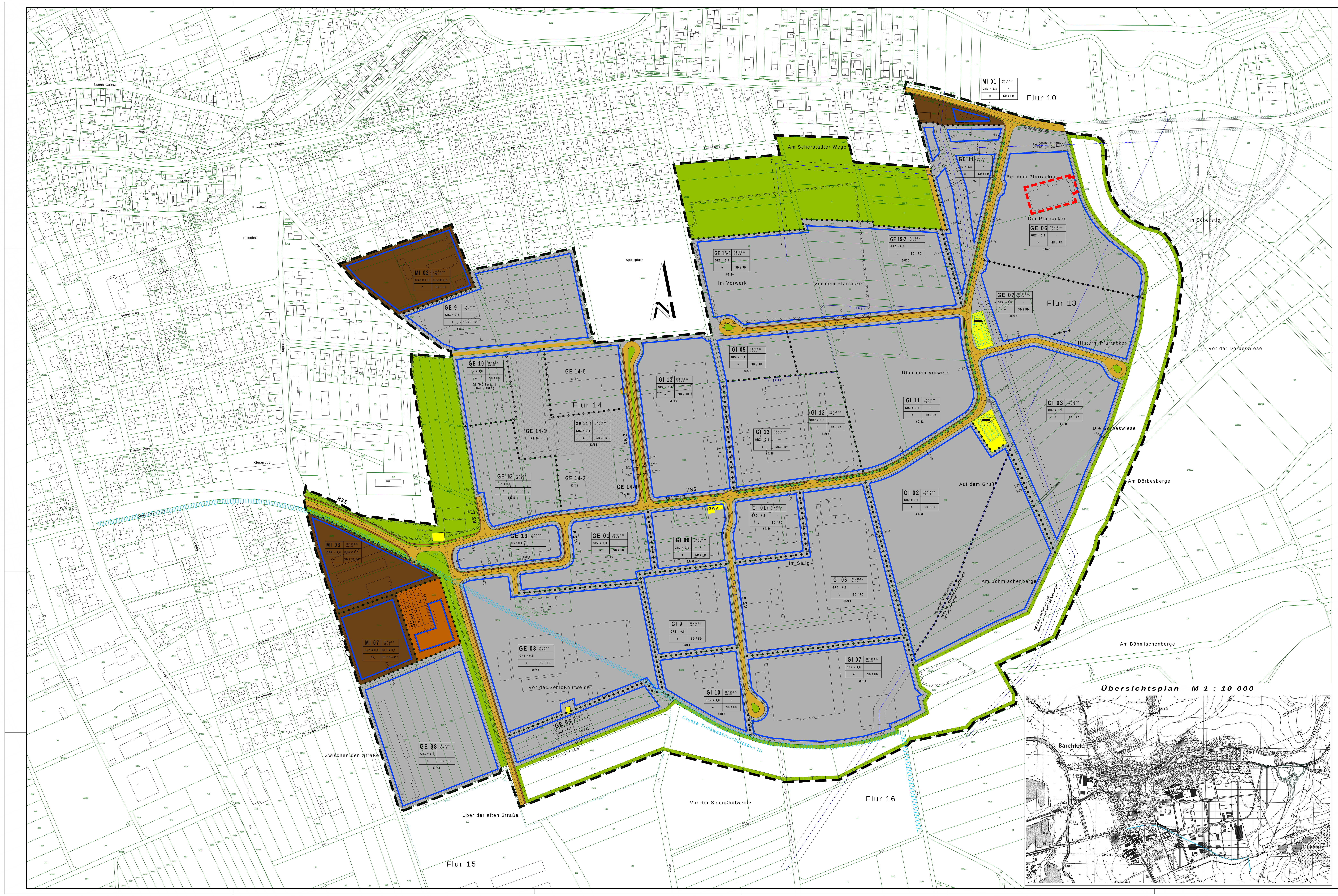


Zeichenerklärung für Festsetzungen

(Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 - PlanzV 90 -)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 BauGB

- § 1 Abs.2 bis Abs.4 und § 9 BauNVO — Industriegebiet — GI
- § 1 Abs.2 bis Abs.4 und § 8 BauNVO — Gewerbegebiet — GE
- § 1 Abs.2 bis Abs.4 und § 6 BauNVO — Mischgebiet — MI
- § 1 Abs.2 bis Abs.4 und § 11 BauNVO — Sondergebiet — SO EKZ

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB — Geschoßflächenzahl GFZ

	GI	GE	MI	SO
Geschoßflächenzahl GFZ	--	--	0.9/1.2	0.32
Grundflächenzahl GRZ	0.8	0.80	0.6	0.32
Firsthöhe FH	--	--	8.0/16.0	8.0
Traufhöhe TH	10	8.0	--	--
Vollgeschosse VG	III	II/III	I/III	I

§§ 16 und 17 Abs.1,2 BauNVO — Grundflächenzahl GRZ

§ 18 Abs.1 BauNVO — Firsthöhe FH, Traufhöhe TH, Vollgeschosse VG

(Die Angaben zu zulässigen First- bzw. Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des vorh. Geländes.)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB — Offene Bauweise

	GI	GE	MI	SO
Offene Bauweise	o	o	o	o
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	--	--	ED	--

§§ 22 und 23 Abs.1,2 BauNVO — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Park- und Grünstreifen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB

- Abwasser
- Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB — Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, TV, Telefon, u.ä. — unterirdisch

7. öffenliche Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB — öffenl. Grünflächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB — Bäume anpflanzen

10. Sonstige Festsetzungen

§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB — Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs.7 BauGB — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO

12. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB — Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom März 2017 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

   .... Datum   .... Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha   Siegel

2. Der Beschluss zur 4. vereinfachten Änderung des bestätigten Bebauungsplanes wurde in der öffentlichäen Sitzung des Gemeinderates am 11. Januar gefasst

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06. März 2017 über die 4. vereinfachte B-Plan-Änderung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

4. Die von der Änderung betroffenen Bürger wurden durch öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanes beteiligt.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die 4. vereinfachte Änderung gemäß §3 Abs.2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am .... 2017.
   Die Auslegungsdauer nach § 3 Abs.2 BauGB wird auf einen Monat festgelegt.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

6. Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem ausdrücklichen Hinweis, dass parallel dazu die die Bürger auch Gelegenheit zur Erörterung erhalten und dass Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß §3 Abs.2 2.Satz BauGB "ortsüblich" durch öffentlichen Aushang vom .... 2017 bis einschließlich .... 2017.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

7. Die öffentliche Auslegung der 4. vereinfachten Änderung mit der Begründung auf die Dauer von einem Monat gemäß §3 Abs.2 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom .... 2017 bis einschließlich .... 2017.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanesin der Sitzung am .... gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

9. AUSFERTIGUNG

   Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplan mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß BauGB wird bekundet.

   Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
   [Siegel]   .... Der Bürgermeister

10. GENEHMIGUNG

    Die Genehmigung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Im Vorwerk" erfolgte durch das ~~Thüringer Landesverwaltungsamt~~ unter Az............................ ohne/mit Nebenbestimmungen.

    Ort: ....   Datum: ....
    [Siegel]   .... Unterschrift

11. Die Erteilung der Genehmigung durch die ~~Höhere Bauaufsichtsbehörde~~ vom .... ist am .... ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann in der Gemeindeverwaltung Barchfeld-Immelborn eingesehen werden kann.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß §215 Abs.2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß §44 BauGB hingewiesen worden.

    Ort: Barchfeld-Immelborn   Datum: ....
    [Siegel]   .... Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A). Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete GI: [§ 9 BauGB sowie § 9 BauNVO]

Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe in jeder Form, außer Einrichtungen, die dem reinen Werksverkauf dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Gewerbegebiete GE: [§ 9 BauGB sowie § 8 BauNVO]

Dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben mit nicht erheblich belästigenden Gewerben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe in jeder Form außer Einrichtungen, die dem reinen Werksverkauf dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Ausgenommen von dieser Festlegung ist der vorhandene Einzelhandelsbetrieb im GE 06 mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² innerhalb der bestehenden Gebäudehülle.

Mischgebiete MI: [§ 9 BauGB sowie § 6 BauNVO]

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe in jeder Form, außer bis zu 550m² in MI 03.

Sondergebiet SO (EKZ): [§ 9 BauGB sowie §11 Abs.3 Nr.2 BauNVO]

Sondergebiet für Einkaufszentren.

Zulässig ist ausschließlich

ein Einkaufszentrum für den Food- und Nonfood-Bereich mit maximal 1600m² Gesamtverkaufsfläche.

B). Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Firsthöhe [FH]/Traufhöhe [TH] Anzahl der Vollgeschosse [VG]
Grundflächenzahl [GRZ]	Geschoßflächenzahl [GFZ]
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Immissionswirksamer Schalleistungspegel Lw gemäß Schallimmissionsprognose Nr.LG 15/96 tags / nachts in dB(A)/m²

C). Gestalterische Festsetzungen

Lage und Stellung der Gebäude:

Die Angaben zu zulässigen First- bzw. Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante des vorhandenen Geländes. Die vorhandene Geländehöhe im Geltungsbereich liegt zwischen 250,00mü.HN und 265,00 mü.HN.

Befestigungsarten von Stell- und Lagerflächen:

Die Stell- und Lagerflächen in den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen.
Eine Vollversiegelung ist nur bei einer nicht auszuschließenden Gefährdung durch die Versickerung von Schadstoffen, insbesondere von grundwassergefährdenden Flüssigkeiten zulässig.

Werbeträger:

Die Genehmigung zur Aufstellung und zum Anbringen von Werbeträgern richtet sich nach der einschlägigen Satzung der Gemeinde Barchfeld.

D). Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im Plan 2 des Grünordnungsplanes vom 18. März 1996 bezeichneten grünordnerischen Festsetzungen Nr. 1.1. bis 1.5. und Nr. 2.1. bis 2.10. sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Parzellierung der Industrie-, Gewerbe- und Sonderbauflächen sind beiderseits des Grenzverlaufes jeweils mindestens 3,0m breite Pflanzstreifen auszubilden.

Im Zuge der Parzellierung der Mischgebiete sind bei gewerblich genutzten Flächen 2,0m breite Pflanzstreifen entlang des Grenzverlaufes vorzusehen.

Auf Wohngrundstücken ist mindestens ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Unbefestigte Flächen sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bzw. anderen flächigen Bepflanzungen zu begrünen.

Für die Bepflanzungen besteht Pflanzbindung.

Die Pflanzungen sind im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper durchzuführen.

Hinweis:

Die Grünordnerischen Maßnahmen werden durch die Gemeindeverwaltung in regelmäßigen Abständen kontrolliert. Dabei festgelegte Nachbesserungen sind umgehend durchzuführen.

E). Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

[§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB]

Das Baugebiet wird südlich und öostlich durch einen Grüngürtel [50-150m] mit standortgerechten Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme abgeschlossen.

Der Hügel Am Bömischen Berge der Flur 13 wird in die Ausgleichsmaßnahmen eingeschlossen.

Die Ausgleichsflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen und mit Initialbepflanzungen beschleunigt aufgewertet.

Für die Initialpflanzungen werden auf einer Fläche von 1000 m² innerhalb des Ausgleichsbereiches ca. 250 bis 300 Landschaftsgehölze gemäß Pflanzliste im Abstand von 2,5 x 2,5m gepflanzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des erforderichen Grunderwerbes werden durch die Gemeinde Barchfeld auf Kosten der Bauherren durchgeführt [§ 135a - c BauGB].

Die anteilige Zuordnung der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen und des Grunderwerbes erfolgt entsprechend der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet und werden durch die Gemeinde geregelt.

Zwischen dem allgemeinen Wohngebiet "Grüner Weg" und dem Gewerbegebiet wird ein 60m breiter Pflanzgürtel angelegt [öffentliche Grünflächen].

Die Kosten der Bepflanzung werden durch die Gemeinde getragen und dienen der Verbesserung der bestehenden Konfliktsituation Wohngebiet/Gewerbegebiet.

Es sind auf 1000 m² ca. 660 Landschaftsgehölze im Abstand 1,5 x 1,0m zu pflanzen. Als Pflanzgut kommen naturnahe, mindestens 2x verpflanzte Gehölze gemäß Pflanzliste zum Einsatz.

F). Pflanzbindung

[§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB]

Für die unter D und E festgesetzten Bepflanzungen besteht Pflanzbindung.

Die zulässigen Gehölze sind Anlage 1 - Artenliste zur Pflanzbindung und dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch [BauGB] vom 23. September 2004 [zuletzt geändert am 20. Oktober 2015]
- Baunutzungsverordnung [BauNVO] vom 23. Januar 1990 [zuletzt geändert am 11. Juni 2013]
- Planzeichenverordnung [PlazV 90] vom 18. Dezember 1990 [zuletzt geändert am 22. Juli 2011]
- Thüringer Bauordnung [ThürBO] vom 13. März 2014
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Barchfeld in der Fassung vom Mai 1993
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Barchfeld-Immelborn zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Im Vorwerk" vom 11. Januar 2017

Weitere Bebauungsplan - Bestandteile:

- Textteil zum B - Plan
- Grünordnungsplan vom 18. März 1996 mit Ergänzung
- Schall - Immissions - Prognose Nr.LG 15/96 vom 15. Mai 1996
- 1. Nachtrag Schall - Immissions - Prognose Nr. LG 15/96 vom 01. Juli 1996
- 2. Nachtrag Schall - Immissions - Prognose Nr. LG 15-2/96 vom 10. Januar 2003
- 3. Nachtrag Schall - Immissions - Prognose Nr. LG 31/09 vom 20. April 2009

Aufstellungsbeschlüsse / Rechtskraft:

	Aufstellungsbeschluss	Erlangung Rechtskraft
Bebauungsplan	18. Juni 1992	
1. vereinfachte Änderung	10. Januar 2001	16. Juli 2003
2. vereinfachte Änderung	19. September 2005	keine Rechtskraft
3. vereinfachte Änderung	30. März 2009	15. Januar 2010
4. vereinfachte Änderung	11. Januar 2017	....

Gemeinde BARCHFELD-IMMELBORN OT BARCHFELD

Bebauungsplan "Im Vorwerk"

4. vereinfachte Änderung
Fassung vom 03. März 2017

einschl. der Auflagen der Genehmigungsbehörde, des Bauordnungsamtes Wartburgkreis vom 28.11.2018

M 1 : 1.500

INGENIEURBÜRO PROWA Beratende Ingenieure

99094 Erfurt Hochheimer Straße 47 Tel. 0361/6701-0 Fax. 0361/6701-213