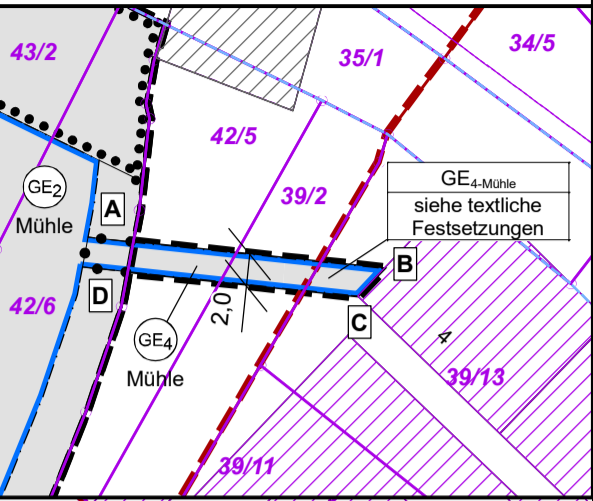


**Planteil A - Legende**

Gemarkung Wünschendorf  
Flur 1  
Flst. 39/2 (tlw.), 39/13 (tlw.), 42/5 (tlw.),  
42/6, 43/2, 44/2, 45/2, 47/2, 48/2,  
49/2, 50/2, 51/2, 53, 54 und 57

Nebenzeichnung - M 1:500  
Festsetzung für die Höhenlage gem. textlicher  
Festsetzungen für den mit den Buchstaben  
A-B-C-D gekennzeichneten Bereich



**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.

**Planteil A - Legende**

- Zeichnerische Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 10 BauNVO, § 8 BauNVO  
Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO  
Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO  
Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
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, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Sonstige Planzeichen**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO  
**Nachrichtliche Übernahme**  
Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG i. V. m. § 54 ThürWG  
**Hinweise**  
Klarstellungssatzung des Ortsteiles Wünschendorf  
Gemarkungsgrenze  
Flurgrenze  
Nutzungsartengrenze  
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer  
Bereich der unterschiedlich vertikalen Festsetzungen gem. Haupt- und Nebenzeichnung

**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)

**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 (Planzeichenverordnung - PlanV) 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)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 10 BauNVO, § 8 BauNVO)**
    - Festgesetzt werden für die Bereiche GE<sub>1</sub> bis GE<sub>3</sub> Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO.  
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung, zur Veredelung sowie zur Lagerung und zum Vertrieb von Getreide und alle damit notwendigen Anlagen. Hierzu gehören u. a. die Anlagen der Mühle, Lagerhallen und -silos u. a. für Getreide, Maschinen und Fahrzeuge sowie dem Mühlenbetrieb zugeordnete Verwaltungs- und Sozialgebäude.  
Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO  
- andere Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)  
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)  
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)  
- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
- Photovoltaikfreiflächenanlagen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
Im Gewerbegebiet 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. Ausnahmsweise 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.  
1.2 GE<sub>4</sub> – Gewerbegebiet 4 - Verbinder  
Im Gewerbegebiet 4 ist ausschließlich ein Verbindungsgang mit ergänzender Bandförderanlage zwischen dem GE<sub>2</sub> und der bestehenden Mühle (Flurstück 39/13) zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)**  
Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.  
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird in m ü. NHN gem. Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden.  
Die Höhe der Unterkante der baulichen Anlagen im GE<sub>4</sub> wird auf 216,7 m ü NHN und die der Oberkante auf 218,7 m ü NHN +/ - 30 cm festgesetzt.
  - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)**  
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
PKW-Stellplatzflächen und untergeordnete Wege sind aus wasserdurchlässigen, teilversiegelten Belägen herzustellen.
- Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Im Süden des Gewerbegebietes GE<sub>3</sub> ist auf der ergänzenden mit dem Planz 13.2.1 PlanzV festgesetzten Fläche eine einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.
- Im Bereich der Gewerbegebiete 1 bis 3 sind ergänzend zur Festsetzung 6.1 je 5 heimische und standortgerechte mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

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

- Dachgestaltung**  
Im Plangebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig.

**Ergänzende Hinweise**  
**Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Satzungsgebietes**  
Der Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auch außerhalb des Satzungsgebietes. Die Flächen und Maßnahmen werden mit dem Entwurf festgelegt.

**Verfahrensvermerke**

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Crienitzmühle“ wurde vom Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf in öffentlicher Sitzung am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf hat in seiner Sitzung am ..... den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Berga-Wünschendorf (Nr. .... Jahrgang ..... ) durch Auslegung des Vorentwurfes vom ..... bis zum ..... durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung Crienitzmühle“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf in der Sitzung am ..... gebilligt. Die Durchführung der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurde beschlossen.
  - Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... im Amtsblatt der Stadt Berga-Wünschendorf wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... durch Bereitstellung der Entwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Berga-Wünschendorf sowie durch Auslegung im Baumt der Stadt Berga-Wünschendorf öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... über die Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zudem wurde der Ortsteilrat Wünschendorf beteiligt.
  - Der Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf 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).
  - Der Stadtrat der Stadt Berga-Wünschendorf hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Erweiterung Crienitzmühle“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

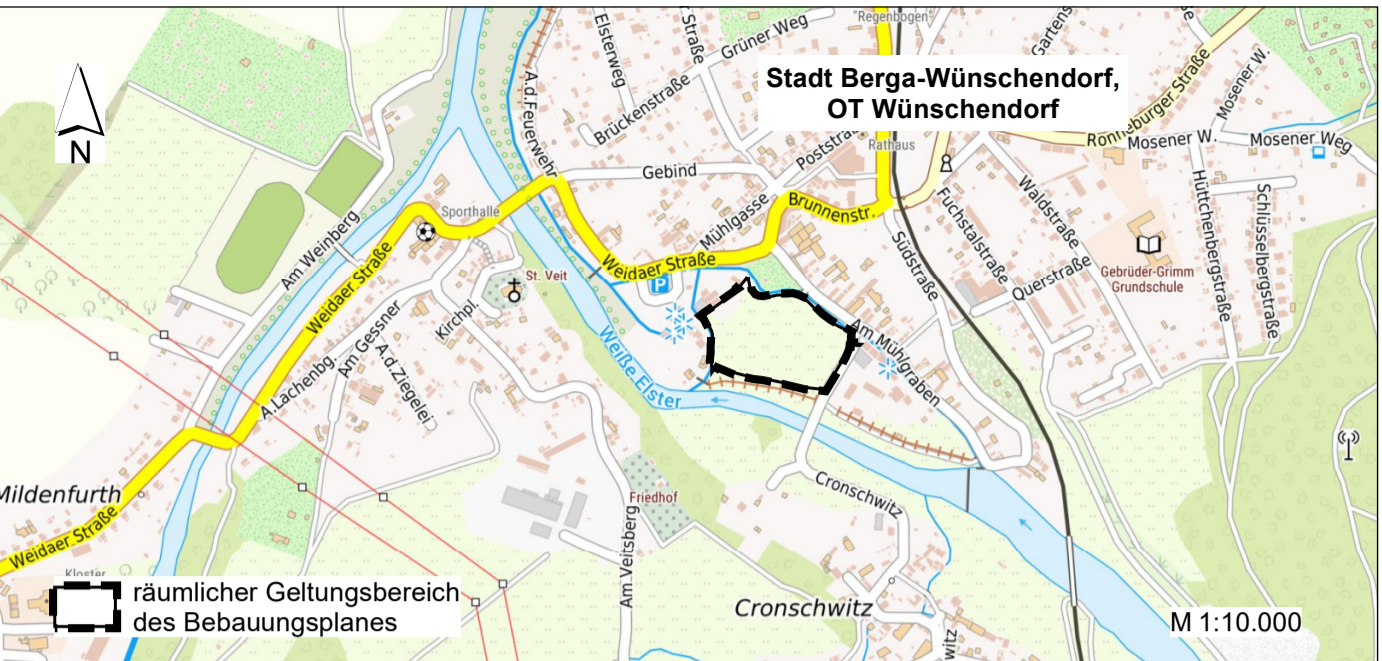
Berga-Wünschendorf, den ..... Bürgermeister / Siegel

Berga-Wünschendorf, den ..... Bürgermeister / Siegel

Berga-Wünschendorf, den ..... Bürgermeister / Siegel

Berga-Wünschendorf, den ..... Bürgermeister / Siegel

Berga-Wünschendorf, den ..... Bürgermeister / Siegel



**Stadt Berga-Wünschendorf**

**Bebauungsplan**

**- Vorentwurf -**

**Bebauungsplan „Erweiterung Crienitzmühle“**

M 1 : 500, 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