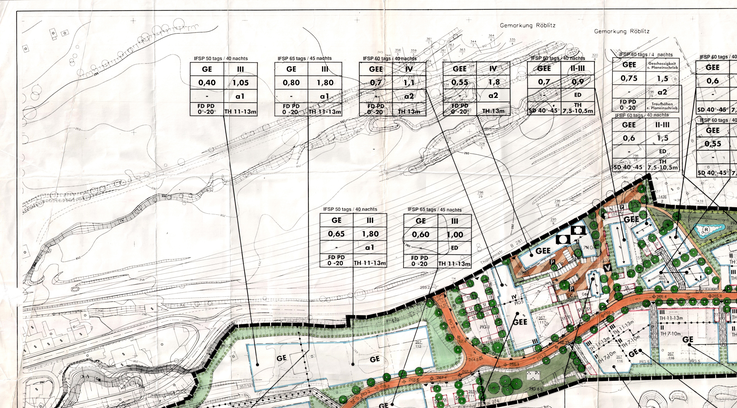


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Festsetzungen**

**1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauGB; § 1 (3) BauNVO

- GE — Gewerbegebiet (eingeschränkt)
- GE(E) — Gewerbegebiet (eingeschränkt) (§ 9 (1) 1 u. 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) 1 BauNVO

- 0,4 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 1 (3) BauNVO)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
- ED — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- TH — Traufhöhe als Höchstgrenze über Endgeschoßfußbodenhöhe (§ 16 (2) 4 BauNVO)
- IFSP — Immissionswirksamer Flächenschallleistungspegel, angegeben jeweils zulässiger Tag- und Nachtwerte (siehe Nutzungsschablonen)

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 (1) 2 BauNVO; § 22 und 23 BauNVO

- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) ohne Beschränkung der Gebäudelänge
- ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- Stellung der Baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung und Firstlinie der Gebäudeausrichtung (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Bauline (§ 9 (1) 2 BauGB)

**4. Gemeindearbeit**
§ 9 (1) 5 BauGB

- Gemeindeverwaltung; Arztehaus

**5. Verkehrsflächen**
§ 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie/ Trassenvormerkung unveränderlich (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Straßenlinien (§ 9 (1) 11 (21) BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 Bau GB) Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 Bau GB) Fußgängerbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 Bau GB) Kombinierter Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4, 11 und 6) BauGB)
- Einfahrt (§ 9 (1) 4, 11 und 6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

**6. Versorgungsanlagen**
§9 (1) 12 und 3 BauGB

- Hauptversorgungsleitungen Leitung unterirdisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zum Zwecke/bestimmte Umspannstation
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen für Gasnetzen (§ 9 (1) 21 BauGB)

**7. Grünflächen**
§ 9 (1) 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen, Parkanlage (§ 9 (1) 15 Bau GB)
- Grünflächen als Abstandsfläch von Verkehrsanlagen (S.o. § 127 (7) 4 BauGB)

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) 20 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB), mit Pflanzgebieten und Anpflanzgeboten zur Bepflanzung)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

**9. Wasserflächen**
§ 9 (1) 16 BauGB

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

**10. Sonstige Festsetzungen**

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (5) BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen/ und Stützmauern - soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Zugrenzen der Realisierung neuer Baumöglichkeiten zu berücksichtigende bauliche Anlagen
- Böschungen, soweit sie zur Sicherung der Plateauebenen erforderlich sind
- Befristeter Bestandsschutz (§ 31 (2) BauGB)
- Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung innerhalb eines baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)
- Vorsichtig Grundstücksgrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Treppe
Container

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Bau GB

**1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauNVO

1.1 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 9 BauNVO

1.2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig (vgl. Betriebsbeschreibungen beim Bebauungsplan) Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können nahme, § 8 (2) 1, 2 und 4 BauNVO sind nur Ausnahme Lagerplätze, Lagerhäuser sind zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 (5) BauNVO).

1.2.2 § 8 (3) 2 BauNVO werden aufgrund der Nähe zum Ortskern ausnahmsweise zugelassen.

1.2.3 § 8 (3) 2 und (3) 1 BauNVO als Nutzungen sind nur in Obergeschossen zulässig (§ 1 (7) BauNVO). Ausnahmsweise können die teilweise Gaststätten zu genehmigen. Ausnahmsweise können Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden (§ 8 BauNVO und zulässig, wenn sie nach Art und Umfang dem Betrieb zugeordnet sind (§ 8 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

1.3.1 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen zulässig (vgl. Betriebsbeschreibungen beim Bebauungsplan) Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können nahme, § 8 (2) 1, 2 und 4 BauNVO sind nur Ausnahme Lagerplätze, Lagerhäuser sind zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 (5) BauNVO).

1.4 Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) § 9 BauNVO

1.4.1 Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Betriebsbereiche zu Wohngebieten und der e positiven Lage auf Podestfläche 274 m nur Betriebe oder Betriebsteile, die nach Immissionsschutz Abstandsklasse V (300 m) zulässig sind oder für die eine gesonderte Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vorliegt. (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 50 BImSchG) ist zu weisen.

**2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauNVO

- wird - gemäß Planeinschrieb - festgesetzt.

**3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen** § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Folgende Bauweisen werden festgesetzt:

- ED — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) = nur Einzel und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 BauO zulässig
- a1 — Abweichende Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge, jedoch mit seitlichem Grenzabstand (§ 22 (4) BauNVO)
- a2 — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Doppelhäuser sind zulässig, die Gebäude sind mit einer Länge von bis zu 50 m zu errichten (vgl. Nr 4).

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen - sowie Hauptfirstrichtung und Gebäudeausrichtung - ergibt sich aus der Planzeichnung. Die weiteren Gebäude sind zulässig, sind parallel zur Baugrenze zu errichten. Bei Flachdachbauten ist die Gebäudeausrichtung in den Grenzen der angegebenen Spielräume frei wählbar.

**Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) sind die festgesetzten Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und verbleibenden Funktionsflächen einbezogen. Die Grundfläche der Gebäude darf auf einer Grundfläche von 80 % der im Planeinschrieb angegebenen Fläche einhalten und innen die Werte der Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschreiten. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist gelten zulässig, sofern sie 30% der überbaubaren Grundfläche nicht überschreiten.

Unterirdische bauliche Anlagen, durch die die Grundstücksfläche unterbaut ist, werden auf die vorgegebe Fläche angerechnet und gewerrorschrift (siehe § 19 (4) 2 BauNVO).

**5. Begrenzung der Oberflächenversiegelung und Festsetzungen zum Bodenschutz** § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 9 des Bundesnaturschutzgesetzes

Freiflächen sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze sollten von einer absolut versiegelten Fläche freigehalten werden. Ausgenommen sind Ausbauschichten und ökologische Wechselwirkungen zwischen Erdreich und bodennaher Luftschicht sind zu gewährleisten und die Grundwasserneubildung darf nicht eingeschränkt werden.

Bei Überschreitung dieser Marge aufgrund einzelner Nutzungsvorhaben sind im Rahmen der max. zulässigen Grundfläche bzw. gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese sind auf den Grundstücksflächen auf den nicht angerechneten versiegelten Flächen (z.B. auf befestigten Flächen) durch Begrünungsmaßnahmen, wie z.B. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Begrünung von Stellplätzen und Hofflächen durchzuführen. (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25 a BauGB).

Die prinzipielle Überschreitung von 0,8 der jeweiligen Grundstücksfläche sind den Bereichen des Gebietes, wo weitere Verdichtung und z.B. bei Anlage von weiteren Gebäuden (PKZ 4) oder als letzte Alternative eine Nachverdichtung gegeben werden (siehe Festsetzungen (FFS) 5) in Verbindung mit (FFS) 6.

Bei Überschreitung der GRZ, z.B. durch Realisierung weiterer Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Anlage von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, Hof- und Lagerflächen, sind für die prinzipielle Überschreitung sogar eine Planung und Z Gebäude und bei weiterer Überschreitung um 100qm nochmals von 1 Gebäuden (PK) 4) oder als letzte Alternative eine Nachverdichtung (siehe Festsetzungen (FFS) 6) gegeben. Im Sichtsassen von Werkgebäuden notwendig, also ein erhöhtes Planungsrecht festgesetzt.

Die hinteren Grundstücksbereiche sind von der Bebauung Grenzen freizuhalten (siehe Festsetzungen (FFS) 5) und sind gemäß Planzeichenerklärung (§ 9 (1) 25a BauBG) und innerhalb der als Anpflanzbereiche gekennzeichneten Flächen Pflanzzone auch als private Gemeinschaftsgrünfläche, sie z.B. für Versickerung und Rückhaltemaßnahmen nutzbar. Bei Herstellung von Stellplätzen sind je 4 Stellplätze die unmittelbar dort zu erfolgende Pflanzung eines Baumes (vgl. (PK) 15) zwingend.

Nachfolgend ist ein beispielhaftes Anwendungsverfahren z.B=m, der Praktikal ität der Empfehlungsreg aufgeführt.

**6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
§ 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO, § 12 (6) BauNVO

Garagen (§ 23 (5) BauNVO) sind festgesetzt, daß nur dort mit M beschriebenen Grundstücken des Plangebiets auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie Mülltonnen, Kinderspielanlagen - entsprechend den Darstellungen/ Festsetzungen/ Nebenanlagen zum privaten Gartenbau und zur Kleinkleinhaltung erlaubt sind.

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens dafür gekennzeichneten Flächen hierfür zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens Stellplätze hintereinander liegen. Garagen und Stellplätze sind in den Grünflächen unzulässig. Garagendächer sind ohne Stellplätze (§ 23 (5) BauNVO) sind nur dann zulässig, wenn sie Dachbegrünungsmaßnahmen.

Die Bebauungsstellen mit einem spitzen Bedarf von mehr als 10 Stellplätzen sind die dafür benötigten Parkplatzgrundstücken teilt und anschließend zu errichten. Ausnahmsweise sind alle 4 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzgebot gesetzt werden kann, bei einer Grundstücksgröße von mehr als 20 Stellplätzen sind die Hälfte der benötigten Anzahl in Hoch- bzw. Tiefgaragen unterzubringen, dabei ist derart zu verfahren, daß für jeweils 10 Stellplätzen ein Stellplatzen noch 10 Stellplätze wie bei Neubauten gebaut werden sind.

**7. Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB

7.1 Für die nach dem Mischprinzip gestaute Anliegerstraßen und Hofflächen müssen die Straßenbreiten und Straßenquerschnitte ausgebildet, die verkehrsbedingten Belastungen sind.

7.2 Die östliche Straßenanbindung (alte Zementwerkszufahrt) zwischen Gewerbegebiet und B 281 ist wird für größere Transportmengen gesperrt, die Nutzung dieser Straße ist nur für Anlieger und Rettungsfahrzeuge zulässig. Weitere Zufahrten sind nicht zulässig.

**8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Führung von Versorgungsleitungen** § 9 (1) 12 und 13 BauGB

- wird - gemäß Planeinschrieb - festgesetzt.

**9. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** § 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

9.1 Zweiter Werkstoffcontainer (im werkshenbunglen Bereich / Gemeindeverwaltung und Arztehaus)

9.2 Ableitung auf Dächern anfallender Niederschlagswässer über öffentliche und private Versickerungsflächen, mit Zwischenspeicherung in Zisternen; das überschüssige Wasser ist in die Regenrückhaltebecken zu leiten. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist durch Bodenuntersuchungen zu bestätigen; die weitere Abführung der Zuleitung in den Öbach (unter der östlichen Zufahrtsstraße) ist vorgesehen.

**10. Leitungsrechte** § 9 (1) 21 BauGB

Die gemäß Planeinschrieb mit den entsprechenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Hauptversorgungsleitungen zugunsten des Stahlwerks Thüringen über private Grundstücke zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nicht zu pflanzen. Bei Verlegung oder Verbesserung der Leitungen sind die vorhandenen Trassen sind vor der Verbauung und teilweizeitigen Bäumen freizuhalten.

**11. Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 (1) 11 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt und dienen der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Sicherung des Bauplatzbereich (Planeinschrieb).

**12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) 25a BauGB und **für Bindungen zu pflanzen** Erlaß § 9 (1) 25b BauGB (mit Planzeichen)

Entsprechend dem Planeintrag sind auf exponierten Geländekuppen, innerhalb von Anpflanzbereichen sowie entlang der Grundstücksgrenzen Anpflanzungen, auf zusammenhängenden Flächen sowie entlang von Straßen und Wegen begrünt. Die Anpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Standortgerechte Gehölzarten sind in der Begründungen Anlage aufgeführt. Die Pflanzgebote sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und durchgehend zu bepflanzen. Die Pflanzgebote festgesetzten Mindestmaße sind festgesetzt. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und Bäume sind gemischt anzulegen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind festgesetzt. Die Pflanzgebote sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und Bäume sind gemischt anzulegen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen der Pflanzgebote (PKZ 2, 3 und 6 - und 4) sind in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu bepflanzen. Die Pflanzgebote (PKZ 1, 4 und 5) sind mit Sträuchern und Bäumen gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und Bäume sind gemischt anzulegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Eine Anwendung der Pflanzgebote (PKZ 4) ist nur ausnahmsweise möglich (siehe Festsetzungen (FFS) 5).

12.1 Parkeingrünflächen im westlichen Plangebiet (PKZ 1).

Zwischen geplanten Gewerbegebiet und B 281 sind auf 2 m breiter Grünstreifen für Baum- und Strauchpflanzungen (Hecken) anzulegen, in der Pflanzfläche sind Sträucher und Bäume gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und (PKZ 1) Pflanzqualität 10/14 und 3xv (Mindestumfang) in 1 m Höhe zu setzen. Alternativ ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, der einer Baumschutzliste und 2 m Abstand zu den Stellplatzkanten von 2,00 m. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Decke (oder Rasengitter- oder Rasenpflastersteine) zu befestigen. Die Pflanzgebote sind durchgehend zu bepflanzen.

12.1.1 Straßenrabatte für Hauptsammelstraße (PKZ 2).

Entlang der Hauptsammelstraße (Straßenbreite mit max. Straßenbreite von 8,00 / 10,00 m) sind auf 2 m breiten Grünstreifen für Baum- und Strauchpflanzungen und andere Pflanzrhythmen in der Alee möglich (vgl. Planeinschrieb) sind Sträucher und Bäume gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und (PKZ 2) Pflanzqualität 10/14 und 3xv (Mindestumfang) in 1 m Höhe zu setzen. Alternativ ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, der einer Baumschutzliste und 2 m Abstand zu den Stellplatzkanten von 2,00 m. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Decke (oder Rasengitter- oder Rasenpflastersteine) zu befestigen. Die Pflanzgebote sind durchgehend zu bepflanzen.

12.1.2 Straßenrabatte für Anliegerstraßen (PKZ 3).

Entlang der Anliegerstraßen (Straßenbreite mit max. Straßenbreite von 6,50 / 8,00 m) sind auf 2 m breiten Grünstreifen für Baum- und Strauchpflanzungen und andere Pflanzrhythmen in der Alee möglich (vgl. Planeinschrieb) sind Sträucher und Bäume gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und (PKZ 3) Pflanzqualität 10/14 und 3xv (Mindestumfang) in 1 m Höhe zu setzen. Alternativ ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, der einer Baumschutzliste und 2 m Abstand zu den Stellplatzkanten von 2,00 m. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Decke (oder Rasengitter- oder Rasenpflastersteine) zu befestigen. Die Pflanzgebote sind durchgehend zu bepflanzen.

12.1.3 Fußgängerbegleitgrün.

Entlang der Fußgängerwege in Wandlitzhain sind mit standortgerechten Gehölzen und Hecken zu bepflanzen, pro 50, 5 Meter Fassade eine Pflanze. Geeignete Kletterhilfen und Pflanzstreifen sind vorzusehen.

**13. Die öffentlichen Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB (PFG 6)

sind in ökologischer Ausrichtung so herzustellte die Dorfgärten als naturnahe Parkanlage mit untergeordneter Erholungsfunktion, vorrangig für die Belange des Naturschutzes, anzulegen. Für Regenrückhalte- und Versickerungsbecken und sinnvollen Flächen wird aus Sicherheitsgründen eine teilweise Geländemodellierung (Böschungsneigung 1:3) und eine Bepflanzung vorgesehen. Ausnahmsweise ist eine Abpflanzung mit niedriger Gehölzen zur Belassung und Zuwegung vorgesehen, ansonsten ist eine gewässertypische Vegetationsentwicklung anzustreben. In den dorfgen trockenen Bereichen sind standortgerechte, feinblättrige Gehölze und Sträucher in Gruppen zu setzen; pro 500 qm ein Baum 1. Ordnung, pro 100 qm ein Strauch. Die Anlage von Wiesenflächen ist zulässig, wobei die Wiese mit Einsaat von Gräser- und Wildpflanzenmischungen anzulegen. Die vorhandene, schon naturnahe Vegetation ist weitestmöglich zu erhalten und zu integrieren. Eine extensive Pflegeweise ist anzustreben, die Sukzessionsentwicklung. Totholz darf nicht entfernt werden. Eine Düngung ist nicht gestattet; die Mahd erfolgt 2x jährlich, jeweils im Juni und September.

Das Stützmauerwerkt nördlich des Platzes 274 m ist als extensive Grasböschung anzulegen, die Böschungsneigung darf maximal 1:1 betragen. Die Mahd ist gem. und in e.g. Weise zu pflegen; die Stützmauer wird gesteinsrasch bebaut und teilweise begrünt.

**14. Flächen mit Bauverbot** § 9 (1) 10 BauGB

Gemäß Planeinschrieb sind entlang der bestehenden B 281 neu bautive Straßen mit einer Tiefe von 20,00 Meter, von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, festgesetzt.

**15. Höhenlage baulicher Anlagen** § 9 (2) BauGB i.V. m. § 9 (1) 2 BauGB, **Hausgrundkörperausbildung** Kniestockbegrenzung/Dachflächenbegrenzung

Die Höhenlage baulicher Anlagen, sowie die Höhe sämtlicher Stützbauwerke (in Meter ü. NN) wird/sind und durch die Zahl der Ecken dividiert werden:

$$H_N = A_1 + (A_2 - A_1) \cdot n / 4$$



**16. Berechnungen der Traufhöhen über Gehwegniveau**

(ermitteln Bezugen auf die mittlere Straßenachse Hm):

In hängigen Gebiete ist der Bezugspunkt der Traufhöhe die Hinterkante der Gehwegoberkante in der Straßenmitte, gemessen. Bei Gebäuden an Straßen mit Gefälle ist der Bezugspunkt der Traufhöhe die Hinterkante der Gehwegoberkante in der Straßenmitte, gemessen an der Gebäudemitte. Traufhöhen, gemessen von der Oberkante der Gehwegoberkante in der Straßenmitte, gemessen an der Mitte der Gebäudelänge. Bei Dachaufbauten ist der Aufenwand mit der Oberkante der Dachhaut - sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

**17. Ein- und Ausfahrten sowie Zufahrtsverbote von öffentlichen Verkehrsflächen auf private Grundstücke** § 9 (1) 4, 11 BauGB

- wird - gemäß Planeinschrieb - festgesetzt.

**18. Aktiver und passiver Immissionsschutz** § 9 (1) 24 BauGB

Sofern die schalltechnische Kontingentierung über dem Maximalimmissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) überschritten wird, sind besondere Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm an den betroffenen Gebäuden vorzusehen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile richten sich nach der DIN 4109 - insbesondere bei vorhandener einzelbetrieblicher Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (siehe Nutzungsschablonen).

**19. Lärmschutzwall / -wand, Bauschallabschirmende und betriebliche Schallgegebenheiten** (aktive Schutzmaßnahmen)

Es können im Bebauungsplanverfahren konkretisierte nutzungsabhängige Festsetzungen vorgenommen, die auf der Grundlage des jeweiligen Lärmkennwertes eines Betriebes oder Betriebsbereiches die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw") für die einzelnen Teilflächen eines Gewerbegebietes so begrenzen, daß an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung an (Fortsetzung Nr. 20) Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Die Festsetzung der Emissionskontingente kann sowohl durch Einzelwerte als auch durch Emissionskontingente (Lw") für Teilflächen des Baugebietes erfolgen.

**20. Ausgleichsmaßnahmen** § 9 (1) 20 BauGB

Es ist ein Gebiet für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, das sich südlich an das Gewerbegebiet anschließt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nur bis zum Schließen der Zuleitung in den Öbach (unter der östlichen Zufahrtsstraße) ist vorgesehen.

**21. Leitungsrechte** § 9 (1) 21 BauGB

Die gemäß Planeinschrieb mit den entsprechenden Flächen sind mit einem Leitungsrecht für die Hauptversorgungsleitungen zugunsten des Stahlwerks Thüringen über private Grundstücke zu belasten. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und tiefwurzelnde Sträucher nicht zu pflanzen. Bei Verlegung oder Verbesserung der Leitungen sind die vorhandenen Trassen sind vor der Verbauung und teilweizeitigen Bäumen freizuhalten.

**22. Aufschüttungen und Abgrabungen** § 9 (1) 11 BauGB

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im westlichen Teil des Plangebiets festgesetzt und dienen der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Sicherung des Bauplatzbereich (Planeinschrieb).

**23. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) 25a BauGB und **für Bindungen zu pflanzen** Erlaß § 9 (1) 25b BauGB (mit Planzeichen)

Entsprechend dem Planeintrag sind auf exponierten Geländekuppen, innerhalb von Anpflanzbereichen sowie entlang der Grundstücksgrenzen Anpflanzungen, auf zusammenhängenden Flächen sowie entlang von Straßen und Wegen begrünt. Die Anpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Standortgerechte Gehölzarten sind in der Begründungen Anlage aufgeführt. Die Pflanzgebote sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und durchgehend zu bepflanzen. Die Pflanzgebote festgesetzten Mindestmaße sind festgesetzt. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und Bäume sind gemischt anzulegen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind festgesetzt. Die Gehölzpflanzungen der Pflanzgebote (PKZ 2, 3 und 6 - und 4) sind in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu bepflanzen. Die Pflanzgebote (PKZ 1, 4 und 5) sind mit Sträuchern und Bäumen gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und Bäume sind gemischt anzulegen. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist unzulässig. Eine Anwendung der Pflanzgebote (PKZ 4) ist nur ausnahmsweise möglich (siehe Festsetzungen (FFS) 5).

23.1 Parkeingrünflächen im westlichen Plangebiet (PKZ 1).

Zwischen geplanten Gewerbegebiet und B 281 ist auf 2 m breiten Grünstreifen für Baum- und Strauchpflanzungen (Hecken) anzulegen, in der Pflanzfläche sind Sträucher und Bäume gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und (PKZ 1) Pflanzqualität 10/14 und 3xv (Mindestumfang) in 1 m Höhe zu setzen. Alternativ ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, der einer Baumschutzliste und 2 m Abstand zu den Stellplatzkanten von 2,00 m. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Decke (oder Rasengitter- oder Rasenpflastersteine) zu befestigen. Die Pflanzgebote sind durchgehend zu bepflanzen.

23.1.1 Straßenrabatte für Hauptsammelstraße (PKZ 2).

Entlang der Hauptsammelstraße (Straßenbreite mit max. Straßenbreite von 8,00 / 10,00 m) sind auf 2 m breiten Grünstreifen für Baum- und Strauchpflanzungen und andere Pflanzrhythmen in der Alee möglich (vgl. Planeinschrieb) sind Sträucher und Bäume gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und (PKZ 2) Pflanzqualität 10/14 und 3xv (Mindestumfang) in 1 m Höhe zu setzen. Alternativ ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, der einer Baumschutzliste und 2 m Abstand zu den Stellplatzkanten von 2,00 m. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Decke (oder Rasengitter- oder Rasenpflastersteine) zu befestigen. Die Pflanzgebote sind durchgehend zu bepflanzen.

23.1.2 Straßenrabatte für Anliegerstraßen (PKZ 3).

Entlang der Anliegerstraßen (Straßenbreite mit max. Straßenbreite von 6,50 / 8,00 m) sind auf 2 m breiten Grünstreifen für Baum- und Strauchpflanzungen und andere Pflanzrhythmen in der Alee möglich (vgl. Planeinschrieb) sind Sträucher und Bäume gemischt anzulegen. Die Pflanzabstände sind nach den Vorgaben der Pflanzliste und (PKZ 3) Pflanzqualität 10/14 und 3xv (Mindestumfang) in 1 m Höhe zu setzen. Alternativ ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen, der einer Baumschutzliste und 2 m Abstand zu den Stellplatzkanten von 2,00 m. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Decke (oder Rasengitter- oder Rasenpflastersteine) zu befestigen. Die Pflanzgebote sind durchgehend zu bepflanzen.

23.1.3 Fußgängerbegleitgrün.

Entlang der Fußgängerwege in Wandlitzhain sind mit standortgerechten Gehölzen und Hecken zu bepflanzen, pro 50, 5 Meter Fassade eine Pflanze. Geeignete Kletterhilfen und Pflanzstreifen sind vorzusehen.

**24. Die öffentlichen Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB (PFG 6)

sind in ökologischer Ausrichtung so herzustellte die Dorfgärten als naturnahe Parkanlage mit untergeordneter Erholungsfunktion, vorrangig für die Belange des Naturschutzes, anzulegen. Für Regenrückhalte- und Versickerungsbecken und sinnvollen Flächen wird aus Sicherheitsgründen eine teilweise Geländemodellierung (Böschungsneigung 1:3) und eine Bepflanzung vorgesehen, ausnahmsweise ist eine Abpflanzung mit niedriger Gehölzen zur Belassung und Zuwegung vorgesehen, ansonsten ist eine gewässertypische Vegetationsentwicklung anzustreben. In den dorfgen trockenen Bereichen sind standortgerechte, feinblättrige Gehölze und Sträucher in Gruppen zu setzen; pro 500 qm ein Baum 1. Ordnung, pro 100 qm ein Strauch. Die Anlage von Wiesenflächen ist zulässig, wobei die Wiese mit Einsaat von Gräser- und Wildpflanzenmischungen anzulegen. Die vorhandene, schon naturnahe Vegetation ist weitestmöglich zu erhalten und zu integrieren. Eine extensive Pflegeweise ist anzustreben, die Sukzessionsentwicklung. Totholz darf nicht entfernt werden. Eine Düngung ist nicht gestattet; die Mahd erfolgt 2x jährlich, jeweils im Juni und September.

Das Stützmauerwerkt nördlich des Platzes 274 m ist als extensive Grasböschung anzulegen, die Böschungsneigung darf maximal 1:1 betragen. Die Mahd ist gem. und in e.g. Weise zu pflegen; die Stützmauer wird gesteinsrasch bebaut und teilweise begrünt.

# BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO (Brd. Sachsen/Anhalt)

**19. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 83 (1) BauO LV.M. § 12 BauO

19.1 Dachgestaltung

Außer den Nutzungsbeispielen und Produktions-/Lagergebäude mit Bürogeschossen sind nur Satteldächer (z.B. Garagen oder Werkstätten) mit einer Dachneigung die als gestalterische Einheit sind gestaltungsmäßig auszuführen.

Nachfolgende Festsetzungen gelten auch für angeschlossene Nebenanlagen.

19.1.1 Dachform

Es sind Flachdächer oder flache sichtorientierte Pultdächer bis 20% Dachneigung zu zwei gegenüberliegende Seiten geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung (Satteldächer) oder Pyramidendächer mit einer Dachneigung bis 25% und 50 cm Dachüberstand oder gemäß Planeinschrieb zulässig; alle anderen Dachformen sind jeweils unzulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

19.1.2 Dacheindeckung und Dacheinschnitte

Dacheindeckung und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Fledermausgauben sind zulässig; der Anschluß des Daches baue an den Hauptdach muß 0,80 m unter dem First des Hauptdaches liegen (Verbandsmaß).

Dachaufbauten dürfen in ihrer Breite max. 40% der Länge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Zwischen Ortgang, Graten sowie Kehlen und Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zu wahren. Der Abstand zwischen Einzelgauben darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien und Terrassen sind unzulässig.

19.1.3 Dachdeckung und sichtbare Anlagen

Dachdeckungen und sichtbare Anlagen sind in glänzenden Farbtönen mit Ausnahme von Anlagen zur Solarnutzung oder Photovoltaikanlagen) und zulässig; sie müssen sich in die jeweilige Dachfläche integrieren und dürfen keine Überstände aufweisen. Glänzende Dachbaustoffe sind nur zulässig, wenn sie nicht reflektieren.

19.2 Fassadengestaltung

Die aus öffentlichen Straßenräumen, der öffentlichen Grünfläche und dem Ortsrand sugewandten Gebäudeseiten sind zu verputzen und