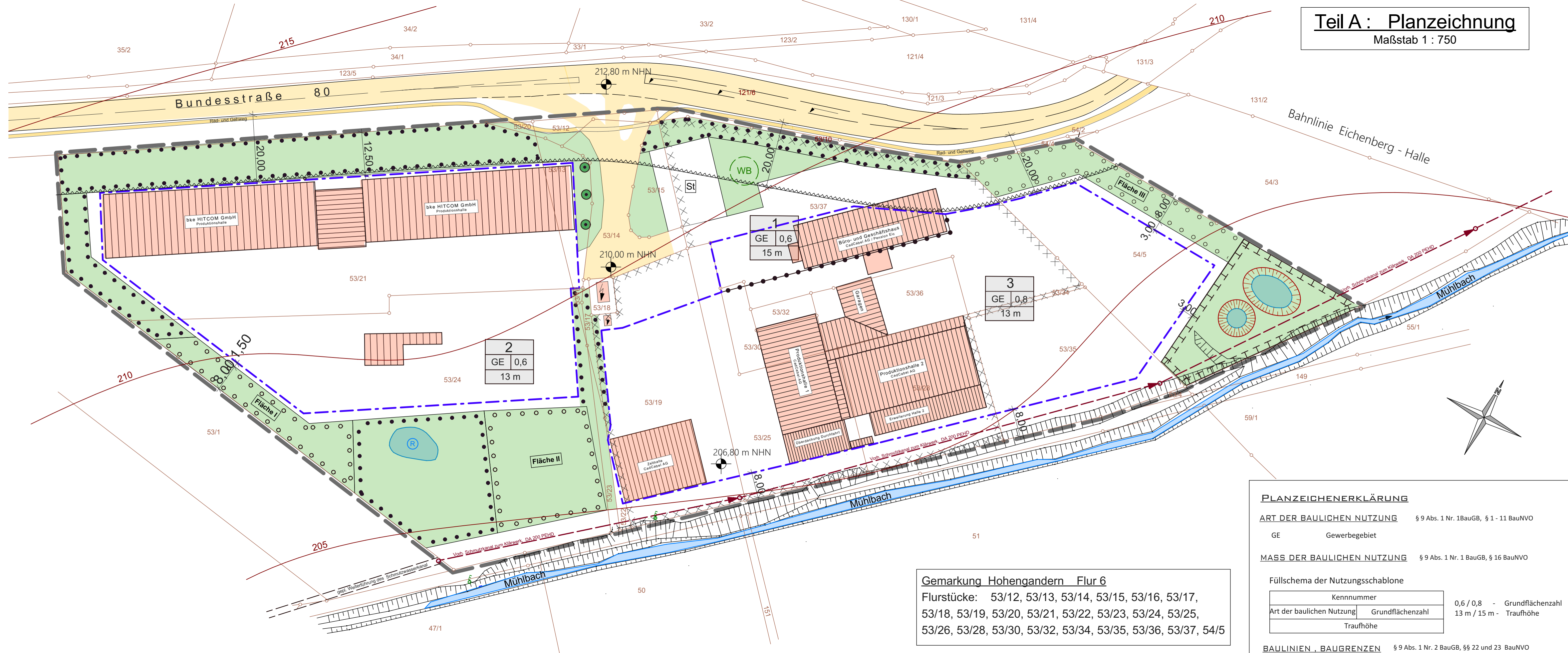


# Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet am Mühlbach" Gemeinde Hohengandern



**Teil A : Planzeichnung**  
Maßstab 1 : 750

**Gemarkung Hohengandern Flur 6**  
Flurstücke: 53/12, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16, 53/17, 53/18, 53/19, 53/20, 53/21, 53/22, 53/23, 53/24, 53/25, 53/26, 53/28, 53/30, 53/32, 53/34, 53/35, 53/36, 53/37, 54/5

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, § 1 - 11 BauNVO  
GE Gewerbegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung	Kennnummer	0,6 / 0,8 - Grundflächenzahl
	Grundflächenzahl	13 m / 15 m - Traufhöhe
	Traufhöhe	

**BAULINIEN , BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

- Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- sonstige Grünflächen

**WASSERFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen, Bachlauf
- Löschwasserteich und Regenwasserrückhaltebecken

**SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 24 sowie Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Rad- und Gehweg

**PLANZEICHEN** als Hinweise bzw. Planungsgrundlage

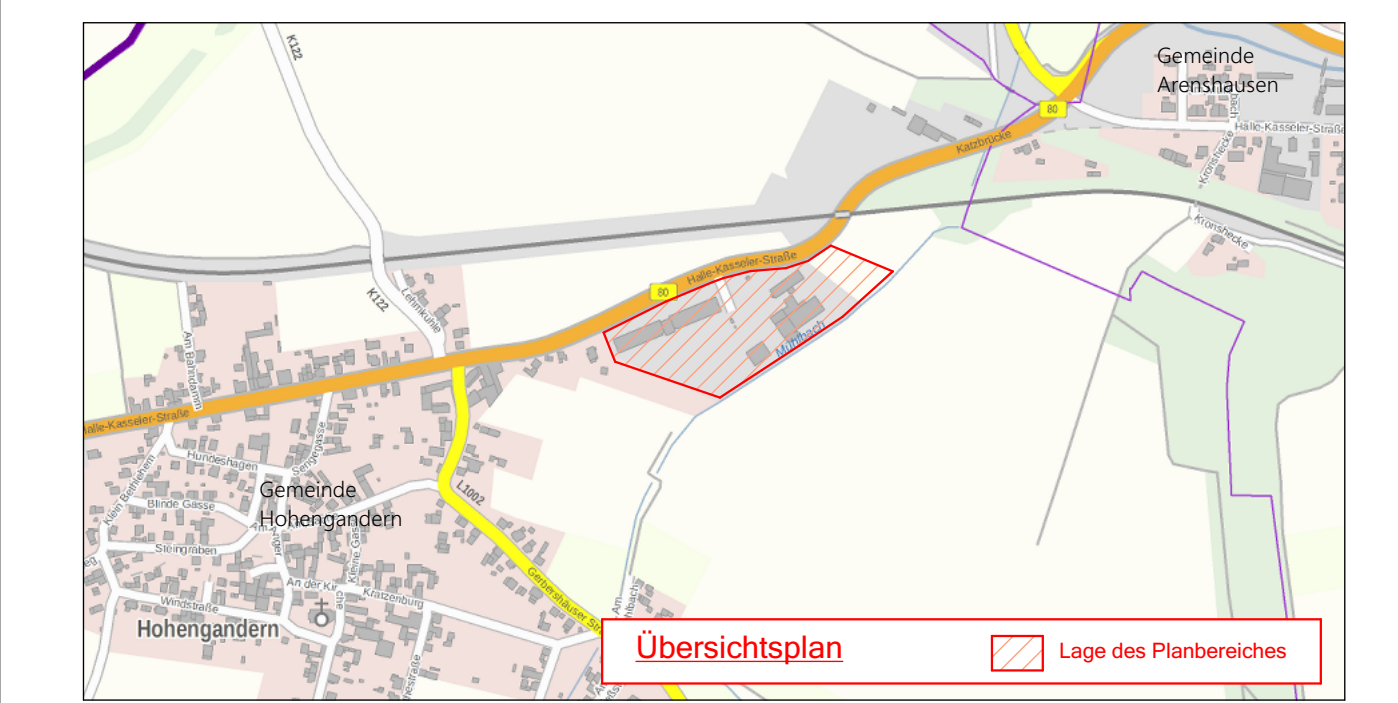
- vorhandene Bebauung
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Höhenlinie mit Höhenangaben
- Wasserbehälter mit Erde bedeckt

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Vorh. Schmutzkanal zum Klärwerk, DA 200 PEHD Kanalschluss der Gemeinde Hohengandern

## Teil B : Textliche Festsetzungen

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 8 BauNVO
- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.
- 1.2 Zulässig im Gewerbegebiet sind
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.3 Ausnahmeweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs 1 Nr 1 BauGB + § 16 Abs 2 BauNVO
- 2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl und die maximale Wandhöhe an der Traufseite.
- 2.2 Als zulässige Grundflächenzahlen sind festgesetzt: in den GE-Gebieten 1 und 2 - GRZ 0,6 und im GE-Gebiet 3 - GRZ 0,8.
- 2.3 Als zulässige Traufhöhen sind festgesetzt in den GE-Gebieten 2 und 3 - 13 m und im GE-Gebiet 1 - 15 m. Bezugspunkte für die Traufhöhe ist die mittlere Geländeoberfläche vor der Nordfassade des Gebäudes und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** § 9 Abs 1 Nr 2 BauGB + § 23 BauNVO
- 3.1 Die Fläche zwischen Bachlauf und südlicher Baugrenze ist von Gebäuden, die auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen sind, freizuhalten.
- 4. LEITUNGSRECHTE** § 9 Abs 1 Nr 21 BauGB
- 4.1 Für die, in der Planzeichnung dargestellten Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal erhält das Leitungsrecht der Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft mbH Oberereichsfeld.
- 4.2 Für die, in der Planzeichnung gekennzeichneten Energieversorgungsleitungen erhält das Leitungsrecht der Versorgungsträger TEN Thüringer Energie AG.
- 5. IMMISSIONSSCHUTZ** § 9 Abs 1 Nr 24 BauGB
- 5.1 In dem Gebiet sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> einzuhalten:
- tags: 60 dB(A), 6.00 - 22.00 Uhr, nachts: 55 dB(A), 22.00 - 6.00 Uhr
- 6. GRÜNPLANERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs 1 Nr 25 BauGB
- 6.1. Auf der Fläche III zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Plangebietsgrenze wird eine Heckenbepflanzung angelegt, es sind je 100 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche 40 Sträucher und je 10 lfd.m Hecke ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind unterschiedliche Gehölzarten der Pflanzliste zu verwenden.
- 6.2. Auf der Fläche II werden als Ergänzung zu der Streubstwiese auf dem Flurstück 53/1 Obstbäume angepflanzt. Die Pflanzung erfolgt zweireihig gegeneinander versetzt mit einem Pflanzabstand von ca. 10,0m.
- 6.3. Auf der Fläche I ist die vorhandene lockere Bepflanzung durch Baum- und Strauchpflanzungen so zu verdichten, das sich eine Feldhecke entwickelt.
- 6.4. Auf der externen Pflanzfläche ist das Anlegen einer Streubstwiese geplant. Die Obstbäume sind als zweireihig versetzte Baumpflanzung mit Pflanzabständen von 8-10m zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind unterschiedliche Obstbäume der Pflanzliste zu verwenden. (sh. ANLAGE 1 - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- 6.5. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen ist im zweiten Jahr nach der Genehmigung des Bebauungsplanes abzuschließen. Alle Pflanzmaßnahmen sind durch die Bauherrn der Gewerbeflächen GE 2 + 3 durchzuführen und sind prozentual auf die Bauflächen aufzuteilen.



## Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet am Mühlbach" Gemeinde Hohengandern, Landkreis Eichsfeld

**Präambel**

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Hohengandern in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Hohengandern, den..... Siegel Der Bürgermeister

**5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohengandern hat die von den Bürgern fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

**6. SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurden durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hohengandern, den..... Siegel Der Bürgermeister

**HINWEISE**

Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden.

Teilbereiche der von der Satzung umfassten Flurstücke sind als altlastverdächtige Flächen (i.S. v. § 2 (6) BBodSchG) erfasst. Sollten sich bei der weiteren Bearbeitung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem Landkreis Eichsfeld anzuzeigen.

Im Plangebiet sind Grenzrichtungen (amtliche Festpunkte) des geodätischen Grundlagentetzes Thüringen vorhanden, welche gegebenenfalls durch künftige Bautätigkeit zerstört werden können. Das unbefugte Einbringen, Verändern oder Beseitigen von Grenz- und Vermessungsmarken stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Der verantwortliche Träger der Baumaßnahme hat im Falle einer Gefährdung von Grenzmarken dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung rechtzeitig bzw. zur Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle durchgeführt werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplan wurde auf folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt und beschlossen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung  
Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der z.Z. gültigen Fassung  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der z.Z. gültigen Fassung  
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der z.Z. gültigen Fassung  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZ90) in der z.Z. gültigen Fassung  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 in der jeweils gültigen Fassung  
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. August 2009  
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 in der z.Z. gültigen Fassung  
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der z.Z. gültigen Fassung

**Verfahrensvermerke**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohengandern hat in seiner Sitzung am ..... den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes festgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im Schaukasten der Gemeinde Hohengandern.

**2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Hohengandern hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet am Mühlbach" und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

**3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ..... Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

**4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet am Mühlbach" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeiten von ..... bis ..... auf der Internetseite der VG Rüsteberg [www.vg-hanstein-ruesteberg.de](http://www.vg-hanstein-ruesteberg.de) veröffentlicht worden. Die Art und Dauer der öffentliche Auslegung sind vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird.

Hohengandern, den..... Siegel Der Bürgermeister

**7. AUSFERTIGUNG**  
Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

**8. BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet am Mühlbach“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich und auf der Internetseite der VG Hanstein-Rüsteberg bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hohengandern, den..... Siegel Der Bürgermeister

**PFLANZLISTE**  
folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:  
Sträucher Str. 60-100 (cm Pflanzhöhe)  
Bäume H 10-12 oder mit mind. 180 cm Stammhöhe ab Kronenansatz

<b>Bäume 1. Ordnung</b>	Spitzahorn	Sträucher	Kornelkirsche
Acer platanoides	Bergahorn	Cornus mas	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Schwarzahorn	Cornus sanguinea	Hasel
Alnus glutinosa	Weißbirk	Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn
Betula pendula	Esche	Crataegus monogyna	Pfaffenkappchen
Fraxinus excelsior	Stieleiche	Euonymus europaeus	Liguster
Quercus robur	Silberweide	Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Salix alba	Winterlinde	Lonicera xylosteum	Schlehe
Tilia cordata	Sommerlinde	Prunus spinosa	Kreuzdorn
Tilia platyphyllos	Feldulme	Rhamnus cartharticus	Hundsrose
Ulmus minor		Rosa canina	Rotblättrige Rose
		Rosa glauca	Salweide
		Salix caprea	Purpur Weide
		Salix purpurea	Korb Weide
		Salix viminalis	Schwarzer Holunder
		Sambucus nigra	Gew. Schneeball
		Viburnum opulus	
<b>Bäume 2. Ordnung</b>	Feldahorn		
Acer campestre	Hainbuche		
Carpinus betulus	Eberesche		
Sorbus aucuparia			

**Verfahrensvermerk:**

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

..... den..... (Siegel)

**Gemarkung Hohengandern Flur 6**

**Auftraggeber:** Gemeinde Hohengandern  
Steingraben 49  
37318 Hohengandern

**Satzung:** Entwurf  
Vorentwurf  
Januar 2025

**Planung:** **M 1 : 750**

**OTTO HERWIG**  
INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG UND BAUWEISE  
PROJEKTIERUNG UND BAUBETRIEB  
Büdingen 8, 37318 Kirchgangern  
Tel. 053651 / 158000 info@o-herwig.de