

# Stadt Langewiesen Bebauungsplan Gewerbegebiet "Oberweg" in Langewiesen

---

Teil B - Text

23.03.2009

---

BAUPROJEKT



ILMENAU GmbH

Ingenieurbüro für  
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau  
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44  
E-Mail: [info@bauprojekt-ilmenau.de](mailto:info@bauprojekt-ilmenau.de)

---



---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 10 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet ist nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur integriert in das Betriebsgebäude mit einer maximalen Größe von 120 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze zur Lagerung von Materialien nur zulässig, wenn sie 75 m<sup>2</sup> (entspricht der Größe eines LKW-Stellplatzes) nicht überschreiten und nur gelegentlichen betriebsbedingten Zwischenlagerungen (maximal 2 Wochen) dienen.

Tankstellen sind unzulässig.

- 1.4 Die Traufhöhe, gemessen als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Das festgelegte Höhenmaß von 11,00 m ist an der talseitig höchsten Gebäudekante nachzuweisen. Als untere Bezugshöhe für die Bestimmung der zulässigen Traufhöhe gilt die Oberkante Straßenbelag der talseitig angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der jeweiligen Grundstücksmitte.

Die festgesetzte Maximalhöhe kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, die sich hinsichtlich ihrer Abmessungen und Ansichtsflächen dem Gebäude optisch unterordnen, überschritten werden.

- 1.5 Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet ist mittels einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten mit einzubeziehen.

#### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

In den Baufeldern des Gewerbegebietes, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, dürfen die Gebäude länger als 50 m sein, jedoch eine Länge von max. 75 m nicht überschreiten..

Die Grenzabstände sind einzuhalten.

#### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Planteil dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

#### 4. Verkehrsflächen und Flächen für das Parken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- 4.1 Grundstückseinfahrten von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind auch innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

- 4.2 Die Breite von Einfahrten wird im GE-Gebiet wie folgt begrenzt:  
Je angefangene 100 m Länge der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze ist 1 Zufahrt mit einer Einfahrtsbreite von maximal 7 m zulässig.

Ausnahmsweise können 1 Zufahrt mit einer Breite von 9 m oder 2 Zufahrten mit je 4 m Breite zugelassen werden, wenn dafür eine begründete technische Notwendigkeit besteht.

- 4.3 Stellflächen für das Parken sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Im Bereich der Maßnahmefläche M1 sind die Gehölzstrukturen zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Im Bereich der Maßnahmefläche M2 und M5 ist ein Grüngürtel als Puffer zum angrenzenden freien Landschaftsraum sowie zur angrenzenden Wohnbebauung anzulegen. Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern artenreich zu bepflanzen. Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 7 zu wählen.
- 5.3 Maßnahmefläche M3 ist als Böschung zur Überwindung des natürlichen Höhenunterschiedes herzustellen und als straßenbegleitendes Verkehrsgrün mit Sträuchern und Bodendeckern der Pflanzliste flächig zu begrünen.
- 5.4 Maßnahmefläche M4 dient der Freihaltung und Wiederherstellung des in der Flurkarte dargestellten Grabens.
- 5.5 Die Maßnahmenflächen M6 sind als potentielle Grünflächen mit Bodendeckern und Sträuchern der Pflanzliste auszubilden.
- 5.6 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für die erforderlichen Zufahrten.
- 5.7 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass der Bewegungsraum von Kleintieren bis zur Igelgröße nicht eingeschränkt wird. Sockel und Mauern sind unzulässig.
- 5.8 Für die Außenbeleuchtung sind nur Niederdruckdampflampen oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

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

- 6.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine artenreiche Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Laubbäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen.

Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 7 zu wählen.

- 6.2 Die festgesetzten Baumstandorte können zur Anordnung von Einfahrten zu den Grundstücken bis 5 m verschoben werden. Die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume entlang der Planstraßen ist einzuhalten.

- 6.3 Im GE-Gebiet sind mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten, überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Gewerbegebiet ist insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den benachbarten Gewerbegrundstücken eine jeweils 2 m breite Gehölzpflanzung aus standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 7 zu wählen.

- 6.4 Fassadenflächen, die auf einer Länge von mindestens 5 m keine Fenster, Tore oder Türen enthalten, sind mit 3 Kletterpflanzen in geeigneten Arten pro 5 m selbstklimmend oder an Rankgerüsten zu pflanzen.

Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 7 zu wählen.

- 6.5 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene vier Stellplätze mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen, sodass eine Überstellung der Stellplätze mit Bäumen entsteht.

Die Baumscheiben sind mindestens 4 m<sup>2</sup> groß auszuführen, wobei eine Mindestbreite von 2 m nicht unterschritten werden darf.

Die Arten und Mindestqualitäten sind gemäß Pflanzenliste unter III. Hinweise, Nr. 7 zu wählen.

## 7. Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135b BauGB

- 7.1 Zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft im Planungsgebiet werden die Maßnahmen gemäß Ziffer 5.1 bis 5.8 sowie die Anpflanz- oder Erhaltungsgebote gemäß Ziffer 6.1 bis 6.5 festgesetzt.

- 7.2 Alle Maßnahmen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote sind den Eingriffen im Planungsgebiet zuzuordnen.

## 8. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 8.1 Für die in den GE-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist der Schutz gegen Außenlärm nach Punkt 5 der DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) zu gewährleisten.

- 8.2 Um schädliche Geräuscheinwirkungen zu vermeiden, ist die Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) notwendig (nachfolgende Tabelle). Wird im GE10 die betriebsunabhängige Wohnnutzung aufgegeben, so sind folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (dB(A)/m<sup>2</sup>) zulässig:

Fläche	mit betriebsunabhängiger Wohnnutzung Nr. 9		ohne betriebsunabhängige Wohnnutzung Nr. 9	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE01	65	50	65	50
GE02	57	40	60	45
GE03	51	37	60	45
GE04	60	45	60	45
GE05	60	45	60	45
GE06	60	45	60	45
GE07	65	50	65	50
GE08	65	50	65	50
GE09	60	45	60	48
GE10	-	-	50	48

Emissionshöhe 1m  
Immissionshöhe 4m

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 2 ThürBO

### 9. Äußere Gestaltung von Gebäuden

#### 9.1 Dachgestaltung

Im GE- Gebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung zulässig.

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ebenso Neon- und Leuchtfarben. Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze und graue Farbtöne zulässig.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

#### 9.2 Fassadengestaltung

Im GE- Gebiet ist die Gestaltung der Gebäudefassaden nur in hellen bis mittleren gedeckten Pastell-Farbtönen zulässig. Ausnahmsweise ist die Gestaltung der Gebäudefassaden in kräftigen Farbtönen zulässig, sofern es sich um die überregional verwendeten Erkennungsfarben von Firmen handelt, die der Wiedererkennung dienen. Außerdem ist die Verwendung von kräftigen Farben sowie von weiß und schwarz für flächenmäßig untergeordnete Gebäudeteile wie Türen, Fenster, architektonische Gestaltungselemente und Firmenlogos zulässig.

Glänzende und spiegelnde Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Glasfassaden unzulässig.

Die Anordnung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn landschaftsbildverträgliche Lösungen vorgesehen werden.

Die Fassaden sind je einmal pro 20 angefangene Meter Länge durch ein plastisches vertikales Element (z.B. Vorsprung, Rücksprung, Treppenturm, vortretendes Fensterband o.ä.) zu untergliedern.

### 10. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur als Hinweistafel an der Gebietszufahrt und der Stätte der Leistung zulässig.

10.2 Das Schild auf der Hinweistafel an der Gebietszufahrt darf je ansässiger Firma maximal 0,5 m<sup>2</sup> groß sein.

10.3 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auf 2 je Stätte der Leistung zu beschränken. Ausgenommen davon sind je ein Firmenlogo sowie innerbetriebliche Wegweiser, wie Zufahrt, Anlieferung etc. Ausnahmsweise ist die Anbringung eines zweiten Firmenlogos zulässig, wenn dies durch die Gebäudegröße gerechtfertigt ist und keine städtebaulich negative Gesamtwirkung entsteht.

10.4 Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf die Hälfte der Länge der jeweiligen Fassade in den Gewerbegebieten, maximal jedoch 5 m nicht überschreiten. Die Obergrenze der Fläche je Werbetafel darf 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

10.5 Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen, die über die Traufe hinausragen, sind unzulässig.

10.6 Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude, jedoch auf den Grundstücken der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, sowie

---

eine Ansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup> je Werbeanlage nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig.

10.7 Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

### **11. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Befestigte Flächen sind mit Ausnahme der durch LKW oder sonstiger stark befahrener Flächen mit offenfugigen Belägen, wie Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster mit 3 cm Fugenabstand, Schotterrasen oder wassergebundener Decke, auszuführen.

### **12. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter (§83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

Private bewegliche Müllbehälter müssen so untergebracht sein, dass sie von Verkehrsflächen, die für die Allgemeinheit zugänglich sind, nicht eingesehen werden können. Sie sind im Gebäude einschließlich Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu integrieren oder zu umgrünen.

### **13. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Im GE- Gebiet sind als Einfriedungen der Grundstücke nur Hecken und transparente Zäune bis 2 m Höhe (Metallgitterzäune, Maschendrahtzäune) zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen anderer Art und Höhe zulässig, wenn sie betriebstechnisch erforderlich sind und durch Kletter- oder Rankpflanzen und/oder durch direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

### III. Hinweise

#### 1. Altlasten, auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Ein Bereich des Planungsgebietes ist in der Planzeichnung als Fläche gekennzeichnet, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Hier sind besondere Anforderungen zu erfüllen, wenn gebaut, umgebaut und entsiegelt wird.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen weitere auffällige Bereiche aufgefunden werden, dann ist das Staatliche Umweltamt zu informieren. Gleiches gilt bei Havarien, die zu Bodenverunreinigungen führen.

#### 2. Denkmalschutz und archäologische Funde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.

#### 3. Regenwasserbehandlung

Die Einleitung des Regenwassers in das Grundwasser ist durch ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 17 ThürWG abzuklären. Die Versickerung von Niederschlagswasser, Entnahme von Grundwasser (z.B. für bauzeitliche Wasserhaltungen bzw. für die Bewässerung von begrünten Freiflächen) bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

#### 4. Geologische Belange

Auf Grundlage des "Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz) i.d.F. vom 02.03.74 (BGBl. I, S. 591) sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Geologie rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502 ff.).

#### 5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis i Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

#### 6. Löschwasser

Die geforderten 192 m<sup>3</sup>/h für die Zeitdauer von 2 Stunden unterteilen sich in den Grundschutz und den Objektschutz. Die Stadt Langwiesen hat dabei den Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für die Zeitdauer von 2 Stunden abzusichern. Die Bevorratung bzw. Versorgung der für das jeweilige Objekt erforderlichen Löschwassermenge ist Sache des Betreibers (Objektschutz). Die Nachweisführung muss mit dem Bauantrag erbracht werden. (DIN 18 230, Teil 6 und DVGW 405)

## 7. Sonstiges

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

Für die Gestaltung der Straßen, Wege und Plätze sind die 'Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen' (EAE ,85/95') anzuwenden.

Die Anlage von Stellplätzen ist gemäß der 'Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen' (Thüringer Garagenverordnung – ThürGarVO) vorzusehen.

Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasser- Verband Ilmenau einzuholen. Der Einbau von Regenwassernutzanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig. Gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI hat der Grundstückseigentümer vor dem Verfüllen mit Erdreich die Abnahme der gesamten Abwasseranlage beim Zweckverband anzuzeigen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die 'Baumschutzsatzung' vom 16.03.1998 der Stadt Langewiesen.

## 8. Pflanzenlisten und Mindestqualitäten

Die folgenden Artenlisten sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Liste A: Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

### Liste B: Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Liste C: Sträucher

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum (giftig)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder



---

Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Pulverholz
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

**Liste D: Bodendecker**

Cotoneaster dammeri 'C.B.'	Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	Gemeiner Fingerstrauch
Prunus laurocerasus 'M.V.'	kriechender Kirsch-Lorbeer
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Vinca minor	kleines Immergrün

**Liste E: Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Clematis-Arten	Waldrebe (benötigt Kletterhilfe)
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Lonicera-Arten	Geißblatt
Humulus lupulus	Gewöhnlicher Hopfen

**Mindestanforderungen an das Pflanzgut**

- Hochstamm - Laubbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm mit durchgehendem Leittrieb, mit Ballen, viermal verpflanzt, Kronenansatz für Bäume im Straßenraum 2,50 - 3,00 m
- Sträucher mindestens zweimal verpflanzt
- in der Region gezogenes Pflanzgut verwenden