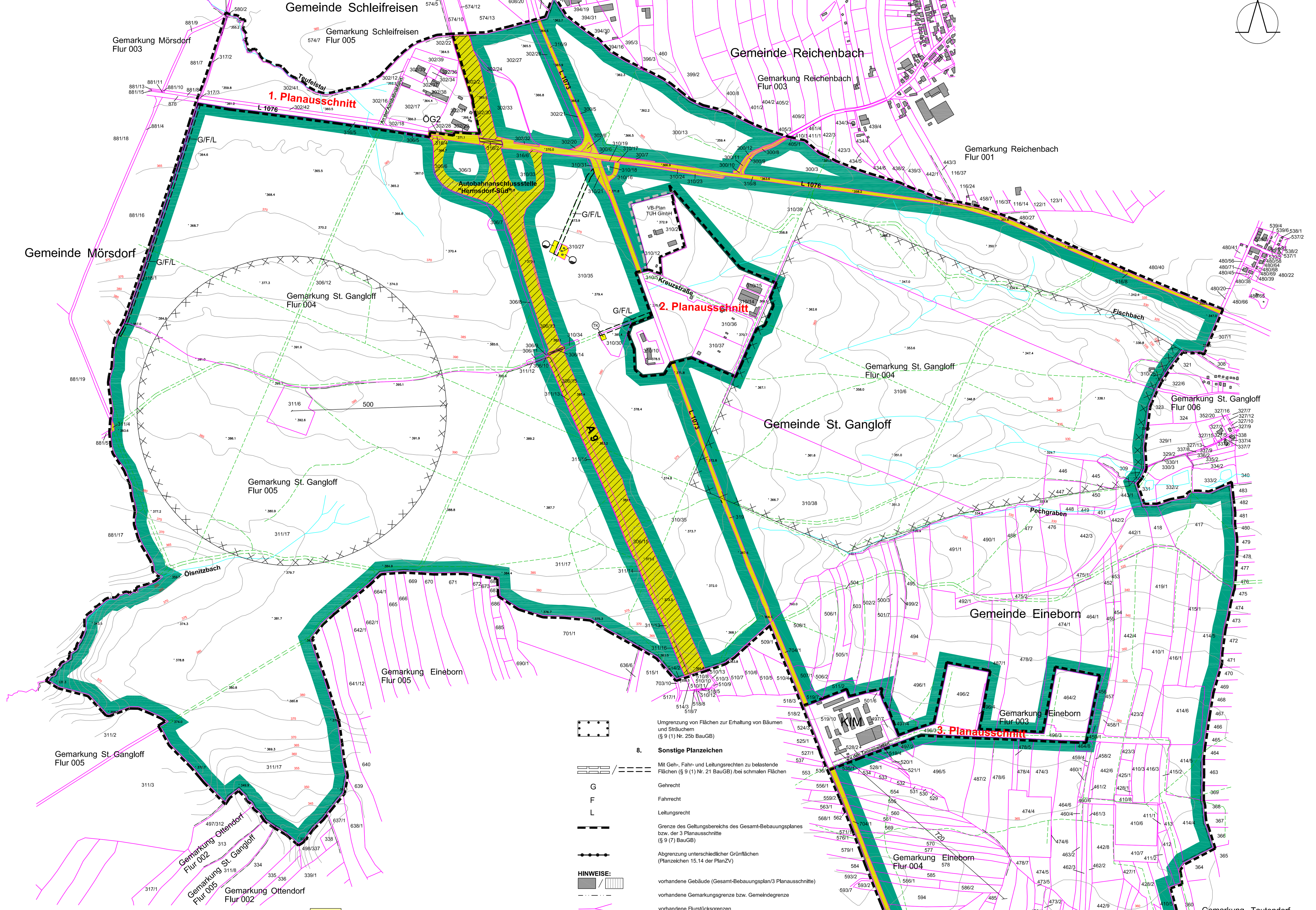
TEIL A:
PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN
GESAMT M 1 : 5000



D:\ST.GANGLOFF\STGANGLOFF-EINEBORN-GESAMTPL.12.02.2021.dwg

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) und (3) BauNVO)

- z.B. GE1 — Gewerbegebiete (Randsignatur) mit Nummerierung (§ 8 BauNVO)
- GI1 — Industriegebiet (Randsignatur) mit Nummerierung (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO und § 18 BauNVO)

- 10.0 — Baumassenzahl als Höchstmaß
- 0.8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. OKB 385,00 — Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN als Höchstmaß

3. Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- PV — private Straßenverkehrsfläche
- Überführung der Autobahn mit einer Brücke
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1. Flächen für Versorgungsanlagen
(3 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Zweckbestimmung: Trinkwasser/Telekommunikation/Elektrizität

2. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- z.B. PG1 — private Grünfläche mit Nummerierung (Zweckbestimmungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)
- z.B. ÖG1 — öffentliche Grünfläche mit Nummerierung (Zweckbestimmungen siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- z.B. PF1 — Pflanzmaßnahme mit Nummerierung
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) /bei schmalen Flächen
- G — Gehrecht
- F — Fahrrecht
- L — Leitungsrecht
- Grenze des Geltungsbereichs des Gesamt-Bebauungsplanes bzw. der 3 Planausschnitte (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (Planzeichen 15.14 der PlanZV)

HINWEISE:

- vorhandene Gebäude (Gesamt-Bebauungsplan/3 Planausschnitte)
- vorhandene Gemarkungsgrenze bzw. Gemeindegrenze
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 311/6 — vorhandene Flurstücksnummern
- z.B. 30 — Maßangaben in Metern
- 375 — vorhandene Höhenlinien des vorhandenen Geländes in Metern über NHN
- z.B. 358.0 — vorhandene Höhenpunkte des vorhandenen Geländes in Metern über NHN
- vorhandene Waldwege (breit/schmal)
- z.B. L 1073 — Landesstraße
- Geltungsbereich des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Umnutzung des Flurstücks 310/2, Flur 4 im Gewerbegebiet Kreuzstraße, St. Gangloff

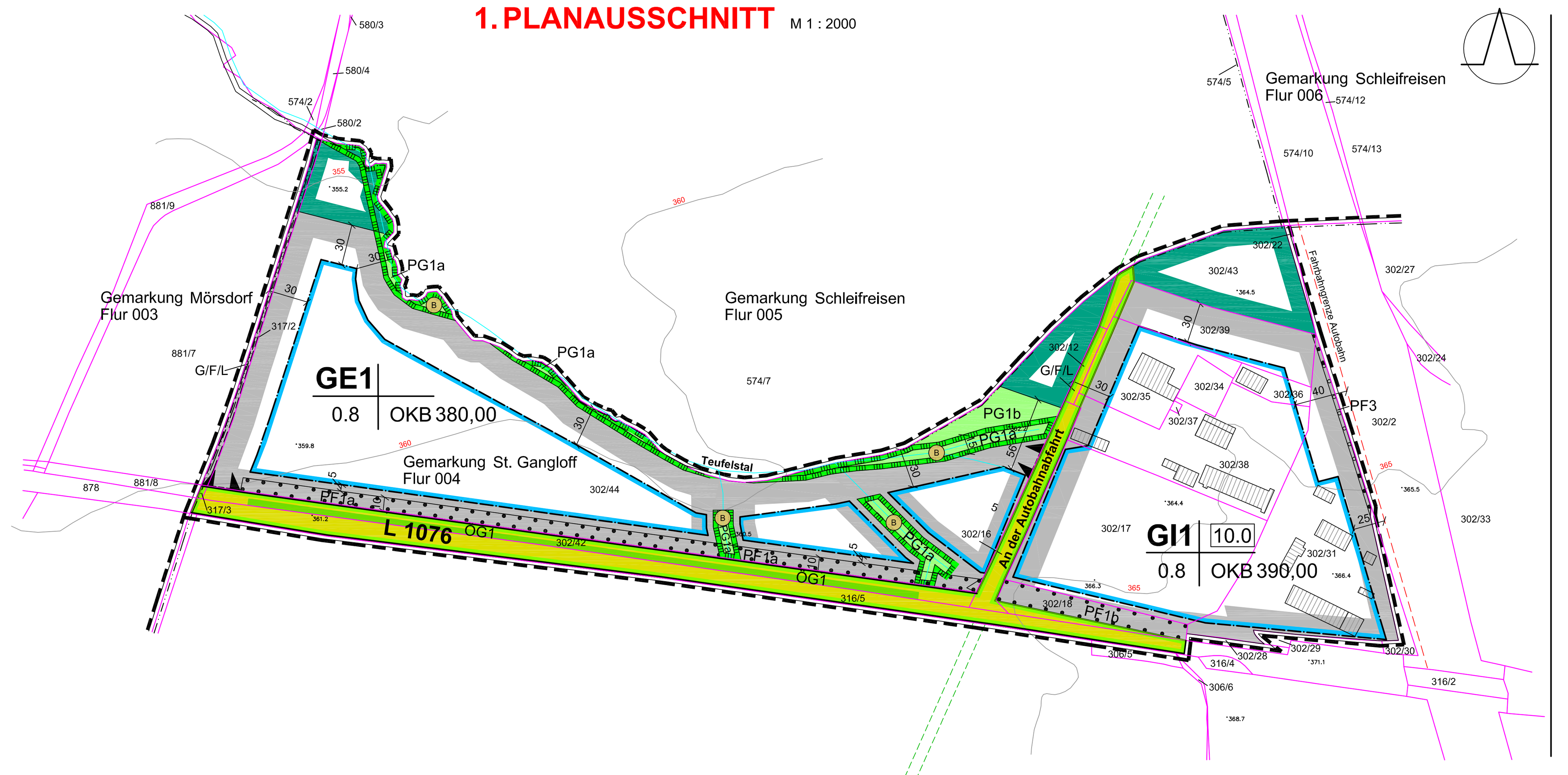
KENNZEICHNUNGEN:

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

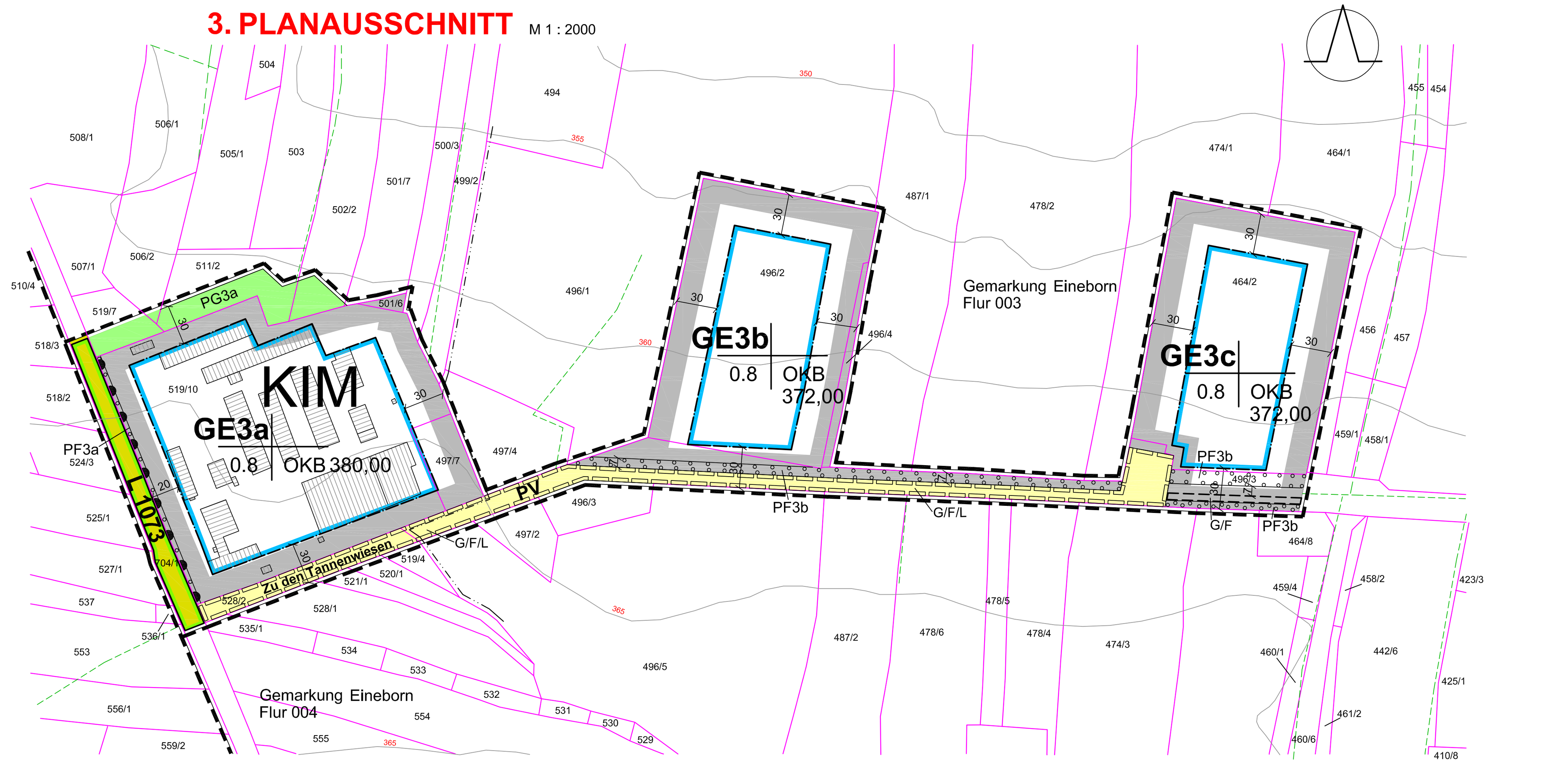
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- B — Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz)
- Flächen für Wald
- vorhandene Wasserflächen der Fließgewässer
- Bundesautobahn A9

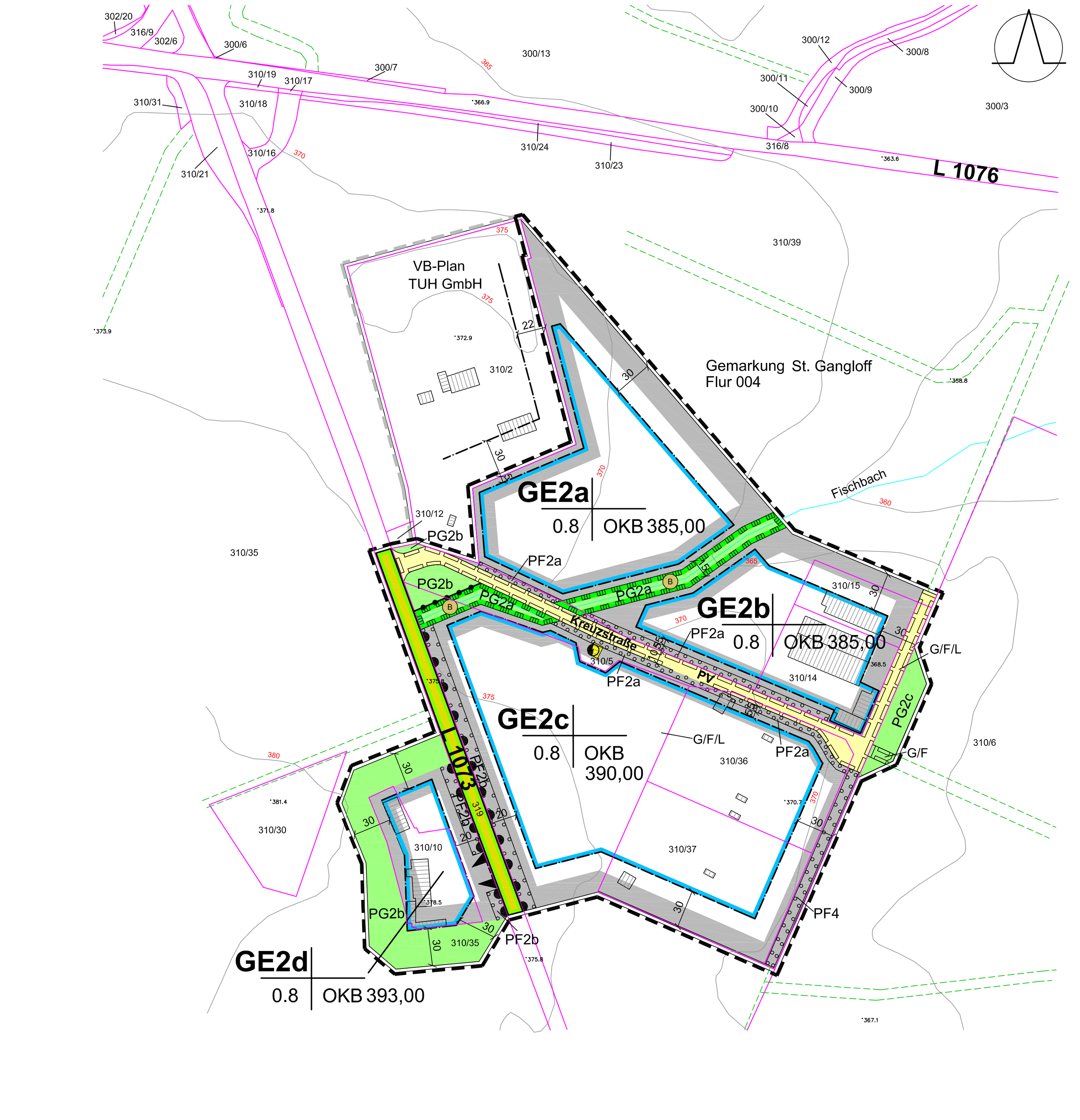
1. PLANAUSSCHNITT M 1 : 2000



3. PLANAUSSCHNITT M 1 : 2000



2. PLANAUSSCHNITT M 1 : 2000



TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (3), (5), (6) sowie § 13 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO:

- Allgemein zulässig sind in allen GE-Gebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, außer nachfolgende Betriebe, die nicht zulässig sind:
  - öffentliche Tankstellen
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Allgemein zulässig sind in allen GE-Gebieten gemäß § 13 BauNVO Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 (3) BauNVO in allen GE-Gebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht zulässig sind gemäß § 8 (3) i.V.m. §1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO in allen GE-Gebieten gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

1.2 Industriegebiet (GI1) gemäß § 9 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO:

- Allgemein zulässig sind im GI1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, außer nachfolgende Betriebe, die nicht zulässig sind:
  - öffentliche Tankstellen
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Allgemein zulässig sind im GI1 gemäß § 13 BauNVO auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 9 (3) BauNVO im GI 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht zulässig sind im GI1 gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO:
  - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- In allen festgesetzten Gewerbe- (GE) und Industriegebieten (GI) wird die Oberkante baulicher Anlagen (OKB) bestimmt durch den äußeren obersten Gebäudeabschluss, wobei bei geneigten Dächern der First und bei Flachdächern die Oberkante der Attika maßgeblich sind.
- Im GI1 darf die in der Planzeichnung festgesetzte OKB ausnahmsweise für eine Asphalt-Mischanlage um 15 m überschritten werden.
- Die in der Fläche für Versorgungsanlagen (TK) mit der Zweckbestimmung "Telekommunikation" zulässige Höhe der Anlagen darf eine Höhe von 450,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

3. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Auf der Fläche TK ist eine Telekommunikationsanlage zulässig.

4. Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist innerhalb aller GE- und GI-Gebiete des Bebauungsplanes nur unterirdisch zulässig.

5. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

PG1a, PG2a: - Gewässerrandstreifen
Auf dem Gewässerrandstreifen werden Initialpflanzungen von Gehölzgruppen aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 angelegt. Die Bäume haben zur Oberkante der Gerinneböschung einen Mindestabstand von 1,5 m und die Sträucher einen Mindestabstand von 3,5 m einzuhalten. Die Bäume haben einen Pflanzabstand von 5 bis 7 m untereinander, die Sträucher haben ein Pflanzraster von maximal 2 x 2 m einzuhalten.

PG1b, PG2b, PG2c: - Wiesenflächen
Auf PG1b, PG2b und PG2c sind Wiesenflächen mit einer extensiven Nutzung (Mahd 1-2 mal/Jahr) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

PG3a: - Wiesenfläche
Auf PG3a ist eine Wiesenfläche mit einer extensiven Nutzung (Mahd 1-2 mal/Jahr) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Einzelne Bäume und Baumgruppen aus der vorhandenen Bestockung dieser Fläche sind zur Auflockerung des neuen Waldrandes dauerhaft zu erhalten. Im Abstand von jeweils 20 m sind auf PG3a 100 m² bis 150 m² mit Bäumen bestockte Flächen dauerhaft zu erhalten.

ÖG1: - Baumbestand an Landesstraße L1076
Auf ÖG1 ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen. ÖG1 darf nicht durch Ein- und Ausfahrten zu GE1 unterbrochen werden.

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

- In allen GE- und GI-Gebieten des Bebauungsplanes sind PKW-Stellplätze, außer den Fahrgassen, mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z.B. Weifugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine, Rasenwaben, wassergebundene Decke) zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.
- Die Fließgewässer sind einschließlich ihres Ufergehölzsaumes zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ausgenommen davon sind Gewässerabschnitte im GE1, die verrohrt werden.

7. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In GE1:
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer der nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen
- Leitungsrecht L zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

In GE3c :
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer der östlich und südlich angrenzenden Waldflächen

In PG2c
- Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer der angrenzenden Waldflächen

In PV im 2. Planausschnitt
- Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer der Grundstücke der angrenzenden Baugrundstücke
- Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der an die PV-Fläche angrenzenden Baugrundstücke

In PV im 3. Planausschnitt
- Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit
- Fahrrechte zu Gunsten der Nutzer und Eigentümer der Grundstücke der angrenzenden Baugrundstücke und Waldgebiete
- Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer der an die PV-Fläche angrenzenden Baugrundstücke

Die beiden zeichnerisch festgesetzten Flächen "Überführung der Autobahn mit einer Brücke" sind mit Geh-, und Fahrrechten für die Allgemeinheit sowie Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- Alle bereits bestehenden Baumreihen sind zu erhalten. Die zeichnerisch mit einem Pflanzerhaltungsgebot belegten Bäume in PF1a und PF1b sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Alle Flächen PF1a und PF1b dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten zu GE1 bzw. zu GI1 unterbrochen werden.
- In den zeichnerisch festgesetzten Flächen PF2a, PF2b, PF3a und PF3b sind Bäume neu zu pflanzen.
- Die Fläche PF3b darf durch 2 Einfahrten zu GE3b auf einer Breite von jeweils 10 m unterbrochen werden.
- Für die an den Gewässern neu zu pflanzenden Gehölze sind die Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Für Ersatz- und Neupflanzungen außerhalb der Gewässer/Gewässerrandstreifen sind Gehölze aus den Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden.
- Zur Um- und Durchgrünung von vorhandenen Baugebieten bereits angelegte flächige Gehölzstrukturen (Gebüsche, Baumgruppen) aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Gleiches gilt für Baumreihen sowie Einzelbäume in bereits vorhandenen Baugebieten, insofern es sich um standortheimische Laubholzarten handelt.
- Für die Neuanlage flächiger Gehölzstrukturen und Baumreihen sowie für Pflanzungen von Einzelbäumen in Baugebieten sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 und 3 zu nutzen.
- Die Neupflanzung von Nadelbäumen ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

Pflanzliste 1:
(gewässerbegleitende Pflanzungen, Heister 2 x v. 200 cm / Strauch, 2 x v. 60-100 cm)

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bruchweide	Salix fragilis
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Öhrchenweide	Salix aurita

Pflanzliste 2:
(straßenbegleitende Baumreihen, Hochstamm, 2 x v. STU 12-14 cm)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bergulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Hänge-Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 3:
(Durch- und Umgrünung von Baugebieten, Waldrandgestaltung, Hochstamm, 2 x v. STU 12-14 cm / Heister, 2 x v. 100-150 cm / Strauch 2 x v. 60-100 cm)

Baumhasel	Corylus colurna
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus minor
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i. V.m. § 88 ThürBO)

- Alle nicht bebauten GE- und GI- Flächen sind mit Rasen bzw. sonstigen standortgerechten einheimischen Anpflanzungen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

HINWEISE:

Archäologische Funde sind sofort dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Die Kommune hat den Termin des Beginns der Erschließungsarbeiten dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zwei Wochen zuvor mitzuteilen.

Es besteht Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet befindet sich vollständig in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse "R" (ThSTAz. 50/2006, s. 2032ff.)

Erdaufschlüsse sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen.

Die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation darf nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar erfolgen.

Unnötige Flächeninanspruchnahme während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.

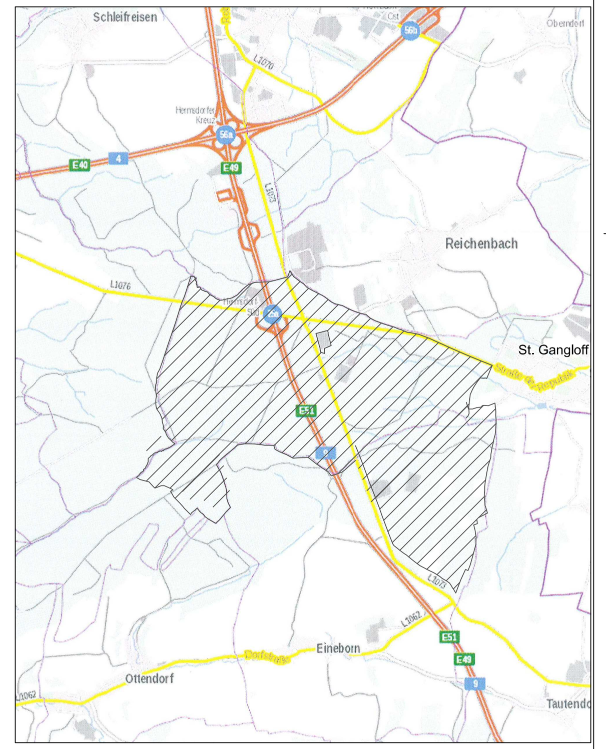
Zu Beginn von Erdarbeiten ist ein getrenntes Abschieben des Oberbodens erforderlich. Der zwischengelagerte Oberboden ist nach Möglichkeit wieder im Rahmen von Begrünungsmaßnahmen einzusetzen. Flächenversiegelung und Oberflächenabfluss sind zu minimieren.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes stehenden DIN-Vorschriften werden in der Verwaltungsgemeinschaft "Hermsdorf" sowie in der Verwaltungsgemeinschaft "Hügelland/Täler" zur Einsicht bereitgehalten.

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze sowie Grenzzeichen und Vermessungsmarken sind zu schonen.

BESTIMMENDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. 2017,1063)



ÜBERSICHTSPLAN M ca. 1 : 35000

Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes

PLANUNGSZWECKVERBAND "KREUZSTRASSE/KIM" (GEMEINDEN ST. GANGLOFF UND EINEBORN)

BEBAUUNGSPLAN "KREUZSTRASSE/KIM"

ENTWURF ZU DEN FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB

ARCHITEKTURBÜRO WEBER
CUBAER STRAßE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113

MAßSTAB: 1 : 5000/ 1 : 2000

DATUM: 12.02.2021