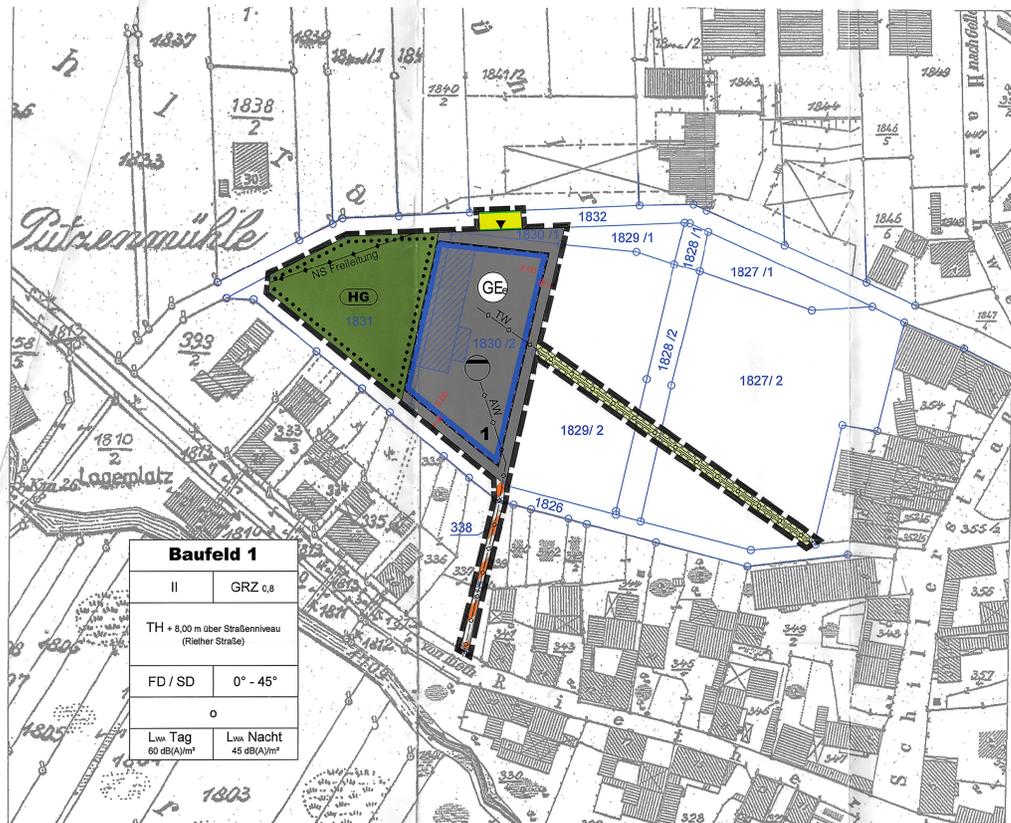


Bebauungsplan Gewerbegebiet "Mühlrangen" - Gemeinde Hellingen



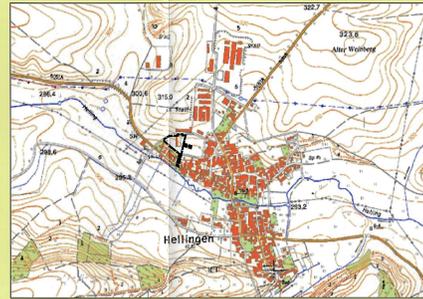
Baufeld 1	
II	GRZ 0,8
TH + 8,00 m über Straßenniveau (Rietter Straße)	
FD / SD	0° - 45°
o	
L _{max} Tag 60 dB(A)/m ²	L _{max} Nacht 45 dB(A)/m ²

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1. BauGB / § 11 BauNVO**
 - GE: Gewerbegebiete (eingeschränkt)
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) 1 BauGB, § 16 BauNVO**
 - GRZ 0,8: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse
 - TH +8,00 m über Straßenniveau: Traufhöhe in m über Straßenniveau
 - FD / SD: Dachform hier: -Flachdach / Satteldach
 - 0° - 45°: Dachneigung
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9(1) 2. BauGB / § 22, 23 BauNVO**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen gem. § 9(1) 11 BauGB**
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: -öffentlicher Fußweg / Leitungsstrasse
 - Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche
 - Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9(1) 14 BauGB**
 - Kläranlage
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - unterirdisch - Abwasser, Trinkwasser -
- Grünflächen gem. § 9(1) 15 BauGB**
 - HG: private Grünflächen hier: Hausgarten
- Flächen für Landwirtschaft gem. § 9(1) 18 BauGB**
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) 25 BauGB**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - TW: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9(1) 21 BauGB hier: -Trinkwasserzuführung
 - Gränze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - L_{max} Tag 60 dB(A)/m²: Flächenschalleistungspegel Tag in dB(A)/m²
 - L_{max} Nacht 45 dB(A)/m²: Flächenschalleistungspegel Nacht in dB(A)/m²
- Bestandsangaben**
 - 282: Gebäudebestand im Plangebiet
 - Flurstücksnummer
 - 22,00: Vermaßung (in Meter)
- Übernahmen**
 - oberirdisch / NS - Freileitung / Übernahme von E.ON (Angabe ohne Gewähr)

Plantteil / Planzeichen

Lage des Plangebietes



Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9(1) BauGB, § 8 BauNVO

- Für das Bauebiet wird als Art der baulichen Nutzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf die Begrenzung der zulässigen Schallimmissionsrichtwerte.
- Definition - Vollgeschoss**
Ein Vollgeschoss wird gem. § 85(2) Satz 1 ThürBO definiert.
- Definition - Traufhöhe**
Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von der öffentlichen Erschließungsstraße (Rietter Straße) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Im Gewerbegebiet ist gemäß § 8(3) BauNVO maximal 1 Wohnung pro Gewerbegrundstück für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.

B) Leitungsrechte gem. § 9(1) 21 BauGB

- Zur Absicherung der Trinkwasserzuführung sind Leitungsrechte auf den Grundstücken: 1827/2, 1828/2 und 1829/2 zugunsten des Grundstückes: 1830/2 festgesetzt.

C) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 1(6) 7, § 9(1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB und § 8 BNatSchG / ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahme**
Als Ausgleichsmaßnahme für Neuversiegelungen sind pro 20 m² Versiegelung 1 hochwachsender Laub- / Obstbaum zu pflanzen.
- Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 Absatz 1a BauGB**
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffgrundstücken zugeordnet.
- Durchführung der Maßnahmen gem. § 135 a Abs. 1 BauGB**
Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 sind vom Vorhabensträger durchzuführen. Die anzurechnende Versiegelungsfläche bezieht sich auf die Erhöhung der Versiegelungsfläche gegenüber der Grundfläche der Bebauung (Bestand bei Grundstückserwerb durch Tino Schenk).
- Die im Plangebiet vorhandenen prägenden Bepflanzungen sind zu erhalten (Grünfläche (HG)).

D) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9(1) 24 BauGB

- Zur Gewährleistung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 sind die folgenden Festsetzungen bestimmt:
 - In der Nachtzeit (22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr) sind auf den GE - Flächen gewerbliche Nutzungen mit Lärmentwicklung im Freien unzulässig.
 - Für die Gewerbefläche gelten folgende, auf das Niveau der Baueigenkategorie "Mischgebiet", herabgesetzte Schallimmissionsrichtwerte:

Tag 60 dB(A)	Nacht 45 dB(A)
--------------	----------------

Präambel

Satzung der Gemeinde Hellingen über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Mühlrangen".
Aufgrund des § 10(1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. § 8 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Mühlrangen", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 496)
- Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 68)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.08.2005 (BGBl. I S. 1965)
- Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) in der Neubeschreibung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244), geändert durch Gesetz vom 17.12.2004 (GVBl. S. 389)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 15.07.2003 zuletzt geändert am 30.08.2006 (GVBl. S. 421)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. Nr. 27, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 07.01.1992 (GVBl. S. 17) in der Fassung der Neubeschreibung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Gesetz vom 23.11.2005 (GVBl. S. 359)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Neubeschreibung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2005 (GVBl. S. 446, 455)
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südhüringen (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

HINWEISE

- Der Umweltbericht liegt der Begründung bei.
- Baugenehmigungen sind nach § 30(1) BauGB zu beantragen.
- Der Bebauungsplan ist nicht gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da kein FNP vorliegt.
- Hinweise zur Grünordnung**
- Es sind einheimische Arten zu pflanzen. Die Bereiche innerhalb der Gewerbefläche sind mit mindestens 20 % Grünfläche zu planen.
- Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschichten, zu lagern und zu unterhalten. Die Befestigungen der Wege und Zufahrten auf den Grundstücken sind lastabhängig durch den Einbau von Pflaster oder Okopflaster auszubauen. Eine Ausnahme bilden Bereiche, in denen mit Schadstoffen gearbeitet wird. Diese Flächen sind zu versiegeln und die Schadstoffe in eine Kläranlage abzuleiten.
- Hinweise zum Lärmschutz**
- Eine Lärmkontingentierung für die Gewerbefläche wird nicht festgesetzt.
- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche werden für die Gewerbefläche (GE) die niedrigeren Lärmrichtwerte entsprechend einem Mischgebiet (M) festgesetzt.
- Innerhalb der Gebäude können Nutzungen mit höheren Lärmpegeln als benannt, zugelassen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten die zu erwartenden Lärmimmissionen abgeschätzt werden und geeignete bauliche und planerische Maßnahmen zur Sicherung des Schutzes der Anwohner vorgesehen werden.
- Hinweise zum Baugrund**
- Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Hinweise zur Abwasserklärung**
- Die Abwasserentsorgung obliegt gemäß § 58 Abs. 1 ThürWRG dem VAWH.
- Die Einleitung der geklärten Abwässer erfolgt in die Vorflut im Süden des Plangebietes.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist schadlos Dritter auf dem Grundstück zu versickern.
- Hinweise zum Brandschutz**
Auf Grund der Art des Gewerbes und der damit verbundenen besonderen Brandgefahren ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen und der örtlichen Feuerwehr nach Abstimmung zu überlassen.

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom 03.12.2008 übereinstimmen (Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Schmalkalden, den 03.12.2008
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBEZUG

Der Gemeinderat hat am 23.10.2007 gemäß § 2(1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 28/07/10

Der Beschluss wurde am 16.10.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3(1) BauGB vom 29.10.2007 bis 30.11.2007 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.11.2007 bis 11.12.2007 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.02.2008 bis 03.03.2008 (Vorentwurf) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.04.2008 bis 26.05.2008 (Entwurf) sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.06.2008 bis 28.07.2008 (Entwurf) beteiligt.

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBEZUG

Der Planentwurf in der Fassung vom 04.04.2008 wurde am 05.04.2008 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 32/08/03)

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2008 bis 23.06.2008 beteiligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 09.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

ABWÄGUNGSBEZUG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.11.2008 (Beschluss-Nr.: 03/08/03) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

SATZUNGSBEZUG

Der Gemeinderat hat am 04.11.2008 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 03/08/03).

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

Zusatzleistungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte tiff-Datei

Kartengrundlage: Digitalisierung Planungsbüro Kehrer & Horn

-Nachtrag Gebäude (Genauigkeit ohne Gewähr)

Satzungsplan Stand: 20.10.2008

Auftraggeber:

Firma Tino Schenk

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel.: 03682 / 8961-0

Bearbeiter: Arch. J.-U. Kehrer
Arch.-Ing. (FH) N. Kehrer

Unterschrift: AKT-Stempel:



GENEHMIGUNG

Landratsamt Hildburghausen
Die Genehmigung erfolgt mit **Beschleid vom**
Datum 10.07.2009
Hildburghausen, den 10.07.09
Unterschrift:

Feld für Genehmigungsstempel der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBEZUG

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Gemeinderates beigetreten.

Hellingen, 18.12.2008

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungspläne mit dem Willen der Gemeinde Hellingen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Hellingen, 16.02.2009

Bürgermeister

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 13.03.09 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Heldburger Unterland" während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Hellingen, 25.03.2009

Bürgermeister

Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Mühlrangen"

Gemeinde Hellingen

Planungsstand

Scoping: 05.11.2007

Vorentwurf zur Behördenbeteiligung Stand: 23.01.2008

Entwurf zur Offenlegung Stand: 04.04.2008

Satzungsplan Stand: 20.10.2008

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiete-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel.: 03682 / 8961-0

Bearbeiter: Arch. J.-U. Kehrer
Arch.-Ing. (FH) N. Kehrer

Unterschrift: AKT-Stempel:

AKT-STEINERKAMMER THÜRINGEN
KEHRER
JOCHSEN-ULLRICH
0025-91-1-8

Textteil

Verfahrensvermerke

SATZUNGSPLAN