A: PLANZEICHNUNG
Geltungsbereich I

A: PLANZEICHNUNG
Geltungsbereich II
Maßstab 1:2.000

PLANTEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,8 — höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

GFZ = 2,4 — höchstzulässige Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO

289 ü. NHN — höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

FFR — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes TAWEG zur Verlegung einer Entwässerungsleitung zu belastende Fläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

p — private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ersatzhabitat Zauneidechse

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Abs. 6)

Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Stützmauer

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

6,0 — Maßangaben in Meter

Erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Boden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Übernahme der **Bohrpunkte** aus der Orientierenden Baugrunduntersuchung)
Hinweis: Es kann sich im gesamten Geltungsbereich I um erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Boden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handeln.

Bestätigter Kampfmittelverdacht (Übernahme aus der multitemporalen Luftbildauswertung zur Ermittlung der pot. Kampfmittelbelastung)

Grenze der Zusatzkontingente - Sektor A und Sektor B (Übernahme aus der Schalltechnischen Untersuchung)

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Einfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer gemäß ALK

Flurgrenze gemäß ALK

Gemarkungsgrenze gemäß ALK

vorhandener baulicher Bestand und Hausnummern

x 265.92 — Bestehende Geländehöhe (Höhenpunkte - Angaben in Meter über NHN, Übernahme aus dem Vermessungsplan)

x 266.28 — Höhenpunkte - Angaben in Meter über NHN (Planungshöhen)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Emissionskontingent in dB LW_{EK} | $LW''_{EK,zus}$

B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Umfang und Geltungsbereich

1 Umfang
Der Bebauungsplan Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" umfasst den Plan (Teil A), die textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 bis 6 und § 8 BauNVO)
Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber/ -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht zulässig sind. Zusätzlich sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) nicht zulässig.

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen höchstzulässigen Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} L_{EK} (Tag) (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) [dB(A)/m²]	L_{EK} (Nacht) (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) [dB(A)/m²]
GE 1	67	52
GE 2	65	50
GE 3	63	48
GE 4	63	48
GE 5	64	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung x = 725537,152 und y = 5613889,546 (ETRS89-UTM Zone 32N) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$ $L_{EK,Zus}$ (Tag) (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) [dB(A)/m²]	$L_{EK,Zus}$ (Nacht) (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) [dB(A)/m²]
A (232° - 105 °)	6,0	7,0
B (105 ° - 232 °)	–	–

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)
Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximale Geschossflächenzahl wird mit 2,4 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 289 Meter über NHN festgesetzt.

3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise wird als abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO sind Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die Baugrundstücke sind je angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche mit einem groß- bis mittelkronigen Großgehölz (Hochstamm, Stammumfang 14/16 Zentimeter) gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Für die Errichtung der Stellplätze gilt: je fünf Stellplätze ist zusätzlich ein Großgehölz (Hochstamm, Stammumfang 14/16 Zentimeter) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Anpflanzung hat innerhalb der Stellplatzanlage zu erfolgen.

Sämtliche Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgende Pflanzperiode auszuführen. Abgängige Gehölze sind gemäß Pflanzliste des Landkreises Greiz zu ersetzen.

Pflanzliste:

Großgehölze

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Bruchweide (Salix fragilis)
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)	Elsbeere (Sorbus torminalis)
Gew. Esche (Fraxinus excelsior)	Feld-Ahorn (Acer campestre)
Feld-Ulme (Ulmus minor)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)	Sal-Weide (Salix caprea)
Sand-Birke (Betula pendula)	Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Silber-Weide (Salix alba)	Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Stiel-Eiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)	Stechpalme (Ilex aquifolium)
Europäische Eibe (Taxus baccata)	Weiß-Tanne (Abies alba)
Gem. Eberesche (Sorbus aucuparia)	

5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 Metern zulässig.
Die Stützmauer ist bis zu einer Höhe von 4 Metern zulässig.

6 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das **Ersatzhabitat für die Zauneidechse** (Geltungsbereich II) mit einer Größe von 0,34 Hektar ist dauerhaft zu sichern und zu pflegen.
Auf der Ersatzfläche sind zwei 1 Meter hohe Schotterhaufen mit einer Körnung von 20 bis 40 Zentimetern auf einer Fläche von jeweils 25 Quadratmetern sowie zwei Sandstellen (feiner Sand) in einer Mächtigkeit von 0,5 Metern auf einer Fläche von jeweils 50 Quadratmetern herzustellen. Zusätzlich ist ein Haufen mit 10 bis 12 Baumstubben herzustellen. Das Ersatzhabitat ist einmal jährlich im Herbst zu mähen. Die aufkommende Sukzession ist spätestens alle 2 Jahre zu entfernen.
Fledermaus-Ersatzquartiere und Vogelnistkästen
Am nordöstlichen Giebel des Gebäudes (Flurstück-Nr. 162/21) sind drei Fledermauskästen, ein Turmfalken-Nistkasten, drei Sperlingskoloniekästen sowie ein Halbhöhlenkasten anzubringen, dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Ein Abbruch bzw. eine bauliche Änderung der Giebelwand des betreffenden Gebäudes ist nur zulässig, wenn im Vorhinein ein geeigneter Alternativstandort für die Kästen gefunden wurde und ein Umhängen der Kästen vor Beginn der Bautätigkeit bzw. der Abrissmaßnahmen erfolgt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThüRBO)

1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
Für sämtliche Gebäude im Geltungsbereich wird die Dachneigung auf maximal 30 Grad begrenzt. Zur Dacheindeckung sind schiefer- und anthrazitfarbene, nicht glänzende Materialien zu verwenden. Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind zulässig.

2 Werbeanlagen
In den Baugebieten sind maximal zwei Werbeanlagen je Unternehmen zulässig. Dabei darf eine einzelne Anlage die Größe von 4,0 Quadratmeter Ansichtsfläche nicht überschreiten.
Die Höhe freistehender Werbeanlagen darf 4 Meter nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass jegliche Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen ist. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 Meter über der projektierten Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Einfriedungen aus Mauern und Beton sowie Maschendrahtzäune sind zu begrünen (Berankung oder Strauchvorpflanzungen).

HINWEISE

1 Bodenfunde unterliegen nach § 8 ThürDSchG der Meldepflicht und sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sind der exakte Baubeginn und die ausführenden Firmen mindestens drei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

2 Die zur Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emmissionskontingente anzuwendende DIN 45691; 2006-12 Abschnitt 5 liegt zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Greiz (SG Stadtplanung) aus.

3 Innerhalb des Geltungsbereichs wurden an mehreren Stellen umweltgefährdende Altlasten im Boden festgestellt. Bei allen Bautätigkeiten, bei denen Bodenaushub anfällt, ist mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand aufgrund erhöhter Untersuchungs- und Verwaupungskosten zu rechnen. Die entsprechenden Vorschriften für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind einzuhalten.

4 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe durch z. B. Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an der benachbarten Bebauung führen können.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240, 2241)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung -ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 05.10.2022 (GVBl. S. 414, 415)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) (d.F. vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323) geändert durch Art. 1 a) des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung/ PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" wurde in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Greiz am 07.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.11.2020 durch Ausdruck im Amtsblatt Nr. 11/2020 der Stadt Greiz erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 03.07.2021 im Amtsblatt Nr. 07/2021 in der Zeit vom 12.07.2021 bis 23.08.2021 durch Offenlage des Planentwurfs mit Begründung.

3. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.05.2021.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wurde vom Stadtrat der Stadt Greiz in der Sitzung am 23.06.2021 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

5. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/2020-GE "Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom September 2021 wurden vom Stadtrat der Stadt Greiz in der Sitzung am 29.09.2021 gebilligt und zur neuerlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.

7. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.12.2021 durch Ausdruck im Amtsblatt Nr. 12/2021 wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 13.12.2021 bis 14.01.2022 öffentlich ausgelegt.

8. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

9. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 100/2020-GE "Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.09.2022 wurden vom Stadtrat der Stadt Greiz in der Sitzung am 12.10.2022 gebilligt und zur neuerlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.

10. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.11.2022 im Amtsblatt Nr. 12/2022 in der Zeit vom 14.11.2022 bis 13.12.2022 durch Offenlage des Planentwurfs mit Begründung.

10. Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.10.2022.

12. Der Stadtrat der Stadt Greiz hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst. (Abwägung gemäß § 1 Nr. 7 BauGB)

13. Der Stadtrat der Stadt Greiz hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 den Bebauungsplan Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" in der Fassung vom 25.01.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1. - 13. :

Greiz, 07.02.2023 — Bürgermeister Siegel

14. Der vom Stadtrat der Stadt Greiz als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" wurde mit Bescheid des Landratsamtes Greiz vom 05.04.2023 mit AZ: 63-1C_06-24_20-034_6_ehem._Plasttechnik gemäß § 10 BauGB genehmigt.

Greiz, 13.04.23 — Bürgermeister Siegel

15. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Greiz vom 25.01.2023 übereinstimmt.
Satzung ausgefertigt:

Greiz, 07.02.2023 — Bürgermeister Siegel

16. Bekanntmachung/ Inkrafttreten (§10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" durch das Landratsamt Greiz wurde am 06.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 100/2020-GE „Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

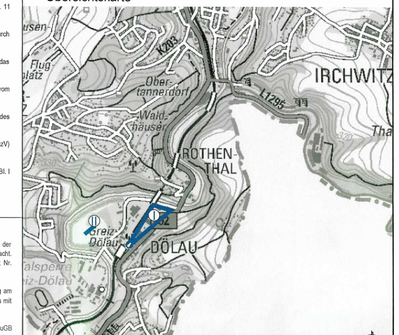
Greiz, 08.05.2023 — Bürgermeister Siegel

Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 01.11.2022 übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, 31.01.2023 — TLBG (Katasterbereich Zeulenroda-Triebes)

Übersichtskarte



räumlicher Geltungsbereich I und II

STADT GREIZ
fürstlich vogtländisch

STADT GREIZ
Landkreis Greiz

Bebauungsplan Nr. 100/2020-GE
"Gewerbegebiet ehem. Plasttechnik"

Maßstab	1 : 1000
Stand	25. Januar 2023
Planverfasser	iproplan® Planungsgesellschaft mbH, Bernhardstr. 68, 09126 Chemnitz, Fon (+49 371) 52 65-0, Fax -556