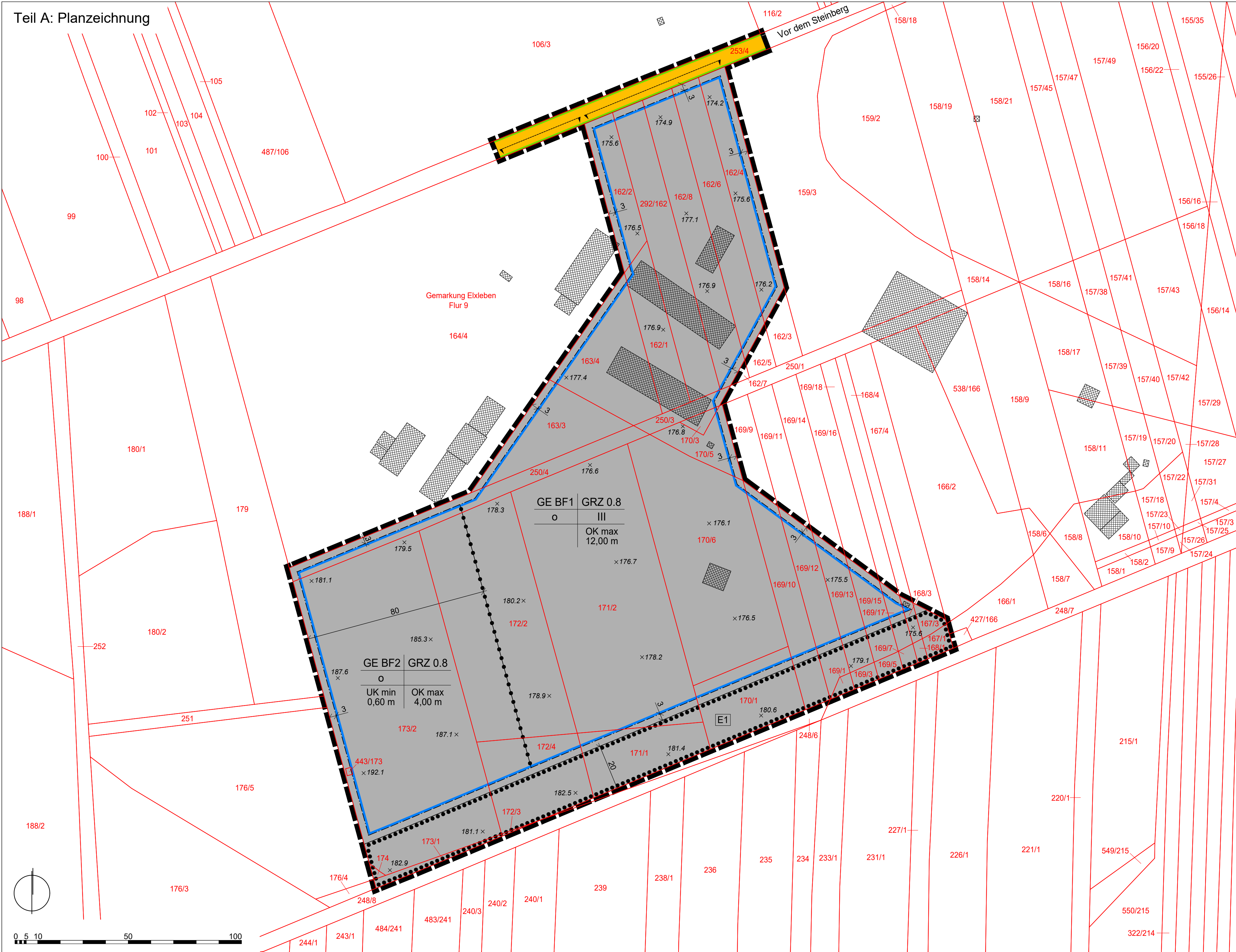




Planzeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV
I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung / Baufeld	Grundflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Minimale Höhe UK	Maximale Höhe OK

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

BF 1 Bezeichnung des Baufeldes, z.B.: Baufeld 1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0.8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max 12,00 m Maximale Höhe Oberkante baulicher Anlagen / Photovoltaikanlagen in Meter

UK min 0,60 m Minimale Höhe Unterkante der Photovoltaikanlage in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

E1 Bezeichnung der Erhaltungsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baufeldern (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bemaßung in Meter

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksbezeichnung

Höhenlage des vorhandenen Geländes in Metern ü. NHN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanzV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor dem Steinberg III“ der Gemeinde Elxleben

- Der Gemeinderat der Gemeinde Elxleben hat am mit Beschluss Nr. ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Nr. vom den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Gemeinde Nr. vom ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Elxleben hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Elxleben hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Elxleben, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen mit Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Aktenzeichen:

GENEHMIGT

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Elxleben sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Elxleben, den

Gemeinde Elxleben
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Elxleben, den

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Sömmerda, den

Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Sömmerda

Teil B: Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB		
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Im Bereich des GE - Baufeld 1 sind nur Gewerbebetriebe aller Art, betriebseigene Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und ein Waschplatz für betriebseigene Fahrzeuge zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sind nur als Betriebsstankstellen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO
1.2	Im Bereich des GE - Baufeld 2 sind nur Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
1.3	Ausnahmsweise zulässig sind im Bereich des GE - Baufeld 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO
1.4	Unzulässig sind in den Baufeldern 1 und 2 - Einzelhandelsbetriebe - Anlagen für sportliche Zwecke - Anlagen für kirchliche Zwecke - Vergnügungsstätten	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	In den Baufeldern GE - 1 und GE - 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.	
2.2	Bezugshöhe ist die Höhe über anstehendem Gelände in Meter.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.3	Die zulässigen Oberkanten der zulässigen baulichen Anlagen sind den Planeinträgen - zeichnerische Festsetzungen Teil A - zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante einer baulichen Anlage der höchste Punkt der Anlagen, bei Gebäuden einschließlich der Attika.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO
2.4	Im GE - Baufeld 2 ist die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen zur Gewinnung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie der höchste Punkt des Solarmoduls, die festgesetzte Unterkante der niedrigste Punkt. Bezugsebene ist die Oberfläche Gelände lotrecht unter diesen Punkten.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO
2.5	Die in den zeichnerischen Festsetzungen für das Baufeld 1 festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen über anstehendem Gelände in Meter können ausnahmsweise durch Anlagen für erneuerbare Energien, technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen, Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 1,5 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die Gebäude sind in abweichender Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht.	§ 22 Abs. 4 BauNVO
3.2	Befestigte Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
3.3	Im GE - Baufeld 2 technisch erforderliche Nebenanlagen wie Wechselrichter, Schaltanlagen, Trafostationen, Betriebsgebäude und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge für Wartungsarbeiten und Reparatur sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn es technisch erforderlich ist.	
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1	Stellflächen für das Parken sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.2	Technisch erforderliche Nebenanlagen, wie Regenwasser-rückhaltebecken, Löschwasserzisternen und volbiologische Kläranlagen sind ausnahmsweise auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
5.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Unbelastete Regenwässer von befestigten Flächen einschließlich der Dächer von Gebäuden sind, soweit sie nicht als Brauchwasser verwertet werden, innerhalb des Geltungsbereiches zu sammeln oder zu versickern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Grundstückseinfriedungen sind so auszuführen, dass der Bewegungsraum von Kleintieren nicht wesentlich eingeschränkt wird. Dazu ist ein Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Boden von 15 cm einzuhalten. Sockel und Mauern sowie Stacheldraht im bodennahen Bereich sind unzulässig.	
5.3	Im GE - Baufeld 2 sind die Unterkonstruktionen von Modultischen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ohne Fundament gerammt auszuführen.	
5.4	Im GE - Baufeld 2 sind Befestigungen von Zufahrten, Zuwegungen und Aufstellflächen für Kraftfahrzeuge für Wartungsarbeiten und Reparatur so auszuführen, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Fläche oder über ihren Rand versickern kann.	

5.5	Innerhalb der Erhaltungsfläche E1 sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und zu entwickeln. Ergänzungspflanzungen mit einheimischen Gehölzen sind zulässig. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB		
Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
6.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
6.1	Unzulässig sind stark reflektierende Baustoffe mit der Ausnahme von Glas.	
6.2	Alle Dächer sind mit nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien herzustellen.	
7.	Äußere Gestaltung von Werbeanlagen	§ 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
7.1	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und für die ausgeübte Leistung zulässig.	
7.2	Werbeanlagen haben sich grundsätzlich der Gesamtgestaltung unterzuordnen und müssen in Form, Größe, Proportion, Material, Farbe, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassaden von Gebäuden im Geltungsbereich abgestimmt sein.	
7.3	Leuchtwerbung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn angrenzende Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind unzulässig.	
Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)		
1. Archäologische Bodenfunde		
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/ oder des Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).		
Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 gelten ergänzend. Auf das Schutzgebot des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.		

2.	Altlasten, auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Landratsamt Sömmerda zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).		
3.	Bodenaufschlüsse	
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes - BBodSchG vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554, des Thüringer Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511 und der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915 - Bodenarbeiten, in der jeweils gültigen Fassung, wird hingewiesen. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Grabgruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) rechtzeitig (spätestens 2 Wochen vor Baubeginn) anzuzeigen. Die Ergebnisse sind dem TLUBN spätestens drei Monate nach Abschluss der Arbeiten elektronisch zu übergeben.		
4.	Einsichtnahme von Vorschriften	
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage in der Bauverwaltung der Gemeinde Elxleben, Gerhart-Hauptmann-Straße 1, 99189 Elxleben.		
5.	Ordnungswidrigkeiten	
Ordnungswidrig im Sinne des § 94 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO handelt, werden aufgrund von § 97 ThürBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 94 Abs. 3 ThürBO wird verwiesen.		
6.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	
6.1	Vermeidungsmaßnahme: Minimierung Falleneffekt	
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtschmetterlinge minimiert.		
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag	
Beim Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Solaranlagen ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird durch Verwendung geeigneter Materialien und Maßnahmen. Eine Zusammenstellung solcher Maßnahmen enthält die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Herausgeberin Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschuereen/Glasbroschuere_2022_D.pdf)		

Gemeinde Elxleben
Bebauungsplan Gewerbegebiet „Vor dem Steinberg III“

Planzeichnung
Vorentwurf

M 1 : 1.000
22.07.2026

DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT
Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 2111 310 • Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de