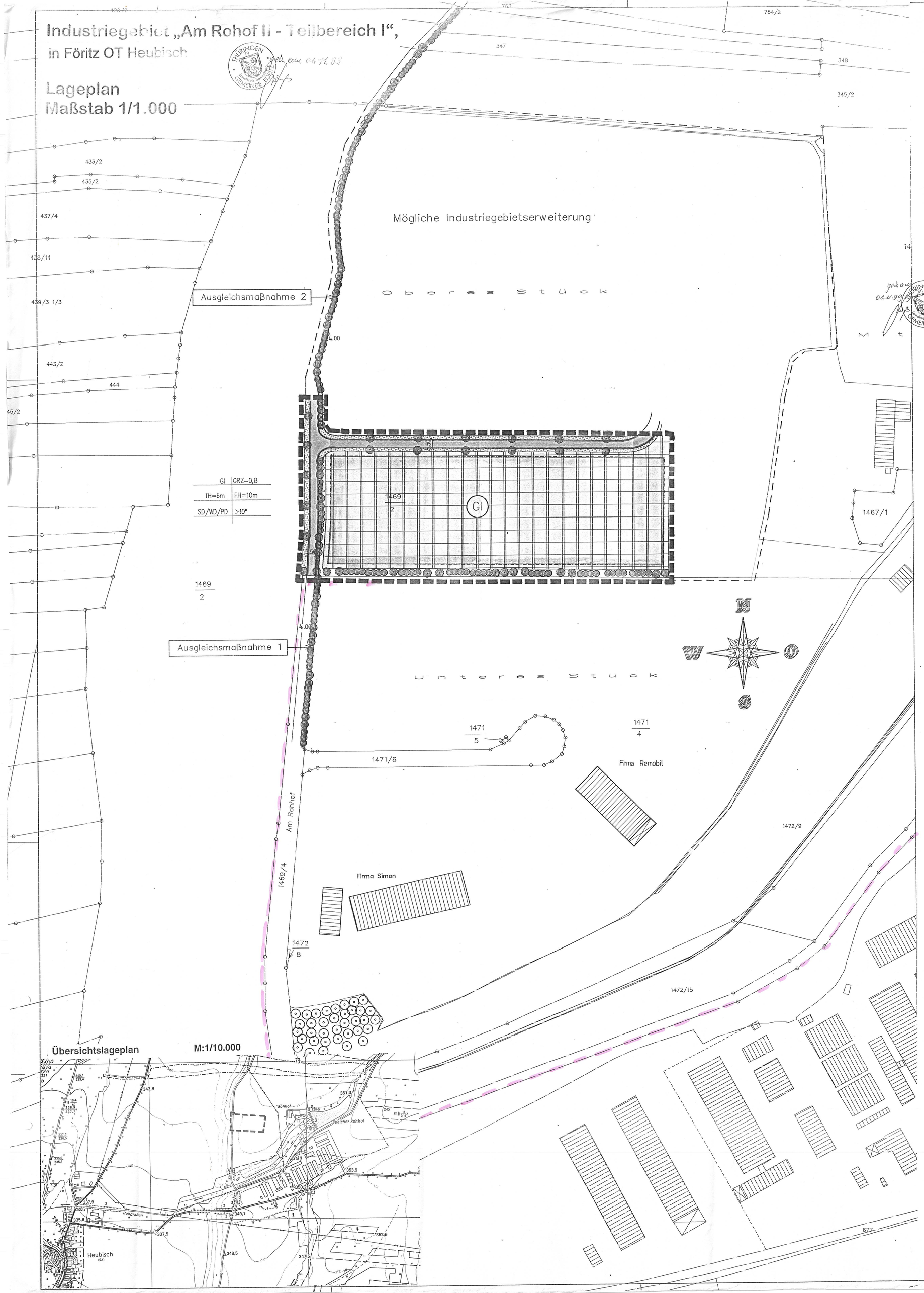
Industriegebiet „Am Rohof II - Teilbereich I“,
in Föritz OT Heubisch

Lageplan
Maßstab 1/1.000



Übersichtslageplan M:1/10.000

Textliche Darstellungen

Gemäß dem Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902), dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 3108), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 2994), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I, S. 3178), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Thüringer Bauordnung (ThüBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl., S. 553) sowie der Thüringer Kommunalordnung (ThüKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 1998 (GVBl., S. 73).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Industriegebiet

GI

Für die Flächen des Industriegebietes werden zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA} [dB(A)/m²] von 65 dB(A)/m² zur Tagzeit und 52 dB(A)/m² zur Nachtzeit festgesetzt. Auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft IBAS, Bayreuth, vom 20. Juli 1999 wird verwiesen. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, daß die genannten Schallleistungspegel eingehalten werden können.

1.1.2 Grundflächenzahl

GRZ=0,8

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

TH=6m
FH=10m

Für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wird festgesetzt, daß die maximale Höhe der Gebäudefassade an ihrer Traufseite sechs Meter nicht überschreiten darf (TH=6m); die maximale Höhe der Gebäudefassade an ihrer Firstseite darf zehn Meter nicht überschreiten (FH=10m). Untere Bezugshöhe ist jeweils die Höhe des **Fahrbahnbodens in der Achse des Hauptzugangs** des Gebäudes. Obere Bezugshöhe bei der Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Obere Bezugshöhe bei der Firsthöhe ist die oberste Kante des Dachfirstes.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Hochregallager sowie technische bauliche Anlagen wie Schornsteine, Silos u. a..

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücklächen

1.2.1. Baugrenze

Baugrenze
Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Für die geplante Erschließungsstraße im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine für den Lkw-Pkw-Begegnungsverkehr bei unverminderter Geschwindigkeit und den Lkw-Lkw-Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit ausreichende Straßenbreite von 5,50 Metern vorgesehen.

1.3.2 Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Zur freien Landschaft hin wird das Baugebiet mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen abgegrenzt. Bei allen Pflanzgeboten sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Auf die Pflanzliste wird verwiesen.

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzgebot für Bäume

Pflanzgebot für Sträucher

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

1. Entlang der geplanten Erschließungsstraße von der Zufahrt zum Gewerbegebiet „Am Rohof“ bis zum Beginn der Geltungsbereichsgrenze „Industriegebiet Am Rohof II, Teilbereich I“ wird ein straßenbegleitender Grünstreifen in einer Breite von vier Metern angelegt.

2. Entlang des bestehenden und von der Gemeinde neu angekauften Weges nach Unterlind vom Ende des Ausbaus der Erschließungsstraße bis zur Gemarkungsgrenze Bauersachs/Roßlach wird ein Grünstreifen in einer Breite von ebenfalls vier Metern angelegt.

3. Die beiden oben genannten Ausgleichsflächen werden mit Eichen, Wildobst, Heckenrosen und Holunder bepflanzt mit dem Ziel, daß sich auf dieser Fläche eine Mischvegetation entwickelt. Die abschnittweise vorhandene Birken-Salweiden-Vegetation entlang des Weges Rohof-Unterlind wird in diese Pflanzmaßnahmen einbezogen. Auf die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet, die durch die Ausweisung des Industriegebietes „Rohof II, Teilbereich I“ hervorgerufen werden.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 83 Thüringer Bauordnung

2.1. Dächer

SD/WD/PD
>10°

Alle zu errichtenden Gebäude sind mit geneigten Dächern (Satteldach, Walmdach, Pultdach, Sheddach o.ä.) zu versehen. Alle Dächer sind mit einer Mindestdachneigung von 10° auszuführen. Sattel-, Walm- und Pultdächer sind mit einem Dachüberstand am Ortgang und an der Traufe zwischen 50 cm und 70 cm auszuführen. Wellfaserzement, Kunststoff sowie stark glänzende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig. Die Dacheindeckung ist in den Farben rot bis rotbraun, braun, anthrazit oder dunkelgrün auszuführen.

2.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude sind als Sichtbetonfassaden oder mit nicht oder nur wenig strukturiertem Putz und mit hellem Anstrich zu versehen. Schiefer-, Leichtmetall- oder Natursteinverkleidungen sind zulässig.

2.3. Anschüttungen und Abgrabungen

Anschüttungen und Abgrabungen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen stehen, sind nicht zulässig.

2.4. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie zur öffentlichen Verkehrsfläche hin als Metallgitterzaun auszuführen; an den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Einfriedungen aus Maschendraht zulässig, wenn sie mit dicht wachsenden Laubgehölzen oder Buschgruppen hinterpflanzt und mit Rankgewächsen begrünt werden. Alle Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 Meter nicht überschreiten, gemessen entlang öffentlicher Verkehrsflächen von der festgelegten Höhe der Straßenbegrenzungslinie, sonst gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Einfriedung.

2.5. Stellplätze

Fahrzeugstellplätze sind in die Gestaltung der Freiflächen einzubeziehen und mit bewuchsdurchlässigem Belag, wassergebundenen Decken oder als Grünflächen mit Pflaster- oder Plattenstreifen auszuführen.

2.6. Unbebaute Flächen

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Lagerflächen, für Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit Baum- und Buschgruppen zu gliedern.

2.7. Werbeanlagen

Als Fassadenbemalung darf nur der Firmen- oder der Produktname ausgeführt werden. Firmen- oder Produktname dürfen auch als Einzelbuchstaben an der Fassade befestigt und indirekt beleuchtet werden. Selbstleuchtende Schriftzüge und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Werbeanlagen, die sich oberhalb der Dachtraufe befinden, sind nicht zulässig. Es dürfen maximal drei Fahnenmasten aufgestellt werden, die im Eingangsbereich auf einer Grundfläche von 4 x 5 Metern anzuordnen sind.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GI	GRZ=0,8	Grundflächenzahl
Traufhöhe	TH=6m	FH=10m	Firsthöhe
Dachform	SD/WD/PD	>10°	Dachneigung

Flurstücksnummern 1469/2

vorhandene Grundstücksgrenzen

4. Hinweise

4.1. Altlasten

Kenntnisse über Altlasten im beplanten Gebiet liegen derzeit nicht vor. Sollten bei den Bauarbeiten jedoch Altablagerungen oder anderweitig kontaminierte Bereiche angetroffen werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist das Umweltamt des Landratsamtes Sonneberg oder das Referat Abfallwirtschaft des Staatlichen Umweltamtes Suhl zu benachrichtigen.

4.2. Benachrichtigungen

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Erfurt, MIB-GK, in Erfurt, die Thüringer Energie AG, Gebietsdirektion Süd/Meiningen, die Gasversorgung Thüringen GmbH, Betriebsstelle Hildburghausen, der Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband in Sonneberg sowie das Katasteramt Sonneberg zu benachrichtigen.

4.3. Bodendenkmäler

Treten bei Auf- oder Abgrabungen Bodendenkmäler zutage, so sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und der Fund ist gemäß § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz-ThDSchG) der Gemeinde Föritz, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Sonneberg oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Weimar anzuzeigen. Sämtliche Baufirmen, die mit Erdarbeiten befaßt sind, sind durch die örtliche Bauleitung vor Beginn der Arbeiten von der Meldepflicht gemäß § 16 Abs. 1 ThDSchG zu informieren.

4.4. Bodenversiegelung

Zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenfläche auf ein Minimum zu begrenzen. Für Flächen, die befestigt werden sollen und auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind solche Bauarten und Baustoffe in Anwendung zu bringen, die eine optimale Versickerung gewährleisten.

4.5. Luftreinhaltung

Sollte unbelasteter Erdaushub, der keinen Abfall im Sinne des Abfallgesetzes darstellt, zwischengelagert werden, sind bei langanhaltender Trockenheit oder hohen Windgeschwindigkeiten wirksame Maßnahmen, die staubförmige Immissionen auf ein zumutbaren Mindestmaß einschränken, vorzusehen und bei Bedarf zu realisieren. In Betracht kommt etwa eine ausreichende Befeuchtung der Schüttgutoberfläche.

4.6. Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, so sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Sonneberg, Ordnungsamt, die Polizeiinspektion Sonneberg oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu verständigen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Föritz beschloß in seiner öffentlichen Sitzung vom 6.Mai 1999 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.9.99 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. 21.11.99

5.2. Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Das Thüringer Landesverwaltungsamt, Außenstelle Gotha, Referatsgruppe Umwelt und Regionalplanung, Referat Regionalplanung, als die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, wurde beteiligt.

5.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 20.5.99 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht; der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in der Fassung vom 6.Mai 1999 wurde mit der Begründung vom 25.5.99 bis 25.6.99 im Rathaus der Gemeinde Föritz ausgelegt. 21.11.99

5.4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. Mai 1999 in der Zeit vom 25.Mai 1999 bis 25. Juni 1999 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ beteiligt und angehört. 21.11.99

5.5. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Föritz prüfte die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum qualifizierten Bebauungsplan für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in der Sitzung vom 22. Juli 1999; das Ergebnis wurde mitgeteilt. 21.11.99

5.6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in der Fassung vom 22. Juli 1999 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates, nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24. Juli 1999 vom 2. August bis 3. September 1999 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Rathaus der Gemeinde Föritz öffentlich ausgelegt. 21.11.99

5.7. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Föritz prüfte die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum qualifizierten Bebauungsplan für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in der Sitzung vom 16. September 1999; das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Föritz, den 20.9.99

Gemeinde Föritz
Groß
Erster Bürgermeister

5.8. Bescheinigung durch das Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22.9.99 übereinstimmen.

Sonneberg, den 29.09.1999

Katasteramt

(Dienstsiegel)

5.9. Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Föritz beschloß am 16. September 1999 den qualifizierten Bebauungsplan für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in der Fassung vom 16. September 1999 als Satzung.

Föritz, den 20.9.99

Gemeinde Föritz
Groß
Erster Bürgermeister

5.10. Genehmigung

Die Gemeinde Föritz legte mit Schreiben vom ..... an das Thüringer Landesverwaltungsamt, Höhere Bauaufsichtsbehörde, den qualifizierten Bebauungsplan für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ zur Genehmigung vor. Die Höhere Bauaufsichtsbehörde erklärte zum Abschluß des Genehmigungsverfahrens mit Schreiben vom ....., Az. ....., daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht wird.

Weimar, den .....

Thüringer Landesverwaltungsamt

(Dienstsiegel)

5.11. Erfüllung von Nebenbestimmungen

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Föritz vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Höhere Bauaufsichtsbehörde, vom ....., Az. ..... bestätigt.

5.12. Inkrafttreten

Die Genehmigung wurde am 05.11.99 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Föritz zu jedermanns Einsicht ab 05.11.99 öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Föritz, den 05.11.99

Gemeinde Föritz
Groß
Erster Bürgermeister

Heubisch
Landkreis Hildburghausen

Amtliche Bekanntmachung
GMBl § 10 Abs. 3 BauGB für einen genehmigten Bebauungsplan

Der vom Gemeinderat Föritz am 16. 9. 1999, Beschluss-Nr. 21/03/99, als Satzung beschlossene Bebauungsplan Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in Föritz OT Heubisch wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27. Oktober 1999, Registrier-Nr. 210–462120 – SON – 005 – GI „Am Rohof II – TB I“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. 8. 1997 (BGBl. I, Seite 2141) **genehmigt.**

Der Bebauungsplan **Industriegebiet „Am Rohof II, Teilbereich I“ in Föritz OT Heubisch** tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan kann einschließlich seiner Begründung bei der Gemeindeverwaltung Föritz während der üblichen Dienststunden

Montag	9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag	9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	9.00 – 12.00 Uhr

eingesehen werden. Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung der o. g. Verfahrens- und Formschriften nicht innerhalb eines Jahres, Mängel in der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Föritz, den 5. 11. 1999

Groß
Bürgermeister

Tag der Bekanntmachung

Freies Wort vom 05.11.99
48. Jahrgang,
Nummer 259

Gemeindeamt Föritz

Groß
Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-462120-SON-005-GI
„Am Rohof II - TB I“
Weimar, den 27. Okt. 1999

1. Ausfertigung

Föritz, den 4.11.99

Projekt-Nr. und Bauvorhaben:	85.03
Industriegebiet „Am Rohof II - Teilbereich I“ in Föritz OT Heubisch	
Planungsstand:	16. September 1999
Maßstab:	1/1.000
R. Eichner K.-H. Wunder H. Ellinger	GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen Im Ziegelwinkel 9 96317 Kronach	Abteilung Bauleitplanung Tel.: 09261/6063-0 Fax: 09261/606360
gez.:	pb
Datum:	Kronach, im September 1999 — Dipl. Geogr. N. Köhler