

## Rechtsplan Teil 1

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

##### I.1.1 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 7

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion neuer Technologien und Produkte betreiben.

##### **Zulässig sind:**

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe im Sinne der obigen Zweckbestimmung
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

##### **Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO):**

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung der Technischen Universität oder des Gebietes dienen.

##### **Unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):**

1. Lagerplätze und Lagerhäuser
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### I.1.2 Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

(§1 Abs. 4 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 sind Betriebe und Anlagen des beigefügten Anhangs 2 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

## I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Maße:

Gebiet	Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse	Traufhöhe
GE 1 - GE3, GE 7	0,6	III	max. 12 m
GE 4 - GE 6	0,6	II	max. 8 m

### I.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Grundstücksmittelpunkt.

Der Erdgeschossfußboden darf max. 0,50 m unter und max. 1,00 m über der Bezugshöhe liegen.

## I.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

In den Gebieten GE 1 - GE 7 ist die offene Bauweise zulässig.

## I.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Plangebiet innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## I.5 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### a) Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrten von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu den Grundstücken sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

## Rechtsplan Teil 2

### **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

#### **II.1 Werbeanlagen und Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über die Traufe oder das Dach hinausragen, unzulässig. Werbeanlagen an den Gebäuden sind 1,00 m unterhalb der Traufkante anzubringen.

#### **II.2 Einfriedungen und Abgrenzungen**

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken und transparente Zäune (Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune), letztere bis 2,00 m Höhe, zulässig.

Einfriedungen anderer Ausführung sind gestattet, wenn sie durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder durch direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

## Rechtsplan Teil 3

### III. Landespflegerische Festsetzungen

#### III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 ThürBO)

##### III.1.1 Bepflanzung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind mit Straßenbäumen (3 × verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang) gemäß Planzeichenfestsetzung zu begrünen. Dazu sind bevorzugt die Arten der Artenliste 1 zu verwenden.

Die Straßenbaumpflanzungen sind mit mindestens 2,5 m<sup>2</sup> großen Baumscheiben pro Baum zu versehen, wobei eine Mindestbreite von 1,50 m nicht unterschritten werden darf.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Zwänge dies erfordern.

##### III.1.2 Randliche Eingrünung des Gebietes

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Plan eintrag sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 1 Laubbaum (3 × verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang), bevorzugt aus der Artenliste 1, und je 10 m Länge mindestens 3 Sträucher (3 × verpflanzt, 60 - 100 cm), bevorzugt aus der Artenliste 2, zu pflanzen.

##### III.1.3 Bepflanzung von Stellplätzen

Bei der Anlegung von Stellplätzen muss pro 4 Stellplätze ein Laubbaum (3 × verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang), bevorzugt aus der Artenliste 1, gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

##### III.1.4 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücke sind zu mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (3 × verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang) bevorzugt aus der Artenliste 1 oder 6 Sträucher aus der Artenliste 2 zu pflanzen.

Insbesondere entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Sträucher zur inneren Durchgrünung zu pflanzen. Dazu sind pro 10 m Grundstücksgrenze mindestens 3 Sträucher (2 × verpflanzt, 60 - 100 cm) bevorzugt aus der Artenliste 2 zu pflanzen.

##### III.1.5 Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der entsprechenden Baumaßnahme auszuführen.

### **III.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung des Baumes und seiner Wurzeln führen, sind grundsätzlich unzulässig.

### **III.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Gehölze und ihrer Wurzelbereiche führen, sind grundsätzlich unzulässig.

### **III.4 Bodenversiegelung von Stellplätzen**

Stellplätze dürfen nur mit großfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite min. 1,5 cm) oder wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen) befestigt werden.

### **III.5 Maßnahme zum Ausgleich des Kompensationsdefizits**

(§ 9 Abs. 1a BauGB i. S. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchGNeuregG)

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits beteiligt sich die Stadt Langwiesen am Rückbau der Bachverrohrung und am naturnahen Ausbau des Steinbaches im Bereich der ehemaligen Voglersmühle.

## **IV. Kennzeichnungen**

### **IV.1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Baugrundschwäche aufgrund von denkbaren Subrosionsprozessen im Untergrund nicht generell auszuschließen.

Entsprechend dem Baugrundgutachten vom 14.10.2003 der Baugrund Naumburg Ingenieurgesellschaft mbH ist darauf zu achten, dass bei Bautätigkeiten und bei der Verlegung der Medienleitungen (Wasser, Abwasser) keine beabsichtigte oder unbeabsichtigte Einleitung/Versickerung von Wässern in den Untergrund erfolgt.

Außerdem sind generell konstruktive Maßnahmen an Gründungskörpern zu empfehlen, die beim Auftreten von Erdfällen die Auswirkungen auf das Bauwerk abschwächen oder kompensieren. Konstruktive Maßnahmen können u. a. bewehrte Streifenfundamente bzw. Platten Gründungen, Ringfundamente beim turmartigen Bauten oder Ringanker zur Versteifung sein.

### **IV.1. Waldabstand**

Der geltende Sicherheitsabstand von 35 m wird durch die geplanten bebaubaren Flächen unterschritten. Die Unterschreitung des Sicherheitsabstandes von 35 m ist in jedem Einzelfall des Bauantrags zu klären. Die Antragsteller von Baugenehmigungsanträgen haben eine Erklärung über Haftungsverzicht/Ersatzleistung zu unterzeichnen.

## **V. Hinweise**

### **V.1 Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Archäologische Fundstellen sind unverzüglich dem Landesamt Weimar, von den bauausführenden Betrieben, anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

### **V.2 Altlasten**

Besondere Aufmerksamkeit ist auf den Zustand des Bodens zu legen! Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen, ist das Staatliche Umweltamt Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft / Altlasten, Hallesche Straße 16, 99085 Erfurt, als zuständige Behörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise festzulegen.

### **V.3 Munitionsfunde**

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind die örtlichen Ordnungsbehörden, die Polizei bzw. der Munitionsbergungsdienst umgehend zu informieren und zu benachrichtigen. Bis zur Beseitigung der Gefahrenquelle sind alle Bauarbeiten einzustellen.

### **V.4 Oberboden**

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,0 m Breite und einer Höhe von bis zu 1,5 m zu lagern.

### **V.5 Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Jena rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

### **V.6 Baugrund**

Auf den gekennzeichneten "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei den besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind", sind konstruktive Maßnahmen an den Gründungskörpern zu empfehlen.

## ANHANG 1

### PFLANZLISTE

#### Artenliste 1: Bäume I. Ordnung

(Hochstamm, 3 × verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm)

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Kastanie	( <i>Aesculus hippocastanum</i> )

#### Hinweis:

Bei stark wachsenden Bäumen ist ein Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einzuhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich die Abstände.

#### Artenliste 2: Heckenpflanzen und Sträucher

Gemeine Heckenkirsche	( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Weißdorn	( <i>Crataegus spec.</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )
Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Faulbaum	( <i>Rhamnus frangula</i> )
Gemeiner Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )
Waldhasel	( <i>Corylus avellana</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Weichselkirsche	( <i>Prunus mahaleb</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaea</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Baumhasel	( <i>Corylus colurna</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
Rotdorn	( <i>Crataegus laevigata</i> )
Gemeiner Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Bibernellrose	( <i>Rosa spinosissima</i> )
Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )



### Artenliste 3: Bodendecker und Kleinsträucher

Efeu (Kletterpflanze)	(Hedera helix)
Berberitze	(Berberis spec.)
Scheinquitte	(Chaenomeles lagenaria)
Kriechspindel	(Euonymus fortunei)
Fünffingerstrauch	(Potentilla fruticosa)
Bodendeckende Rose	(Rosa 'The fairy')
Bodendeckende Rose	(Rosa 'fiona')
Bodendeckende Rose	(Rosa 'Swany')
Glanzrose	(Rosa nitida)
Rote Sommerspiere	(Spirea 'Anthony Waterer')
Zwerg-Hartriegel	(Cornus stolonifera 'Kelsey')
Niedriger Liguster	(Ligustrum vulgare 'Lodense')
Sand-Weide	(Salix repens var. 'Argentea')
Niedrige Purpurbeere	(Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock')

## AN H A N G 2

### Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, die nicht zulässig sind

#### Lfd. Nr. Betriebsart

- 1 Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (900 MW)
- 2 Anlagen zur Trockendestillation
- 3 Anlagen zur Gewinnung von Roheisen
- 4 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen
- 5 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern
- 6 Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen
- 7 Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
- 8 Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln
- 9 Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
- 10 Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenrohmetallen
- 11 Anlagen zur Stahlerzeugung
- 12 Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien
- 13 Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall
- 14 Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen
- 15 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen
- 16 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel
- 17 Anlagen zur Herstellung von Holzfaserplatte etc.
- 18 Anlagen zur Tierkörperbeseitigung
- 19 Anlagen zur Trockendestillation
- 20 Kottrocknungsanlagen
- 21 Prüfstände für oder mit Luftschrauben, Rückstoßantrieben oder Stahbetriebswerken
- 22 Anlagen zur Luftverflüssigung
- 23 Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen
- 24 Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
- 25 Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder Schamotte
- 26 Anlagen, in denen Sauerkraut hergestellt wird
- 27 Anlagen zur Herstellung und Raffination von Zucker
- 28 Automobil- und Motorradfabriken
- 29 Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
- 30 Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe
- 31 Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer
- 32 Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsofen

**Lfd. Nr. Betriebsart**

- 33 Anlagen zum Walzen von Metallen und Anlagen zur Herstellung von Rohren
- 34 Schmiede-, Hammer- und Fallwerke
- 35 Anlagen zum Verkleinern von Schrott
- 36 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
- 37 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kunstharzen
- 38 Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischem Kautschuk
- 39 Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff
- 40 Anlagen zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln
- 41 Anlagen zum Lackieren von Gegenständen
- 42 Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren oder Tränken von Glasfasern
- 43 Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen
- 44 Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz
- 45 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen
- 46 Anlagen zum Schmelzen von tierischen Fetten
- 47 Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel
- 48 Anlagen zum Extrahieren pflanzlicher Fette oder Öle
- 49 Anlagen zur Trocknung von Grünfutter
- 50 Anlagen zur Rückgewinnung von einzelnen Bestandteilen aus festen Stoffen durch Verbrennen
- 51 Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern
- 52 Deponien für Haus- und Sondermüll
- 53 Autokinos
- 54 Betriebshöfe für Straßenbahnen