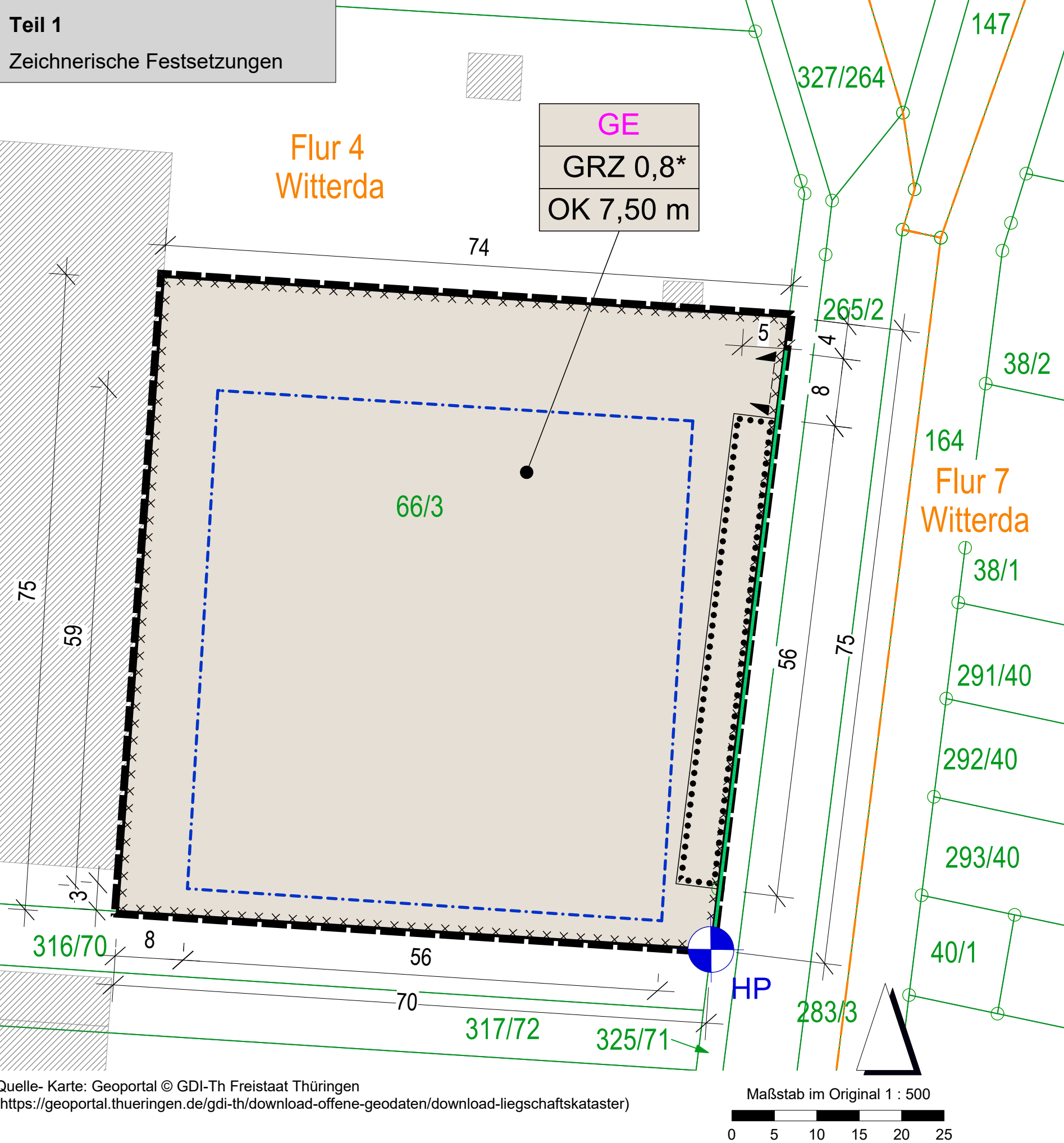




Teil 2
Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl gem. §§ 16 und 19 BauNVO
(*) i.V.m § 2 (1) der Textlichen Festsetzungen

OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
gem. §§ 16 und 18 BauNVO
hier: Oberkante Gebäude über festgesetzten
Höhenbezugspunkt

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
§ 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Bereich Ein- und Ausfahrt

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 (1) Nr.25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen, deren Böden als Altlastenverdachtsflächen
ausgewiesen sind - Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB
i.V.m. Hinweis Nr. 4 und Begründung Pkt. 13

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

HP Höhenbezugspunkt 197,5 m über NHN

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit
abgemarkten Grenzpunkt

120/47 Flurstücksnummer

Witterda Gemarkung

Flurgrenze

Flurnummer

Bemaßung in Meter

Teil 3
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (5) BauNVO). Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Errichtung von Photovoltaikanlagen nur als untergeordnete Nebenanlagen oder als Bestandteil von Gebäuden (Dach / Fassade) zulässig. Freiflächenphotovoltaikanlagen sind unzulässig.
- 1.3 Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen, sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8), kann durch Flächen für Zufahrten und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um 15 % bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.
- 2.2 Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird als maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) festgesetzt.
- Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Firstes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika). Die Lage des Höhenbezugspunktes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 3.1 In der Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.2 Zufahrten und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

Teil 4
Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Aus der Umgebung des Plangebietes sind zwar Bodendenkmale bekannt geworden, aufgrund des bereits bestehenden Fahrsilos wird seitens des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (FB Archäologische Denkmalpflege) jedoch nicht mit noch im Boden erhaltenen relevanten Funden oder Befunden gerechnet.

Die darüber hinaus in der Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (FB Archäologische Denkmalpflege) vom 11.06.2024 enthaltenen Hinweise wurden und in die Begründung unter Pkt. 8.6 aufgenommen.

2. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind meldepflichtig.

3. Mutterboden

Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

4. Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist als Teil einer Altlastenverdachtsfläche im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen gemäß § 2 (5) und (6) des BBodSchG ausgewiesen. Der Standort ist im Altlastenkataster unter der THALIS-Kennziffer 11906 registriert (s. Begründung Pkt. 13).

5. Geologischen Verhältnisse und Belange

Es wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Erdausschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Im Zuge der Bebauung und Nutzung des Standortortes sollte ein konzentriertes Versickern von Oberflächenwässern unterlassen werden, um Auslaugungsprozesse nicht zu verstärken bzw. zu aktivieren. Zur besseren Bewertung der lokalen Verhältnisse wird zudem empfohlen, vor Beginn der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen (siehe dazu auch Begründung Pkt. 8.6).

6. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzentnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen gem. § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. p.a. vorzunehmen (vgl. § 39 BNatSchG).

7. Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind vor Beginn der Bauarbeiten und sonstigen Maßnahmen die konkreten Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsträger zu ermitteln. Des Weiteren sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

8. Belange des Bergbaues

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Feld der Erlaubnis „Gräfontonna“ gemäß § 7 Bundesberggesetz (BBergG), die zur Aufsuchung von Kali-, Stein-, Magnesia- und Borsalzen nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen bis zum 12.01.2026 erteilt wurde. Die Inhaberin dieser Bergbauberechtigung hat dem TLUBN bis dato keine Betriebsplanunterlagen für die Durchführung von Aufsuchungsarbeiten in dem Erlaubnisfeld vorgelegt.

9. Planunterlage

Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Teil 5
Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 14.12.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (im Amtsblatt) am 24.05.2024
2. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB am 25.04.2024
- Ortsübliche Bekanntmachung der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (im Amtsblatt) am 24.05.2024
- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.05.2024 bis 28.06.2024
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 24.05.2024 bis 28.06.2024

Witterda, den Unterschrift Siegel

3. - Abwägungsbeschluss gemäß § 3 (2) Satz 6 i.V.m. § 1 (7) BauGB am 26.08.2024

Witterda, den Unterschrift Siegel

4. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur erneuten Veröffentlichung des überarbeiteten Planentwurfs gemäß § 4a (3) BauGB am 03.11.2025
- Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB (im Amtsblatt) am 14.11.2025
- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 24.11.2025 bis 09.01.2026
- Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom 21.11.2025 bis 09.01.2026

Witterda, den Unterschrift Siegel

5. - Billigungsbeschluss des Gemeinderates zur erneuten Veröffentlichung des überarbeiteten Planentwurfs gemäß § 4a (3) BauGB am
- Ortsübliche Bekanntmachung der überarbeiteten erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB (im Amtsblatt) am
- Überarbeitete Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom bis
- Überarbeitete Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB vom bis

Witterda, den Unterschrift Siegel

6. - Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am
- Mitteilung Abwägungsergebnis gemäß § 3 (2) Satz 6 BauGB am

Witterda, den Unterschrift Siegel

7. - Satzungsanzeige der Gemeinde mit Schreiben vom
Ergebnis der kommunalaufsichtlichen Prüfung (Landkreis Sömmerda) mit Schreiben vom

Witterda, den Unterschrift Siegel

8. - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgeteilt.

Witterda, den Unterschrift Siegel

9. - Nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten am

Witterda, den Unterschrift Siegel

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stande vom mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Erfurt, den Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel

Hinweis:
Die gegenüber der letzten erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geänderten bzw. ergänzten Plan- und Textteile sind **Magenta-farbig** gekennzeichnet.

Gemeinde Witterda

**Bebauungsplan
"Nachnutzung der ehemaligen Silo-Anlage
der Agrar GmbH - Bahnhofstraße"**

