Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

„Firmenbereich HIQ“

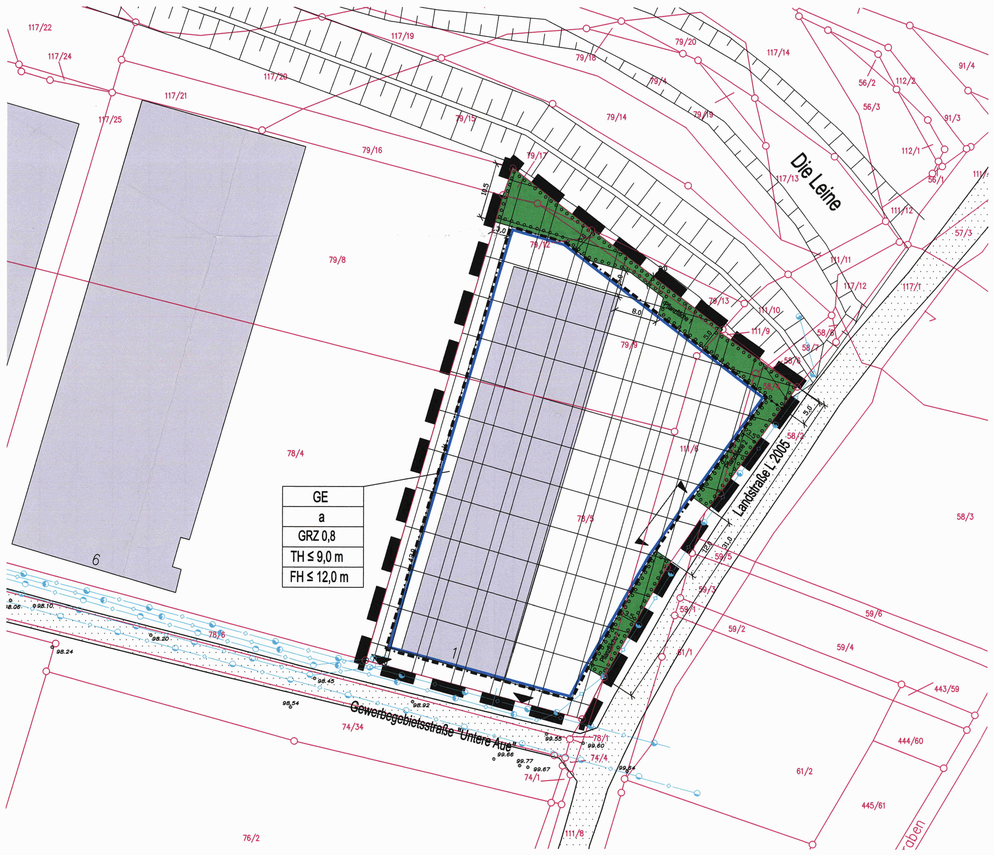
Gewerbegebiet Untere Aue 1
in 37318 Uder, OT Schönau, Landkreis Eichsfeld

Gemarkung Schönau, Flur 1
Flurstücke 58/4; 78/5; 79/9; 79/12; 79/17 und 111/6

N W O S

Teil A

M = 1:500



Planzeichen und Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

TH 9,0m — Traufhöhe/ Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. § 16 BauNVO)

FH 12,0 m — Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. § 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1,0 — Längenangaben alle in Meter

Grünflächen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Pflanzbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bestandsangaben

76/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

99,00 — Höhenlage (z. B. 99,00 m, örtliches Höhensystem)

1 — Gebäude vorhanden (mit Hausnummer)

örtlich vorh. Straßen

Abwasserkanal

Regenwasserkanal

Trinkwasserleitung

Elektroleitung

Böschung/Graben

Nutzungsschablone

Baugebiet
Bauweise
Grundflächenzahl
Traufhöhe
Firsthöhe

Textliche Hinweise

- Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind, gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (THDSchG), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld oder dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar (Tel.: 03642/818340) anzuzeigen. Die Fundstelle ist zwischenzeitlich zu sichern und zu erhalten. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.
- Werden bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden, sind umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst in Weimar zu benachrichtigen.
- 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, damit im Interesse des Maßnahmenfortschrittes und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.
- Die Übernahme der Pflanzauflagen ist im Bauantrag/ Bauanzeige nachzuweisen. Die Umsetzung der Maßnahmen sind gemäß § 8 Abs. 8 ThürNatG der Genehmigungsbehörde des Bauverfahrens sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld schriftlich vor Baubeginn anzuzeigen.
- Die Anpflanzungen haben spätestens zwei Jahre nach Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ zu erfolgen.
- Zwischen der Gemeinde Uder und dem Landkreis Eichsfeld wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die zusätzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (siehe ökologische Bilanzierung) außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes behandelt werden.

Teil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, gem. § 8 BauNVO

1.1 Baugebiet GE — Gewerbegebiet
In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im § 2 des Durchführungsvertrages verpflichtet.

2. Mass der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen — Trauf- und Firsthöhen gem. §18 BauNVO. Die Traufhöhe für das Gewerbegebiet wird auf max. 9,0 m begrenzt. Sie wird als Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straße und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Bei Gebäuden ohne First, wird der äußere Wandabschluss auf 9,0m Höhe begrenzt. Die Firsthöhe wird auf max. 12,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird als oberste Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Oberkante des fertigen Straßenbelages der angrenzenden Erschließungsstraße „Untere Aue“ gemessen in der Mitte zu der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) — gem. § 19 Abs. 1 BauNVO
GRZ = 0,8

3. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
i.V.m, § 22 Abs. 4 BauNVO

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise kann die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen, ein seitlicher Grenzabstand entsprechend der Planteilvorgabe ist jedoch mindestens einzuhalten.

4. Schallschutztechnische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Schallpegel-Immissionsrichtwertanteil der Firma HIQ ist unter Berücksichtigung der Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung so zu begrenzen, dass folgende Beurteilungspegel

tags: (06.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und
nachts: (22.00-06.00 Uhr) 45 dB(A)

ermittelt 0,5 m außerhalb des geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes (i.S. der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau) des Wohnhauses Dorfstraße 16 in 37318 Uder, OT Schönau, nach den Vorschriften der TA Lärm sichergestellt werden.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
i.V.m. § 1 a BauGB

Auf den Pflanzflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, sind Bäume, Sträucher und Heister gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Auf der Pflanzfläche 1 ist eine in sich abgestufte naturnahe Hecke anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 50m² mind.
- 2 Laubbäume
- 5 Heister
- 15 Sträucher

zu pflanzen.

Auf den Pflanzflächen 2, sind Heister und Sträucher der heimischen Vegetation zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Dabei sind je angefangene 50m² mind.
- 15 Sträucher
- 15 Heister

zu pflanzen.

Bei den Bepflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu beachten:

- Sträucher	Str.	2 x v., o.B. 60-100
- Heister	Hei.	2 x v., o.B. 100-150
- Bäume	B.	2 x v. o.B. 10 – 12

Es ist nur Baumschulware nach DIN 18916 zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt in Verantwortlichkeit des Flurstücks- bzw. Grundstückseigentümers.

6. Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m. § 12, 14 BauGB

Nebenanlagen, Garagen und Flächen für Stellplätze können innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zugelassen werden, soweit grünordnerische oder bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Dabei müssen jedoch Nebenanlagen und Garagen entlang der Landstraße (L2005) und der Gewerbegebietsstraße (Untere Aue) einen 3,00m Mindestabstand von der Grundstücksgrenze haben.

Pflanzliste:

Bäume
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)

Heister
Feldahorn (Acer campestre)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher
Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316)

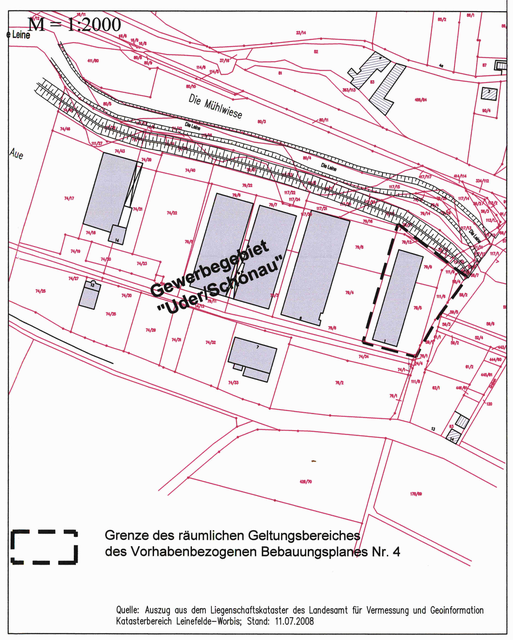
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts. (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i S. 58)

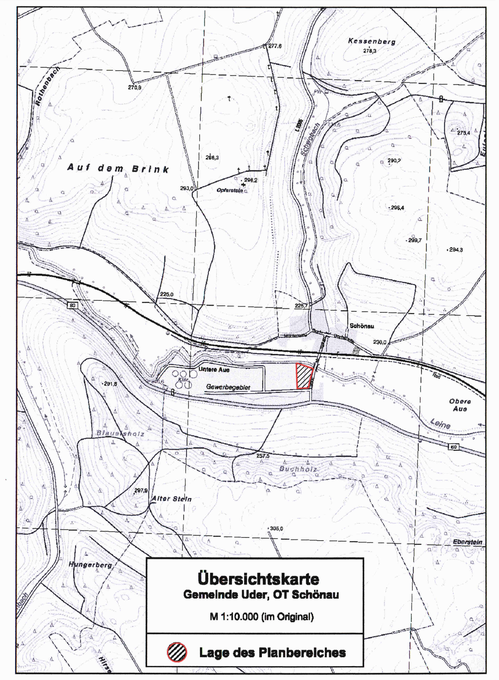
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
In der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)



Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde-Worbis; Stand: 11.07.2008



Satzung der Gemeinde Uder, OT Schönau

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
„Firmenbereich HIQ“
Gewerbegebiet Untere Aue 1, 37318 Uder, OT Schönau
Gemarkung Schönau, Flur 1
Flurstücke 58/4; 78/5; 79/9; 79/12; 79/17 und 111/6

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.06.2010 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“, Gewerbegebiet Uder/ Schönau der Gemeinde Uder, OT Schönau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

Teil A - Planzeichen

Maßstab 1:500
Planzeichen und Festsetzungen

Planzeichen der Plangrundlage

Teil B - Textliche Festsetzungen

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.10.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ der Gemeinde Uder, OT Schönau, gefasst und weiterhin die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist am 18.08.2008 durchgeführt worden.

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 BauGB mit Schreiben vom 25.08.2008, 11.11.2008 und 19.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ sowie der Begründung mit Umweltbereicht, haben in der Zeit vom 12.11.2008 bis einschließlich zum 12.12.2008 und erneut vom 26.04.2010 bis einschließlich zum 26.05.2010, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2009 und am 23.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

6. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B), wurde am 23.06.2010, von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.06.2010 gebilligt.

Uder, den 29.06.2010 — Bürgermeister

7. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ wurde mit der Verfügung des Landkreises Eichsfeld (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 09.07.2010 erteilt.

Uder, den 21.09.2010 — Bürgermeister

8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Uder, den 21.09.2010 — Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Uder Nr. 9/2010 vom 17.09.2010 bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 17.09.2010 in Kraft getreten.

Uder, den 21.09.2010 — Bürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ nicht geltend gemacht worden.

Uder, den 21.09.2011 — Bürgermeister

11. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4, „Firmenbereich HIQ“ im Gewerbegebiet „Uder/Schönau“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Uder, den 21.09.2011 — Bürgermeister

Verfahrensvermerk:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26. FEB. 2010 übereinstimmen.

Leinefelde Worbis, den 26. FEB. 2010

Katasterbereichsleiter — Siegel

Landkreis Eichsfeld
Landratsamt
Die Genehmigung der Satzung
V.B.-Plan Nr. 4 „Firmenbereich HIQ“
erfolgte unter
Az.: 635-00006-10-02
☐ mit Nebenbestimmungen
Heiligenstadt, den 09.07.10 i.A.

Index:	Art der Änderung:	Datum:	Name:
4	Änderung Eintragung "Art der bauliche Nutzung"	15.02.2010	C. Vogler
3	redaktionelle Änderung 01/2009 (Änderung Pflanzfläche. 1 + Zufahrt)	10.08.2009	C. Vogler
2	Einarbeitung Hinweise aus Trägerbeteiligung Planungsstand 10/2008	01/2009	C. Vogler
1.	Einarbeitung Hinweise aus Trägerbeteiligung Planungsstand 08/2008	10/2008	C. Vogler

Bauvorhaben/Objekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Firmenbereich HIQ" Untere Aue 1, 37318 Uder, OT Schönau		Datum:	Name:
	Bearb.:	02/2010	Z. Kobold
	Gez.:	02/2010	C. Vogler
	Geprüft:		
Vorhabenträger: HIQ Print & System GmbH Untere Aue 1 37318 Uder, OT Schönau	Hinweis:		
	Maßstab:	1:500	
Planinhalt: Planzeichnung und textl. Festsetzungen Stand 10/2010	Proj.–Nr.:		
	Plan–Nr.:	1	

AIG Uder GmbH
Beraten - Planen - Bauen
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472–0 * Fax: 036083/47218
e–Mail: aig@aig–uder.de