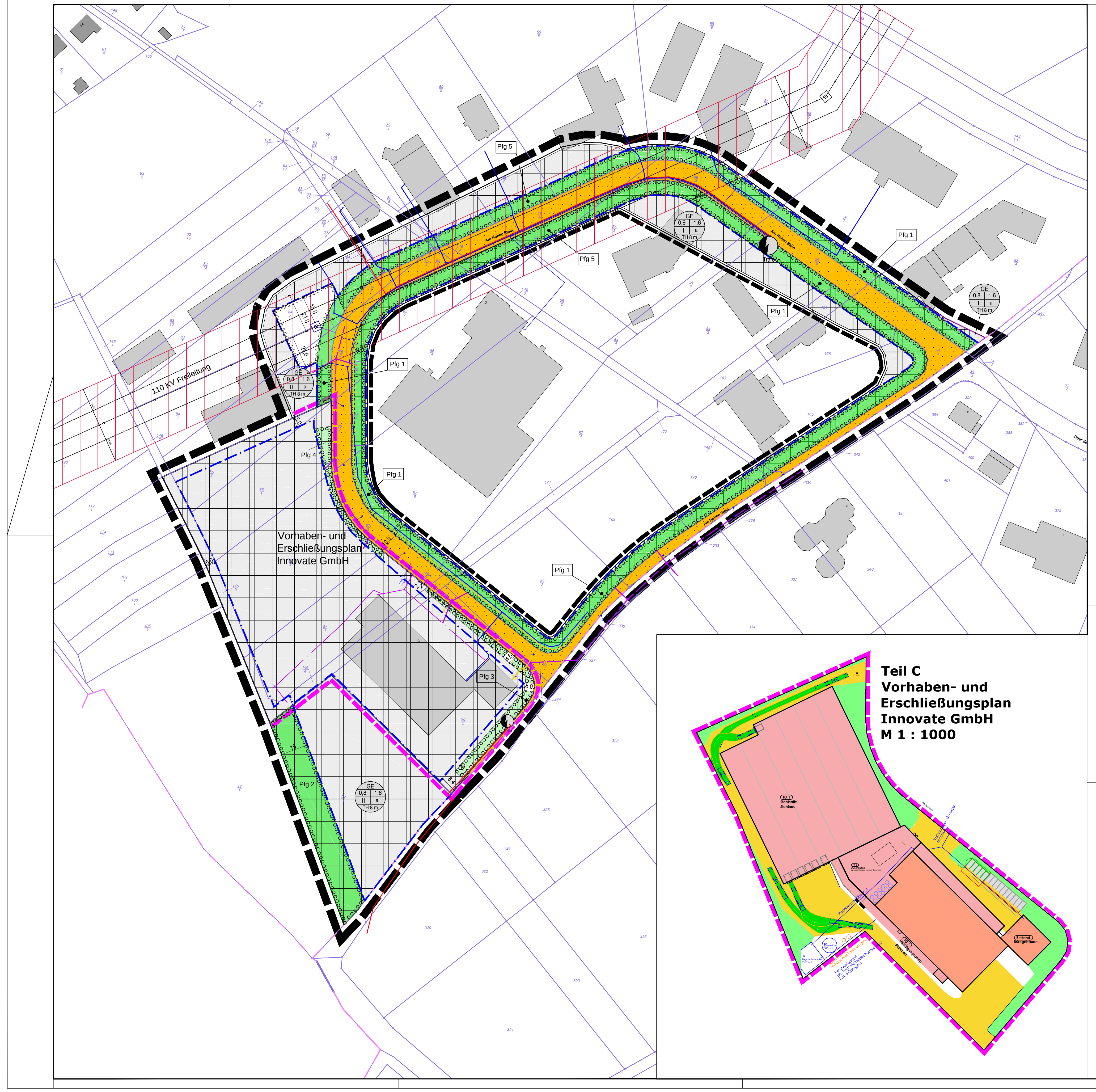
Gemeinde Schönburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet "Am Hohen Stein 2"

Teil A: Planzeichnung



Teil C
Vorhaben- und Erschließungsplan Innovate GmbH
M 1 : 1000

Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 8, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 8 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE 1.3.1 Gewerbegebiet
(§ 1 Abs.2 Nr.8 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE | 0,4 0,8 | II a | TH 8 m

Art der baulichen Nutzung
max. Grundflächenzahl (GRZ) max.Geschossflächenzahl (GFZ)
max.Anzahl der Vollgeschosse Bauweise a =abweichend
max.Traufhöhe üNHN in m

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

🟨 6.1. Straßenverkehrsflächen

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

🟩 8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - im Teilbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

PFG 1 z.B. Pflanzgebot mit Nr. - hier 1

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.13. Grenze vorhabenbezogene Teilflächen = Vorhaben- und Erschließungsplan Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

15.08. Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung frei zu halten sindit hier Fundamentbereich 110 KV-Freileitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

~~Freileitungsmast 110 kV-Leitung~~

Legende Vorhaben- und Erschließungsplan

🟥 Gebäude geplant
🟧 Gebäude Bestand
🟨 Verkehrsflächen
🟩 Grünflächen
🟩 Fahrzeug Schleppkurven
⬜ sonstige Grundstücksflächen

Leitungsbestand/ Versorgungsträger

vorh. Trinkwasserversorgungsleitung
vorh. Energie - Erdkabel - MS
vorh. Energie - Freileitung - MS
vorh. Energie-Erdkabel-NS
vorh. Energie-Freileitung-NS
vorh. Energie-Hochspannungsleitung
Schutzstreifen 110-kV Hochspannungsfreileitung
vorh. Telekomerdkabeltrasse
vorh. Gasleitungstrasse
vorh. Mischwasseranschluss lt. AZV
vor.h. Regenwasser- bzw. Mischwasserleitung lt. Angabe Investor

2. Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)

🟥	öffentliche Gebäude		Mauer
▨	private Gebäude		Zaun
	Böschung	✿	Baum
		99.99	Höhenpunkt mit Höhentext
	Flurstücksgrenze		
10/1	Flurstücksnummer		

Text Teil B

Gemeinde Schönburg
Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet „Am Hohen Stein 2“

Geltungsbereich und Bestandteile der Satzung

(1) Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, dessen Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplan der Innovate GmbH ist, umfasst folgende Grundstücke:
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gemarkung Schönburg, Flur 2, Flurstücke 85/2, 86/1, 87/1, 87/2, 90/2, 146/3, 146/4,
- Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Gemarkung Schönburg, Flur 2, 89/1, 90/1, 146/5, 87/3, 86/2, 86/3, 85/6, 85/5, 85/4, 84/3, 85/9, 85/8, 84/6, 58/4, 55/4, 54/6, 52/3, 145/5, 145/4, 145/1, 88/1, sowie Teilflächen von 89/2, 170,171, 87/4, 85/7,85/5, 84/1, 84/2, 84/4, 85/3, 58/5,58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 55/6, 55/5 54/7, 52/4, 169, 165, 166, 164, 54/3, 54/5, 55/3, 58/3, 58/2, 85/7, 86/4, 92/1, 145/3, 145/2, 145/6,

(2) Die Satzung setzt sich zusammen aus:
- Planzeichnung Teil A Maßstab 1 : 1000
- Textlichen Festsetzungen Teil B
- Vorhaben- und Erschließungsplan der Innovate GmbH Teil C Maßstab 1 : 1000

1. Planungsrechtliche Festsetzungen für die Flächen außerhalb des VEP

1.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO festgesetzt.

1.1.2. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche, Baumasse untergeordnet sind*) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.3. Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *(Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, 16 und 18 BauNVO

1.2.1. Die maximale Höhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen wird auf 8 m begrenzt. Als Bezugspunkt dient die OK Fußweg entlang der Erschließungsstraßen „Am Hohen Stein“ im arithmetischen Mittel vor dem Grundstück.

1.2.2. Im Bereich des gekennzeichneten Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sind die Schutzabstände) der DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) einzuhalten.
Nachfolgende genannte Abstände sind zwischen baulicher Anlage (nächstgelegenes Bauteil z.B. Dachrinne) und vorhandener 10-kV-Hochspannungsleitung (maßgeblich ist das dem Bauteil zugewandte 1. Leiterseil im ausgeschwungenen Zustand bei Windlast) einzuhalten.
Die von 110kV-Freileitungen einzuhaltenden Abstände sind in der DIN EN 50341 in Abhängigkeit von der Objektart festgelegt:

Objektart	einzuhaltender Mindestabstand
Erdboden	6 m
Verkehrsanlage (Oberkante Fahrbahn)	6 m
Feste Dächer, Neigung > 15°	3 m
Feste Dächer, Neigung ≤ 15°	5 m
Sonstige Dächer	11 m
Steilhang ohne Verkehr	3 m
Besteigbare Bäume	3 m

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) BauGB und §§ 22; 23 BauNVO

1.3.1. Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

1.4. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1. Im Bereich der 110kV-Freileitung ist im Bereich der GE-Fläche zwischen den Fundamentaußenkanten der Freileitungsmasten und der Bebauung ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten.

1.5. Grünflächen gemäß § 9 (1) 8 BauGB

1.5.1. Die auf der Planzeichnung dargestellte Grünfläche ist als Rasenfläche zu gestalten.

1.6. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

1.6.1. Die auf der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

1.7. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Abs. 25a BauGB

1.7.1. Auf den Flächen mit Pflanzgebot 1 ist alle 15 m ein einheimischer laubwerfender Großbaum mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einheimischen laubwerfenden Sträuchern mit einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,5 m Reihenabstand mit einer Pflanzqualität verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2. Die Flächen mit Pflanzbindung 1 und 5 dürfen pro Grundstück für maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von 10 m unterbrochen werden.

1.7.3. Auf der Fläche mit Pflanzbindung 2 sind 8 Stück einheimische laubwerfender Großbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang mind. 16 - 18 cm und einem Abstand untereinander von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind mit einheimischen laubwerfenden Sträuchern mit einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,5 m Reihenabstand mit einer Pflanzqualität verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.4. Auf den Flächen mit Pflanzgebot 5 (Bereiche unter der 110 kV-Freileitung) ist in Abstimmung mit dem zuständigen Eigentümer der Leitung) eine zweireihige Hecke aus einheimischen laubwerfenden Sträuchern mit einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,5 m Reihenabstand mit einer Pflanzqualität verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm und einer maximalen Endhöhe der Sträucher von 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

2.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1.1. Das Gebiet des VEP wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

2.1.2. Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die hinsichtlich der Nutzung der INNOVATE GmbH (Vorhabenträger) zuzuordnen sind. Im Einzelnen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB, 16 - 19 BauNVO

2.2.1. Die maximale Höhe für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen wird auf eine maximale Normalhöhenull (m ü. NHN) von 173,00 m festgesetzt.

2.2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit Bezug auf § 17 (2) BauNVO auf maximal 0,9 begrenzt .

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) BauGB und §§ 22; 23 BauNVO

2.3.1. Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

2.3.2. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Technische Nebenanlagen (z.B. Behälter bzw. Tanks) und Nebenanlage in Form von Gebäuden sind auch außerhalb der Baugrenzen (jedoch innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes, nicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung) zulässig.

2.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO

2.4.1. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung zulässig.

2.5. Ver- und Entsorgung gemäß § 9 (1) 12 BauGB

2.5.1. Erforderliche Flächen bzw. Anlagen zur Regenrückhaltung sind durch den Investor auf dem Baugrundstück herzustellen. Weitere Regelungen zur Ver- und Entsorgung trifft der Durchführungsvertrag.

2.6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB

2.6.1. Auf der Fläche mit Pflanzbindung 3 sind 8 Stück einheimische laubwerfender Großbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang mind. 16 - 18 cm und einem Abstand untereinander von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind mit einheimischen laubwerfenden Sträuchern mit einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,5 m Reihenabstand mit einer Pflanzqualität verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.6.2. Auf der Fläche mit Pflanzbindung 4 sind 5 Stück einheimische laubwerfender Großbäume mit einer Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang mind. 16 - 18 cm und einem Abstand untereinander von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind mit einheimischen laubwerfenden Sträuchern mit einem Abstand von 1,5 m in der Reihe und 1,5 m Reihenabstand mit einer Pflanzqualität verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm zu unterpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.6.3. Je 10 Stellplätze ist ein einheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einer Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt Stammumfang mind. 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

3. Hinweise

110 kV-Freileitung

Im Plangebiet befindet sich eine 110 kV-Freileitung der MITNETZ Strom sowie ein Maststandort der Freileitung. Ein Freileitungsbereich (Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen) von 21 m beidseitig der Trassenachse (siehe Darstellung auf der Planzeichnung) ist zu beachten. Ein Mindestabstand von 15 m ist bei Erdarbeiten zu den Masten einzuhalten.

Bei Bauvorhaben im Bereich des dargestellten Schutzstreifens ist im Rahmen der Planung ein Lageplan mit Standort und Höhen des geplanten Bauvorhabens in Bezug zur betroffenen Freileitung bei der MITNETZ Strom zur Prüfung und Beurteilung des Vorhabens einzureichen.

Grundlage für eine Zustimmung ist der Abschluss einer Unterbauungsvereinbarung zwischen Investor und der MITNETZ Strom. Diese muss mindestens die Haftungsfreistellung von allen aus dem Betrieb und der Instandsetzung der 110kV-Freileitung entstehenden Beeinflussungen und die gegenseitigen Rechte und Pflichten enthalten.

Stand 21.06.2017

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am Ausgabe /2017 erfolgt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB geführt wird.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Die Gemeinde hat eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB vorgenommen.
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechenen ist und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.10 Gewerbegebiet "Am Hohen Stein 2" sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie die Begründung haben vom bis zum
während folgender Zeiten:
Mo 8.00 - 12.00 Uhr
Di 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Mi 8.00 - 12.00 Uhr
Do 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Fr 8.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Weiterhin konnte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Internet unter www......... in der Zeit vom .... bis zum ..... eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin erfolgte die Bekanntmachung im Internet unter ....
....
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Schönburg,den

Siegel Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange abschließend geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), wurde am vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Schönburg in der Sitzung am als Satzung nach §§ 10, 12 und 13a BauGB beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet "Am Hohen Stein 2" bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Teil C sowie der Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Wethautal Nr. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Schönburg, den

Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Schönburg über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet "Am Hohen Stein 2"

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Asylbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBL, Teil 1 S. 1722.) sowie nach§ 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 Gewerbegebiet "Am Hohen Stein 2" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) erlassen:

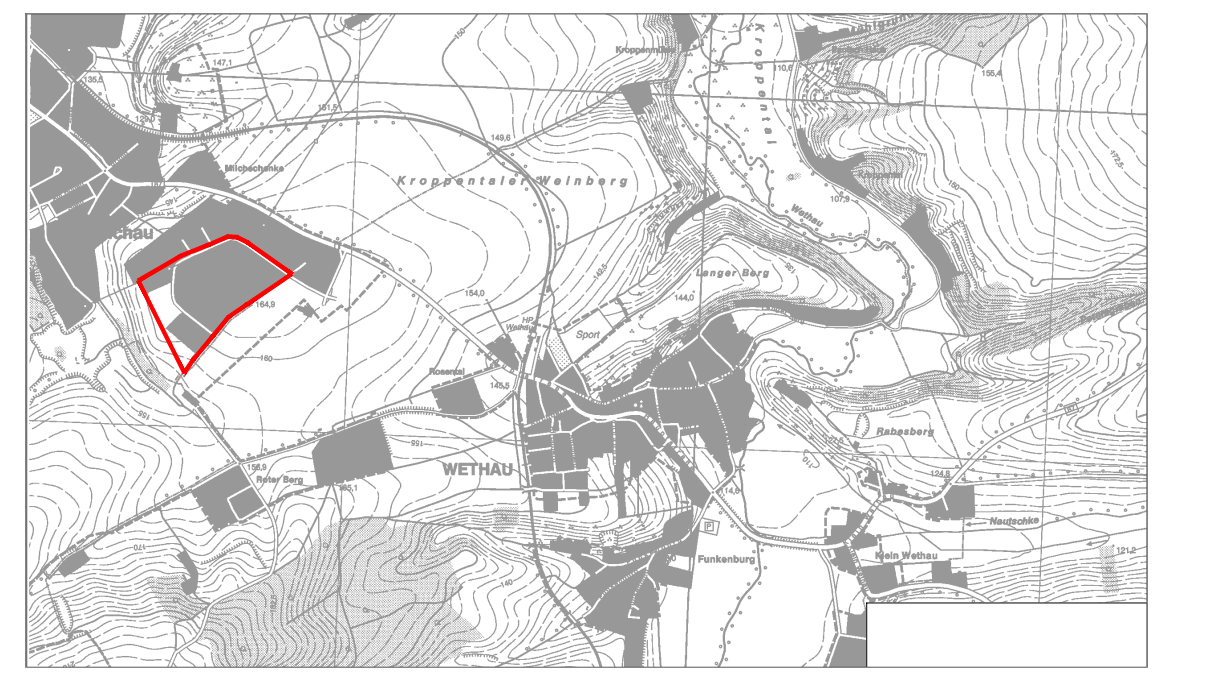
Teil (A) - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung

Teil (B) - Textliche Festsetzungen

Teil (C) - Vorhaben- und Erschließungsplan Innovate GmbH Maßstab 1 : 1000

Siegel Bürgermeister



Gemeinde Schönburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10
Gewerbegebiet " Am Hohen Stein 2"

Planung	Boy und Partner IB für Bauwesen GmbH Graf-Stauffenberg- Straße 36 06618 Naumburg (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	21.06.2017 Exemplar öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07. - 28.08.2017
Gemarkung	Schönburg
Flur	2
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.