

**Planteil A - Legende**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO

Gewerbegebiete (GE1 - GE5)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,8  
423 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern ü. NHN, z. B. 423 m

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

abweichende Bauweise mit maximaler Gebäudelänge in Metern  
 Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (ö = öffentlich, p = privat)  
 Straßenbegrenzungslinie

Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Ver- und Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung:  
 Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken

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

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Siedlungsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 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 zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

**Nachrichtliche Übernahme**

gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 ThürNatG (Angaben gem. Kartierung, Stand: 10.11.2022 / Angaben gem. Landratsamt Greiz, Stand: 11.04.2025)

**Hinweise**

Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer  
 Nutzungsartengrenze  
 vorhandene Gebäude mit Hausnummer  
 Bemaßung (Angabe in Metern)  
 Höhenpunkte gem. DGM 1 (Angaben in Metern ü. NHN)

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Emissionskontingent in db (A)/m² (Tag/Nacht)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)  
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 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung 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 Art. 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)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 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 B - Textliche Festsetzungen**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 8 BauNVO)**  
Festgesetzt werden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO.  
Zulässig sind gem. § 8 BauNVO:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Gebäude und Räume für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO  
- Energiespeicher  
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO  
- Tankstellen  
- Vergnügungsstätten  
- Photovoltaikfreiflächenanlagen mit einer Fläche > 1.500 m² Aufstandsfläche

Schalltechnische Festsetzungen gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO  
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

Teilfläche	Nutzung	Emissionskontingent in dB (A)	
		LEK, tags	LEK, nachts
GE1	Gewerbegebiet	63	47
GE2	Gewerbegebiet	69	55
GE3	Gewerbegebiet	68	55
GE4	Gewerbegebiet	68	51
GE5	Gewerbegebiet	65	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Als schallemittierende Fläche gelten die vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ohne festgesetzte Grün-, Ausgleichs- und öffentliche Verkehrsflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO s. g. Störfallbetriebe unzulässig, die die Voraussetzung dafür erfüllen, dass ein Betriebsbereich i. S. der 12. BImSchV bzw. ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne des § 2 Abs. 2 der 12. BImSchV vorhanden ist. Abzustellen ist dabei auf Betriebsbereiche in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind. Ausnahmeweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

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

2.1 Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.  
2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugshöhe ist für das gesamte Plangebiet m ü. NHN. Dabei darf in den Gewerbegebieten die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmeweise um bis zu 1 m überschritten werden.

3. **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 90 m festgesetzt

4. **Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün im Umfeld des Regenrückhaltebeckens ist mit vier hochstämmigen Obstbäumen in der Pflanzqualität 12-14 STU mit einem Mindestabstand von 8 m zu bepflanzen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

6. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Abgrabungen und Aufschüttungen sind gegenüber dem natürlichen Gelände (entsprechend de n in der Planzeichnung angegebenen Höhen) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind als natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 oder als Stützmauern (bzw. Gabionenwände) herzustellen.

7. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 PKW-Stellplatzflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind aus wasserundurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.  
7.2 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine Versiegelung der Sohle ist nicht zulässig.

- 8. **Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäude bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
Bei der Errichtung von neuen Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachfläche mit Solarmodulen zu belegen.
- 9. **Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)**
- 9.1 Die Gehölze in dem im Osten des Gewerbegebietes ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanV (Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Streifen sind zu erhalten. Die Pflanzung darf für eine bis zu 5 m breite Zufahrt unterbrochen werden.
- 9.2 Innerhalb der Gewerbegebietsflächen ist je 1.200 m² Baugebietsfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.
- 9.3 Die Gewerbegebietsfläche, die ergänzend mit dem Planz. 13.2.1 PlanzV (Flächen für Anpflanzungen) gekennzeichnet ist, ist mit einer einreihigen Strauchhecke heimischer und standortgerechter Arten mit einem Regelabstand von 1,0 m in der Reihe zu bepflanzen.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)**

- 10. **Dachgestaltung**  
Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.
- 11. **Einfriedigungen**  
Mit Ausnahme von Hecken sind geschlossene Einfriedigungen, die überwiegend keine Durchsicht erlauben, straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,5 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche zulässig.

**Ergänzende Hinweise**

**Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Satzungsgebietes**  
Der Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wöhlsdorfer Straße“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes auf den nachfolgenden Flurstücken:  
Flurstücke 2291/1 und 2294/1 (Gemarkung Auma, Flur 8): Auf einer Fläche von 3.690 m² erfolgt die Anlage einer Streubstwiese. Die Maßnahme umfasst die extensive Pflege und Nutzung des Grünlandes sowie die Pflanzung von 30 Obstbaumhochstämmen heimischer und standortgerechter Arten und Sorten mit einem Stammumfang von STU 10-12.  
**Baugrund:** Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone I (Untergrundklasse R).  
**Immissionsschutz:** Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die DIN kann in der Stadtverwaltung Auma-Weidatal eingesehen werden.

**Verfahrensvermerke**

- 1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ wurde vom Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal in öffentlicher Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal hat in seiner Sitzung am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Auma-Weidatal (Nr. .... Jahrgang ..... ) durch Auslegung des Vorentwurfes vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal in der Sitzung am ..... gebilligt. Die Durchführung der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurde beschlossen.
- 4. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Auma-Weidatal“ wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... durch Bereitstellung der Entwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Auma-Weidatal sowie durch Auslegung im Baumarkt der Stadt Auma-Weidatal öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Der Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal hat in seiner Sitzung am ..... die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- 6. Der Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Auma-Weidatal, den ..... Bürgermeister / Siegel

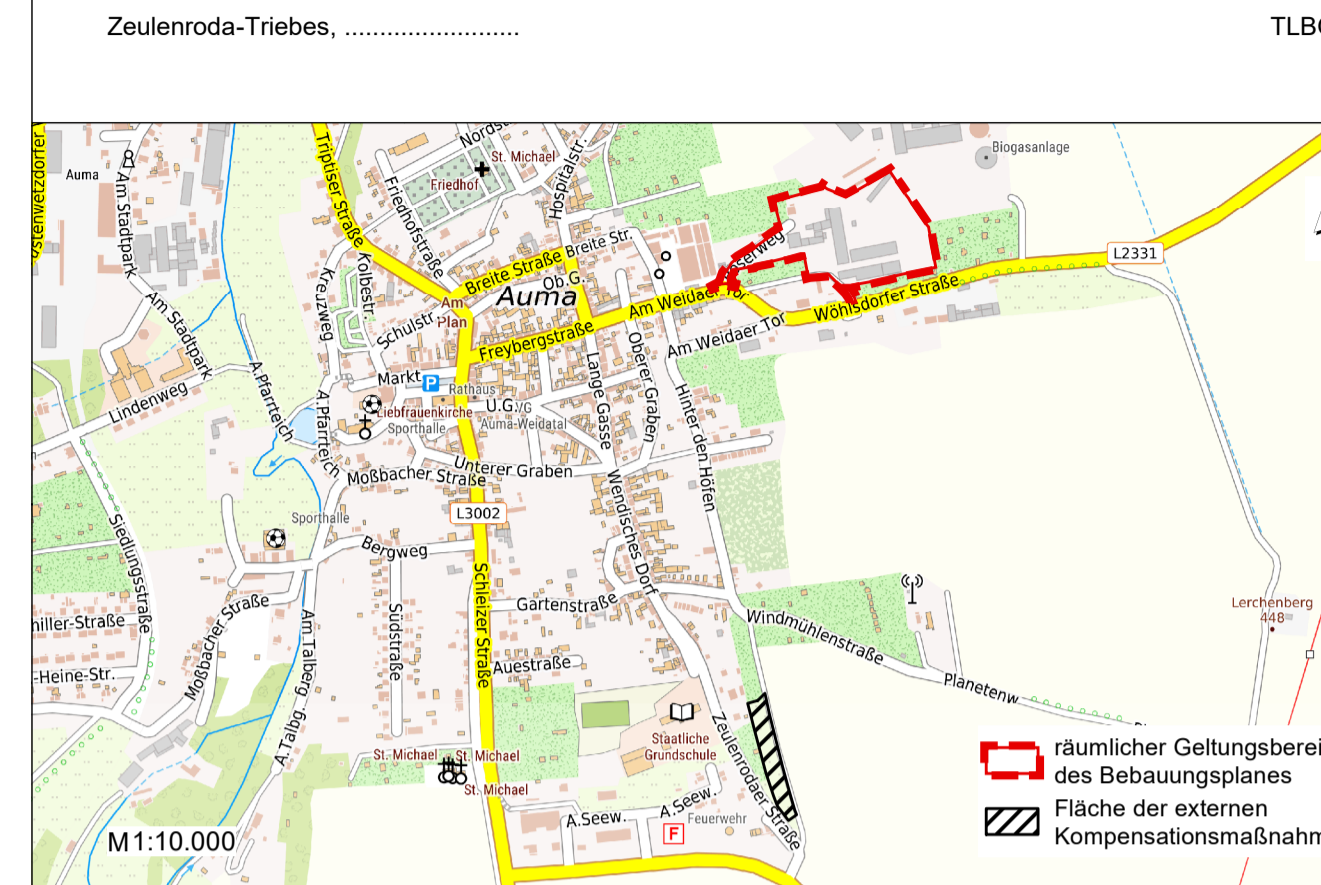
7. Die vom Stadtrat der Stadt Auma-Weidatal in der Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ der Stadt Auma-Weidatal wurde mit Verfügung des Landratsamtes Greiz-Kreis vom ..... mit AZ: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.

Greiz, den ..... Landratsamt Greiz

8. 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 Auma-Weidatal vom ..... übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:  
Auma-Weidatal, den ..... Bürgermeister / Siegel

9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“ der Stadt Auma-Weidatal wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Auma-Weidatal (Nr. .... ) des Jahrgangs 18 vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.  
Auma-Weidatal, den ..... 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 abweichend.  
Zeulenroda-Triebes, ..... TLBG



**Stadt Auma-Weidatal**

**Bebauungsplan**

**- Entwurf -**

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Wöhlsdorfer Straße“**

M 1 : 1.000 8. Januar 2026



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