



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost I“ in Wümbach

Genehmigungsplanung

Auftraggeber:

Gemeindeverwaltung Wolfsberg

Marktplatz 6

98704 Gräfinau- Angstedt

1

Erweiterung der Firma UV- Technik Speziallampen GmbH
Im Gewerbegebiet Ost I in Wümbach



Thüringer Architektur- und Stadtplanungsbüro

Ilmenau

Dipl.-Ing.(FH) Architekt. U. Reimann

Erfurter Straße 67

98693 Ilmenau

Ilm-Kreis
Landratsamt
Kommunalaufsicht
Ritterstraße 14
99310 Arnstadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES OST I“ IN WÜMBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESTZBUCH (BAUGB).....	2
1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 BAUWEISE.....	3
1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	3
1.4 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	3
1.5 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN ; STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN	3
2. ERSCHLIESSUNG	4
3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (Thür BauO)	6
3.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND WERBEANLAGEN.....	6
3.2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	6
3.3. EINFRIEDUNGEN; ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG.....	6
4. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN..	7

Ilm-Kreis
Landratsamt
Kommunalaufsicht
Ritterstraße 14
99810 Arnstadt

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BauGB)

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB)

1.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet :

**GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Bau NVO in Verb. mit § 1 Abs. 5 u. 6.
Bau NVO mit der vorwiegenden Zweckbestimmung der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.**

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. Durchführungsvertrag
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. Durchführungsvertrag

Ausnahmeweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Tankstellen

1.1.2.MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grund- und Geschossflächenzahlen geregelt. Für das Plangebiet gilt: Grundflächenzahl = 0,8
und Geschossflächenzahl = 1,6

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß §18 Bau NVO im Bereich des Plangebietes als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe wird definiert als das Maß, das zwischen Bezugspunkt 1 und Bezugspunkt 2 gemessen wird.

Bezugspunkt 1: der Punkt der Straßenoberkante in der Mitte der Einfahrt der innerbetrieblichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt 2 : Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Es wird für das Plangebiet eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

1.2.BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB in Verbindung mit § 22 Bau NVO)

Im Plangebiet GE ist eine offene Bebauung zulässig

1.3.FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE , GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 in Verb. mit § 12 Abs.6 Bau NVO)

Garagen , Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Das unverschmutzte Oberflächenwasser des Plangebietes wird in einen neu anzulegenden Teich, der als Regenrückhaltebecken dient, im nördlichen Plangebiet eingeleitet. Der Überlauf wird in den vorhandenen Entwässerungsgraben entwässert.

1.5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN;STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN ; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Baumpflanzung

Die nördliche Fläche des Plangebietes ist für die Anpflanzung von Bäumen gem. Pflanzordnung vorgesehen.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nichtbebaubaren Grundstücksflächen werden als private Grünflächen mit extensiver Bewirtschaftung vorgesehen. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen.

Anpflanzen von Sträuchern

Die nördliche Planfläche ist für die Anpflanzung von Sträuchern gem. Pflanzordnung vorgesehen.

Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichsmaßnahme gilt die Anlegung eines Flachwasserteiches im nördlichen Plangebiet mit einer Grundfläche von mind. 30m².

2. ERSCHLIESSUNG

Wasserversorgung:

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist mit dem Anschluss an die innerbetriebliche Wasserversorgung gewährleistet.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96m³/h für die Dauer von 2 Stunden kann durch den vorhandene Hydrant abgesichert werden. Zusätzlich steht noch in ca. 300 m Entfernung der Löschwasserteich zur Verfügung

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation in dem vorhandenen Betriebsgelände.

Regenwasser

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird gesammelt und in ein im nördlichen Teil anzulegendes Regenrückhaltebecken geleitet, dessen Überlauf in den vorhandenen Entwässerungsgraben nördlich des Plangebietes zu entwässern ist.

Das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird in einen Regenwasserkanal geleitet und in den vorhandenen Kanal eingebunden.

Stromversorgung

Die Erschließung mit Strom ist durch die vorhandene Station der EON Thüringen auf dem Betriebsgelände gesichert.

Erdgasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas kann über die vorhandene Zuleitung zur Nachbarfirma abgesichert werden. Als Alternative ist aber auch die weitere Nutzung der Flüssiggasanlage möglich, bei Verlegung des unterirdischen Gastanks.

Telefonanschluß

Die Anschlüsse der Telefonleitungen erfolgen über die bestehenden Leitungen der Deutschen Telekom im vorhandenen Betriebsgelände.

Immissionschutz

Die schallschutztechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/Beiblatt 1
sind für ein Gewerbegebiet Tags = 60 dB
Nachts = 50 dB

Eine Schallpegelmessung in dem Bereich ergab Messergebnisse von
Tags = 48,7 dB(A) und
Nachts = 47,2 dB(A).

Die Schallschutztechnischen Werte für Gewerbegebiete sind gem. Pkt. 8.2.
Seite 23 der Schallschutzprognose erfüllt. Bei den Orientierungswerten für
ein Mischgebiet wird der zulässige Wert in der Nacht um 2,8 dB überschritten.
Der Tageswert wird eingehalten, gem. Pkt. 8.1 Seite 20 SSP.

Die Schallschutzmaßnahmen werden nach Bereichseinheit Mischgebiet angewendet.
Gem. Schallimmissionsprognose Pkt 8.2. werden die Immissionsrichtwerte nach TA
Lärm am Tag und in der Nacht sowie die zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts
generell nicht überschritten.

Gem. Pkt. 9 der Schallimmissionsprognose werden folgende Maßnahmen vorgesehen.

1. Generell umzusetzende Maßnahmen bei Einstufung des Wohnhauses als MI als
auch bei GE.

Die Befahrbarkeit der Stellplätze und der betriebsinternen Straße ist in den
Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr und 5:00 Uhr generell auszuschließen.
(z.B. Absperrung des Betriebsgeländes).

Die Befahrung der betriebsinternen Straße und des neuen Parkplatzes ist in
der Zeit zwischen 5:00 Uhr und 6:00 Uhr nur den Mitarbeitern der neuen
Fertigungshalle zu gestatten.

Frühanlieferungen des Betriebes mittels LKW aller Art sind in der Nachtzeit
zwischen 22:00 und 6:00 Uhr zu untersagen und in der Zeit zwischen 6:00
Uhr und 8:00 Uhr zu minimieren. Dazu gehören auch Be- und Entladungen.

Der Anlieferungsbereich der neuen Fertigungshalle (Ladezone) ist nur an
den Fassaden des Gebäudes anzuordnen, die vom Wohnhaus abgewandt
sind.

Die Befahrung der betriebsinternen Straße durch LKW > 7,5 t ist generell zu
unterbinden.

Die betriebsinterne Straße ist zu asphaltieren. Es ist Schritttempo zu fahren.

Überfahrbare Regenrinnen, Abdeckungen o.ä. sind lärmarm auszubilden.

Sicherstellung einer ausreichenden Schalldämmung der Außenhülle der
neuen Fertigungshalle.

Die Schallabstrahlung von Öffnungen technischer Anlagen, wie Ansaug-
und Abluftöffnungen sind auf $L_{WA} < 85$ dB(A) zu begrenzen und an den
Fassaden des Gebäudes anzuordnen, die vom Wohnhaus abgewandt sind.

Technische Geräte und Anlagen sind stets zu warten und nach dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszubilden, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.

Zusätzliche Maßnahmen bei Gebietseinstufung des Wohnhauses als MI

Errichtung einer 30 m langen und 2,5m hohen Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Wohnhaus mit einem Schallabsorptionsvermögen von > 8 dB(A)

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBO)

3.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBE- ANLAGEN (§83 Thür. BauO)

3.1.1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Hauswänden zulässig. Werbetafeln und –schilder sind auf dem Firmengrundstück im Bereich der Firmeneinfahrt zulässig. Die max. Größe ist auf 6m² festgesetzt.

3.2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 83 ThürBO)

3.2.1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht bebaubaren Flächen sind als private Grünflächen zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Die Mahd darf nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres erfolgen.

3.2.2. Gestaltung der KFZ – Stellplätze

Stellplätze für PKW sind in ökologisch sinnvoller Bauweise, mit Ökopflaster oder Rasengittersteinen, auszuführen.

3.3. EINFRIEDUNGEN; ABGRENZUNGEN UND DEREN GESTALTUNG (§83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Für die Einfriedungen ist nur Maschendraht- und Industriezaun bis 2,50 m Höhe zulässig.

4. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Für die Gestaltung der Verkehrswege sind die Empfehlungen der Richtlinien zur Anlage von Straßen anzuwenden (RASt)
2. Stellplätze und Garagen sollten unter Anwendung der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs ausgeführt werden.(EAR)
3. Die DIN 1998 ist bei der Planung der technischen Infrastruktur zu beachten.
4. Beim Umgang mit Mutterboden ist der § 202 BauGB und die DIN 18195 Blatt 3 zu beachten.
5. Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 14.04.2004 sind alle archäologischen Funde oder Befunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Weimar, Humboldt- Str. 11 zu melden.
6. Laut Lagerstättengesetz in der Neufassung vom 4.4.1974 sind alle mechanisch betätigten Aufschlüsse der geologischen Landesbehörde anzukündigen und die geologischen Ergebnisse zur Verfügung zu stellen.

7. Gemäß Thüringer Altlastengesetz sind diese sofort nach Kenntnissnahme durch den Bauherrn nach § 17 Abs. 1 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz der Thüringer Landesanstalt für Umwelt zu melden.
(ThAbfAG-ThGVBl.Nr. 16 S.273)
8. Die DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

Ilmenau im Oktober 2008

Ilm-Kreis
Landratsamt
Kommunalaufsicht
Ritterstraße 14
99310 Arnstadt