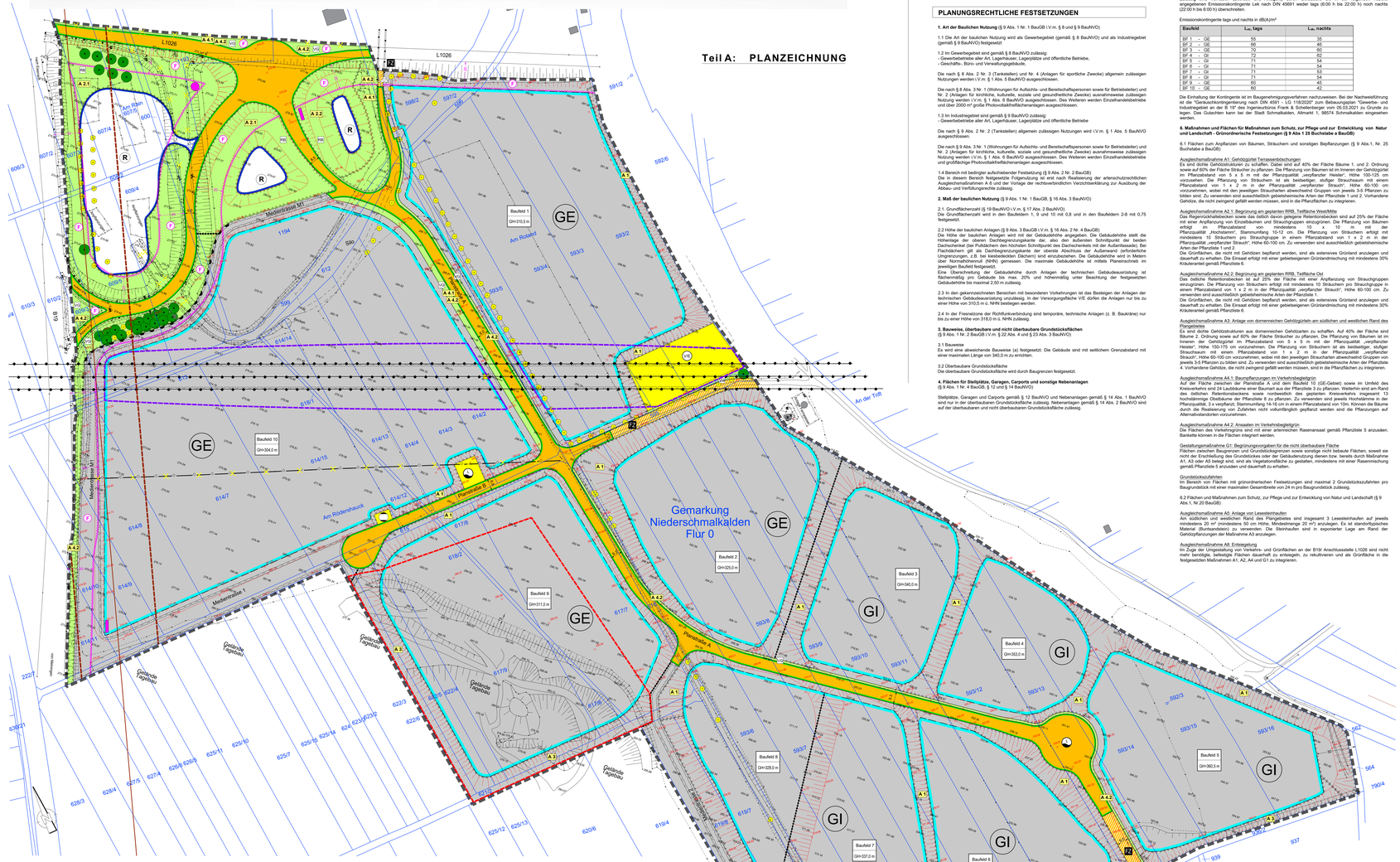
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET AN DER B 19" IN SCHMALKALDEN

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 9 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) und als Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter) und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und über 2000 m² große Photovoltaikfreiflächenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Im Industriegebiet sind gemäß § 9 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) allgemein zulässigen Nutzungen wird i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter) und Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen ausgeschlossen.

1.4 Bereich mit besonderer Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):
Die in diesem Bereich festgesetzte Folgenutzung ist erst nach Realisierung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen A 6 und der Vorlage der rechtsverbindlichen Verzichtserklärung zur Ausübung der Abbau- und Verfüllungsrechte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird in den Baufeldern 1, 9 und 10 mit 0,8 und in den Baufeldern 2-8 mit 0,75 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudehöhe angegeben. Die Gebäudehöhe stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante dar, also den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern den höchsten Schnittpunkt des Dachschenkels mit der Außenfassade). Bei Flachdächern gilt als Gebäudehöhe der oberste Abschluss der Außenwand (einschließlich Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern) sind einzubeziehen. Die Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemessen. Die maximale Gebäudehöhe ist mittels Planeinschrieb in der jeweiligen Baufeld festgesetzt.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist flächenmäßig pro Gebäude bis max. 20% und höhenmäßig unter Beachtung der festgesetzten Gebäudehöhe bis maximal 2,50 m zulässig.

2.3 In den gekennzeichneten Bereichen mit besonderen Vorkehrungen ist das Bestegen der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung unzulässig. In der Versorgungsfläche VE dürfen die Anlagen nur bis zu einer Höhe von 310,5 m ü. NHN bestiegen werden.

2.4 In der Fresnelzone der Richtfunkverbindung sind temporäre, technische Anlagen (z. B. Baukräne) nur bis zu einer Höhe von 318,0 m ü. NHN zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 340,0 m zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Baufeld	L_{ek}, tags	L_{ek}, nachts
BF 1 - GE	55	35
BF 2 - GE	66	49
BF 3 - GE	70	60
BF 4 - GI	72	62
BF 5 - GI	71	54
BF 6 - GI	71	54
BF 7 - GI	71	53
BF 8 - GI	71	54
BF 9 - GE	65	45
BF 10 - GE	60	42

Die Einhaltung der Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Nachweisführung ist die "Qualifizierte Geräuschkontingentierung" nach DIN 45691 - LG 118/2007 zum Abstrahlverhalten "Gewerbe- und Industriegebiet an der B 19" des Ingenieurbüros Frank & Schellenberger vom 05.03.2021 zu Grunde zu legen. Dort sind auch die Immissionsorte benannt, die Stadt Schmalkalden, Flurstück 1, 98574 Schmalkalden eingesehen werden.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs 1 25 Buchstabe a BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1: Gehölzgürtel Terrassenböschungen
Es sind dichte Gehölzstrukturen zu schaffen. Dabei sind auf 40% der Fläche Bäume 1. und 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist in einem der Gehölzzüge im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 100-125 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als zweireihiger, versetzter Strauch mit 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Straucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1 und 2. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.

Ausgleichsmaßnahme A2.1: Begrünung am gestalten RRB, Teilfläche WestMitte
Das Regenrückhaltebecken sowie das östlich davon gelegene Böschungsbecken sind auf 25% der Fläche mit einer Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen einzugrünen. Die Pflanzung von Bäumen erfolgt in der Pflanzabstand von mindestens 10 x 10 m mit der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Die Pflanzung von Sträuchern erfolgt mit 3-5 Pflanzen in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm. Zu verwenden sind in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 1 und 2.
Die Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind als extensives Grünland anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat erfolgt mit einer gebietseigenen Grünlandmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 6.

Ausgleichsmaßnahme A3: Anlage von dornenreichen Gehölzgürteln am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes
Es sind dichte Gehölzstrukturen aus dornenreichen Gehölzen zu schaffen. Auf 40% der Fläche sind Bäume 2. Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist in einem der Gehölzgürtel im Pflanzabstand von 5 x 5 m mit der Pflanzqualität „verpflanzter Heister", Höhe 100-175 cm vorzunehmen. Die Pflanzung von Sträuchern ist als beidseitiger, stufiger Strauchraum mit einem Pflanzabstand von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit den jeweiligen Straucharten abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu bilden sind. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische Arten der Pflanzliste 4. Vorhandene Gehölze, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind in die Pflanzflächen zu integrieren.

Ausgleichsmaßnahme A4.1: Baumpflanzungen am Ingenieurbauwerk
Auf der Fläche zwischen der Pfaffenbaustraße A und dem Südrand des Gewerbeparks sind 23 Laubbäume und 24 Laubbäume einer Baumart aus der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Weiterhin sind am Rand des Gehölzstreifens Sträucher anzupflanzen sowie vorhandene Gehölze zu integrieren. Die Pflanzung von Bäumen ist in einem Pflanzabstand von 10 m mit der Pflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm in einem Pflanzabstand von 10m Weiterhin sind die Bäume durch die Realisierung von Zufahrten nicht vollumfänglich gepflanzt werden sind die Pflanzungen auf Alternativstandorten vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme A4.2: Ansaaten im Verkehrsbegleitgrün
Die Flächen des Verkehrsgrüns sind mit einer artenreichen Rasenansaat gemäß Pflanzliste 5 anzusäen. Bestehende in die Flächen sind zu integrieren.

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünungsvorgaben für die nicht überbaubare Fläche
Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenze sowie die sonstige nicht baulichen Flächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes oder der Gebäudenutzung dienen bzw. bereits durch Maßnahme A1, A3 oder A5 belegt sind, sind als Vegetationsflächen zu gestalten, mindestens mit einer Rasenmischung gemäß Pflanzliste 5 anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Grundstückszufahrten
Im Bereich von Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen sind maximal 2 Grundstückszufahrten pro Baugrundstück mit einer maximalen Gesamtbreite von 24 m pro Baugrundstück zulässig.

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

Ausgleichsmaßnahme A5: Anlage von Lesesteinhaufen
Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind insgesamt 3 Lesesteinhaufen auf jeweils mindestens 20 m² (mindestens 50 cm Höhe, Mindestmenge 20 m³) anzulegen. Es ist standortspezifisches Material (Bruchsteinsteine) zu verwenden. Die Stein