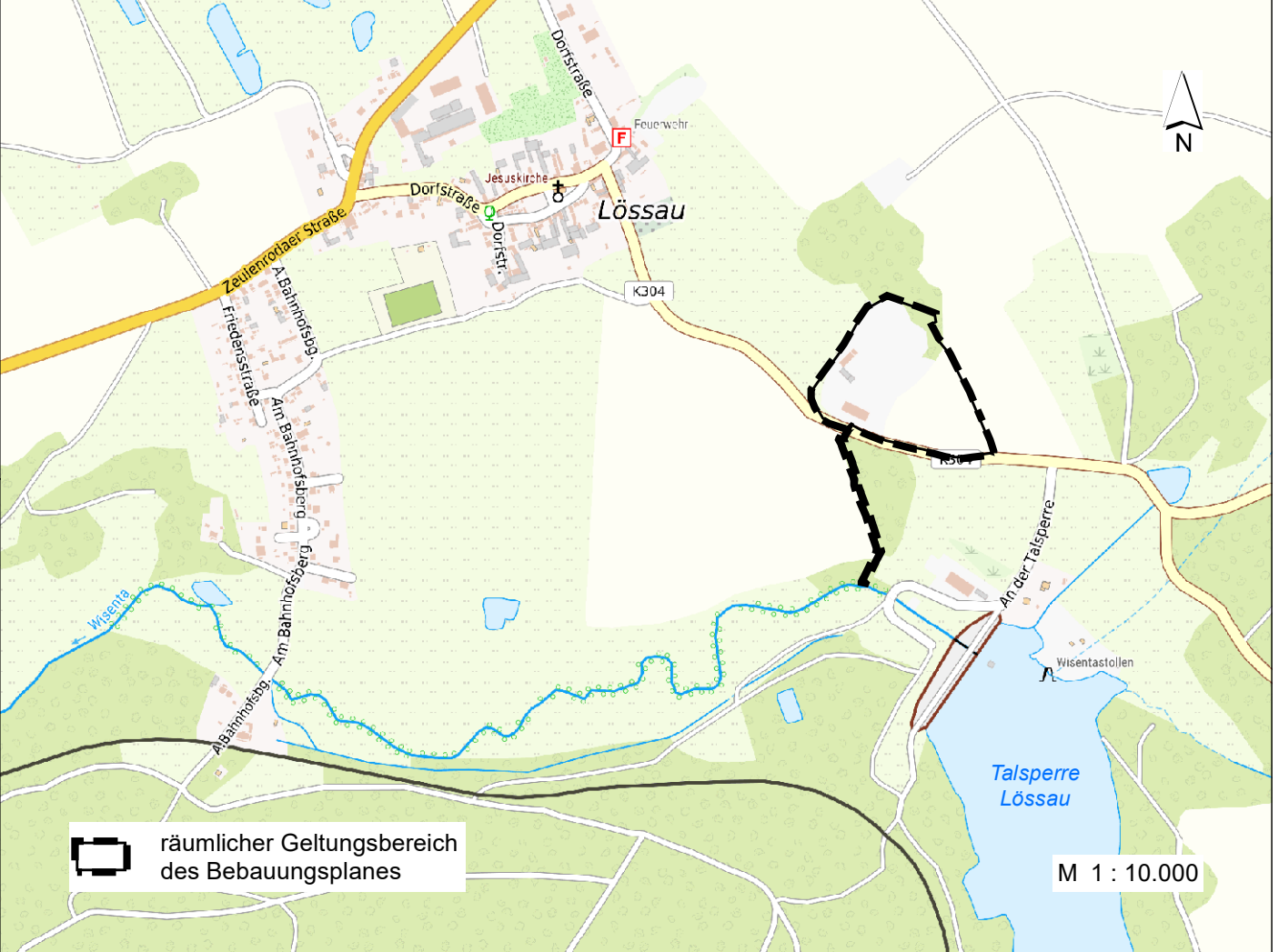
Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

11. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Birkenhübel“ wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Schleiz (Nr. ....) des Jahrganges ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Sondergebiet „Gewerbstandort 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 (Katasterbereich Pößneck)





**Stadt Schleiz, OT Lössau**  
**Bebauungsplan**  
**- Vorentwurf -**

**Bebauungsplan Sondergebiet**  
**„Gewerbstandort Birkenhübel“**

M 1 : 1.000 2. April 2024

Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

Schleiz, ..... Bürgermeister / Siegel

 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH  
07570 Weida, Schlossberg 7  
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794  
info@goel.de / www.goel.de