Flur 46
Flur 48
N
Im großen Grunde
Hinter der Mühle
Bei der Mühle
Mühlwiesen
Gehrener Weg
Am Hafenteich
Am Mittelwege
Vor dem Esbach
Seerosenteich
Xavier-Vorbrüggen-Straße
Arnstädter Straße - L 1047
Schutzstreifen 110-kV-Freileitung
Weg
GI 1 GRZ 0,8 BMZ 10,0 a GH 20 m
GI 2 GRZ 0,8 BMZ 10,0 a GH 20 m
GI 3 GRZ 0,8 BMZ 10,0 a GH 20 m
GI 4 GRZ 0,8 BMZ 10,0 a GH 20 m
GI 5 GRZ 0,8 BMZ 10,0 a GH 20 m
GE 3 GRZ 0,6 BMZ 8,0 a GH 15 m
GE 4 GRZ 0,6 BMZ 8,0 a GH 15 m
GE 5 GRZ 0,6 BMZ 8,0 a GH 15 m
1
2.1
2.2
3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
3.6
4.1
4.2
4.3
6.1
6.2
III
V
455
460
465
470
475
477,5

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

GE	**Gewerbegebiet** § 8 BauNVO
GI	**Industriegebiet** § 9 BauNVO
GRZ 0,6	**Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel)** §§ 16 u. 19 BauNVO
BMZ 8,0	**Baumassenzahl BMZ als Höchstwert (Beispiel)** §§ 16 u. 21 BauNVO
GH 10m	**Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert (Beispiel)** Gebäudehöhe GH §§ 16 u. 18 BauNVO
a	**abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO
▨	**nicht überbaubare Flächen** § 23 (3) BauNVO
☐	**Baugrenzen** § 23 (3) BauNVO **überbaubare Flächen** § 23 (3) BauNVO
🟧	**Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB Straßenbegrenzungslinie/Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
🟨 ◓	**Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB: Regenrückhaltebecken
-o-o-	**Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen** § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB: 110 kV-Hochspannungsleitung
🟦	**Wasserflächen** § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB
≈	**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** § 9 (1) Nr. 16 BauGB: Ableitungsgraben
🟩	**Flächen für die Landwirtschaft** § 9 (1) Nr. 18 BauGB
1	**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB; Maßnahme-Nr. siehe Textfestsetzungen
- - -	**Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
● ● ●	**Anpflanzen von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
•-•-•	**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** § 1 (4) BauNVO
III	**Grenze vorgeschlagenes Trinkwasserschutzgebiet Zone III** § 9 (6) BauGB
▬	**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B.-Planes** § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3 u. 4) BauNVO)

Entsprechend § 1 (3) BauNVO werden die Industriegebiete (**GI**) für Nutzungen gemäß § 9 BauNVO gewidmet. Dabei sind hier gem. § 1 (9) BauNVO Photovoltaikfreiflächenanlagen sowie gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. Entsprechend § 1 (4) BauNVO sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 5 außerdem nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame Schallleistungspegel (IFSP) die folgenden Werte nicht überschreiten:

Teilflächen	L_{EK} dB(A)/m² tags	nachts
GI 1	64	48
GI 2	65	50
GI 3	65	52
GI 4	65	50
GI 5	65	52

Entsprechend § 1 (3) BauNVO werden die Gewerbegebiete (**GE**) für Nutzungen gemäß § 8 BauNVO gewidmet. Dabei sind hier gem. § 1 (9) BauNVO Photovoltaikfreiflächenanlagen sowie gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig. Entsprechend § 1 (4) BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 5 außerdem nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame Schallleistungspegel (IFSP) die folgenden Werte nicht überschreiten:

Teilflächen	L_{EK} dB(A)/m² tags	nachts
GE 3	60	43
GE 4	60	43
GE 5	60	43

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente (RROP/MT 1999) generell nicht zulässig (§ 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO). Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 150 m² zugelassen werden, wenn sie in einem inhaltlich-sachlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Produktions- bzw. Betriebsstätte stehen (Werksverkauf).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 - 21 BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bzw. Baumasse bleiben gem. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. Die zulässige Geschossfläche bzw. Baumasse ist außerdem gem. § 21a (5) BauNVO um die Flächen bzw. Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
Darüber hinaus werden maximal zulässige Gebäudehöhen bzw. Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, die sich auf die jeweils vorhandene Geländehöhe beziehen.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird in den Gewerbe- (**GE**) und Industriegebieten (**GI**) eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Hier sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung zulässig; jedoch wird die Länge der Gebäude in diesen Gebieten nicht begrenzt.

Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Baugrundstücke in den Industriegebieten dürfen eine Mindestgröße von 25.000 m² nicht unterschreiten.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten sind von den öffentlichen Verkehrsflächen aus auf möglichst kurzem Wege zulässig; sie dürfen hierfür auch über nicht überbaubare Grundstücksflächen geführt werden.

Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen einschlägiger Regelwerke herzurichten.
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen) festgesetzt und sind ebenfalls nach den Erfordernissen einschlägiger Regelwerke herzurichten.
Die Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
Die Flächen für Versorgungsanlagen sind für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gewidmet. Dieses Becken ist naturnah in Erdbauweise herzustellen, soweit wie dies mit den technischen und wasserwirtschaftlichen Erfordernissen vereinbar ist. Bei der Gestaltung der nicht für das Regenrückhaltebecken beanspruchten Flächen ist zu beachten, dass im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung keine Baumpflanzungen zulässig sind; Sträucher dürfen hier eine Endwuchs-Höhe von 3 m nicht überschreiten.
Darüber hinaus ist innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes entsprechend der technischen und wasserwirtschaftlichen Erfordernisse zulässig. Dabei sind die Mindestanforderungen für einzuhaltende Sicherheitsabstände baulicher Anlagen zu 110-kV-Freileitungen zu beachten.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist entsprechend der technischen und wasserwirtschaftlichen Erfordernisse ein Ableitungsgraben für die überlaufenden Wassermengen aus dem Regenrückhaltebecken anzuordnen. Der Ableitungsgraben ist naturnah zu gestalten.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB folgende, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Ausgleichsmaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die im Laufe eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren sind:

1. Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Feuchtwiese.
2. Das bisherige Intensivgrünland ist zu extensivieren, zur mesophilen Frischwiese zu entwickeln und als solche auf Dauer zu erhalten.
3. Das bisherige Intensivgrünland westlich des Schobsewehrgrabens (3.1, 3.3, 3.5, 3.6) ist zu extensivieren, entsprechend der vorhandenen, gewässerbegleitenden Saumvegetation zu einer standortgerechten Feuchtstaudenflur zu entwickeln und auf Dauer als solche zu erhalten. Die hier vorhandenen Feuchtstaudenfluren und Feuchtgebüsche sind ebenfalls auf Dauer als solche zu erhalten.
   Die bisherigen Ackerflächen östlich des Schobsewehrgrabens (3.2, 3.4) sind durch Einsaat im Heudruschverfahren aus standortgerechter, lokaler Mahd entsprechend der vorhandenen, gewässerbegleitenden Saumvegetation als standortgerechte Feuchtstaudenflur herzustellen und auf Dauer als solche zu erhalten.
4. Die bisherigen Ackerflächen (4.1, 4.2) sind anteilig zu 50% durch Einsaat im Heudruschverfahren aus standortgerechter, lokaler Mahd als krautig-ruderale Säume und anteilig zu 50% durch Anpflanzungen als Feldgehölze mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Je Feldgehölz darf eine Mindestgröße von 250 m² nicht unterschritten werden. Dabei sind Gehölzpflanzungen in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der geplanten B 88 nicht zulässig. Außerdem sind im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung keine Baumpflanzungen zulässig; Sträucher dürfen hier eine Endwuchs-Höhe von 3 m nicht überschreiten.
   Das bisherige Intensivgrünland (4.3) ist zu extensivieren und anteilig zu 50% als krautig-ruderale Säume zu entwickeln und als solche auf Dauer zu erhalten; anteilig 50% dieser Flächen sind durch Anpflanzungen als Feldgehölze mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen und auf Dauer zu erhalten. Je Feldgehölz darf eine Mindestgröße von 250 m² nicht unterschritten werden.
5. Einbau und dauerhafter Erhalt einer Unterflur-Querungshilfe für Amphibien (Krötentunnel) in die L 1047 (5.1). Einbau und dauerhafter Erhalt von Amphibien-Leiteinrichtungen auf eine Länge von insgesamt ca. 495 m entlang der Nordseite der Erschließungsstraße bis zur Querungshilfe und weiter bis zur Einmündung des nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Wirtschaftsweges (Flurstück 1411) (5.3) sowie auf einer Länge von 120 m vom nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Wirtschaftsweges (Flurstück 1411) ausgehend in südliche Richtung westlich der L 1047 (5.2). Diese Maßnahmen sind spätestens unmittelbar vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen fertigzustellen.
6. Die bisherigen Ackerflächen beiderseits des geplanten Regenwasserableitungsgrabens zur Wohlrose (6.1) sind durch Einsaat im Heudruschverfahren aus standortgerechter, lokaler Mahd als standortgerechte Feuchtstaudenflur herzustellen und auf Dauer als solche zu erhalten.
   Das bisherige Intensivgrünland beiderseits des geplanten Regenwasserableitungsgrabens zur Wohlrose (6.2) ist zu extensivieren und durch Sukzession zu einer standortgerechten Feuchtstaudenflur zu entwickeln und auf Dauer als solche zu erhalten.

- **Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen** (§ 9 (1a) BauGB)

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB anteilig zu 6% den innerhalb der Eingriffsbereiche im Bereich der Verkehrsflächen zulässigen Eingriffen sowie anteilig zu 94% den im Bereich der Baugebiete zulässigen Eingriffen zugeordnet. Die Kostenerstattung für diese Maßnahmen erfolgt gemäß §§ 135a-c BauGB i.V.m. der Kostenerstattungssatzung gemäß § 135c BauGB der Stadt Gehren.

- **Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planeinzeichnung werden Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten sind:
Anpflanzungen aus hochstämmigen Bäumen, Stammumfang (StU) 14-16 cm, je Straße bzw. Baumreihe einheitlich aus Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos), Esche (Fraxinus excelsior), Ahorn (Acer platanoides) oder Kastanie (Aesculus hippocastanum).
Die Standorte der Bäume können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden. Je nach Anschlussbedürfnis der Grundstücke (Zufahrten) können einzelne Baumstandorte auch entfallen.

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB);
Baunutzungsverordnung (BauNVO);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Gehren ausgearbeitet durch:

TEPE
landschafts- städtebau- architektur
Renthof 1 34117 Kassel Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstr. 22 99092 Erfurt Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 7. Juli 2011 übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Saalfeld, den ..19.10.2011..........

....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

Der Stadtrat der Stadt Gehren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Gehren-Ost" gemäß § 2 (1) BauGB am 14. Februar 2008 beschlossen und am 11. April 2008 im Amtsblatt "Rund um den Langeberg" der Verwaltungsgemeinschaft "Langer Berg" bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte durch Erörterung des Vorentwurfes während der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Gehren am 13. November 2008.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 30. Oktober 2008 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Erweiterung des Gewerbegebietes "Gehren-Ost" mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 1. Februar 2010 bis zum 5. März 2010 einschließlich und vom 28. Februar 2011 bis zum 1. April 2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 22. Januar 2010 und am 18. Februar 2011 im Amtsblatt "Rund um den Langeberg" der Verwaltungsgemeinschaft "Langer Berg".
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 4. Januar 2010 und mit Schreiben vom 21. Februar 2011 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Stadtrat der Stadt Gehren hat in seiner Sitzung am 24. Juni 2011 den Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Gehren-Ost" gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO und § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen.

Gehren, den ...1.11.2011...

....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Erweiterung des Gewerbegebietes "Gehren-Ost" einschließlich Textfestsetzungen wird gem. § 10 (2) BauGB genehmigt (Az. ...21.41.12.......).

Arnstadt, den ...16.12.2011........

B. K..............
Der Landrat des
Ilm-Kreises/Thüringen

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.

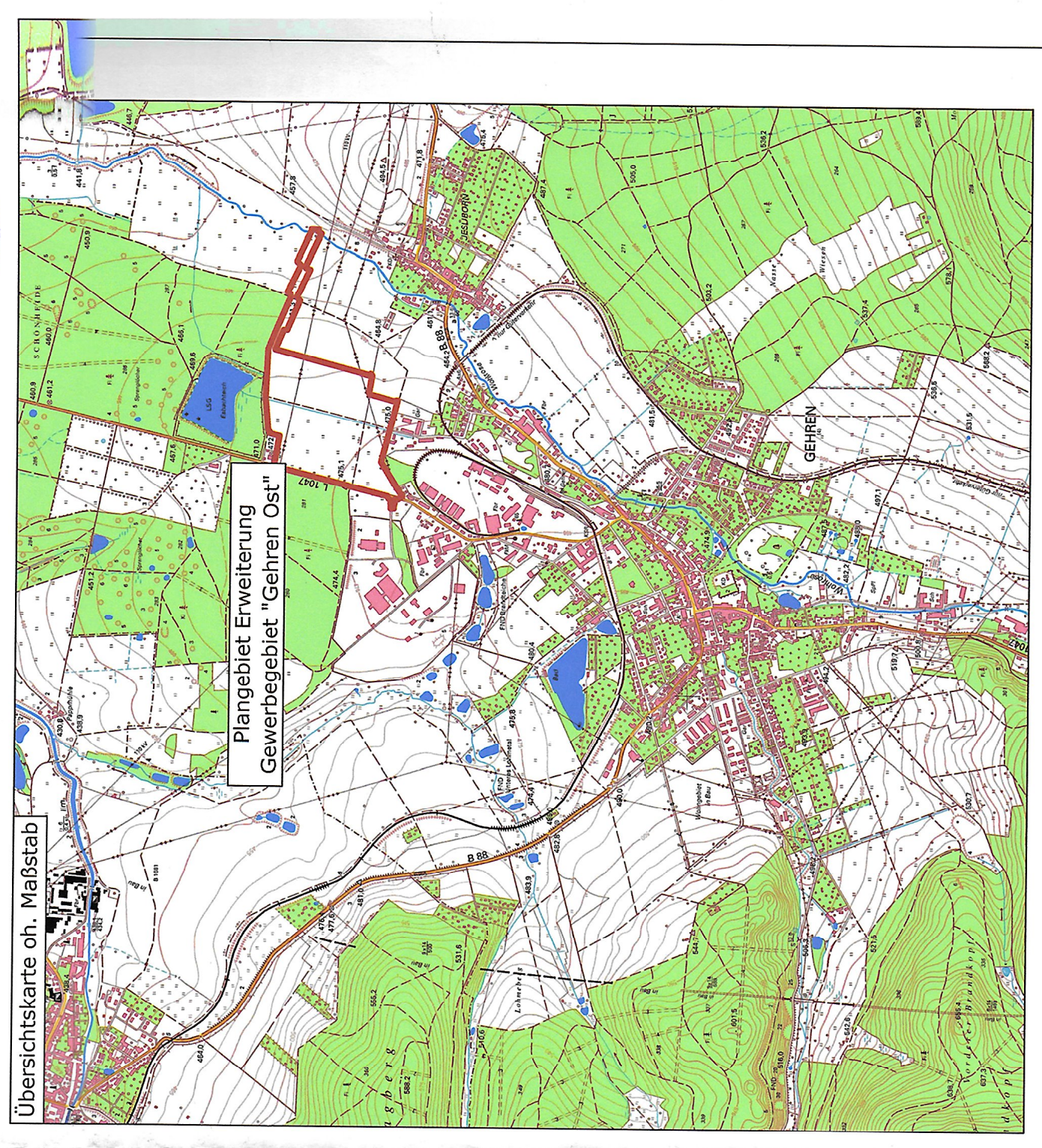
Gehren, den ...09.01.2012...

....
Bürgermeister

Die Genehmigung des Landrates des Ilm-Kreises vom ...15.12.2011... ist am ...20.01.2012... gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt "Rund um den Langeberg" der Verwaltungsgemeinschaft "Langer Berg" mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan sowie die Begründung während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Gehren von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Gehren-Ost" rechtsverbindlich.

Gehren, den ...02.02.2012...

....
Bürgermeister


Übersichtskarte oh. Maßstab
Plangebiet Erweiterung Gewerbegebiet "Gehren Ost"
GEHREN
B 88

STADT GEHREN
ILM-KREIS/THÜR.

Bebauungsplan Erweiterung
Gewerbegebiet "Gehren-Ost"
Entwurfsstand Januar 2011
Maßstab 1: 1.000