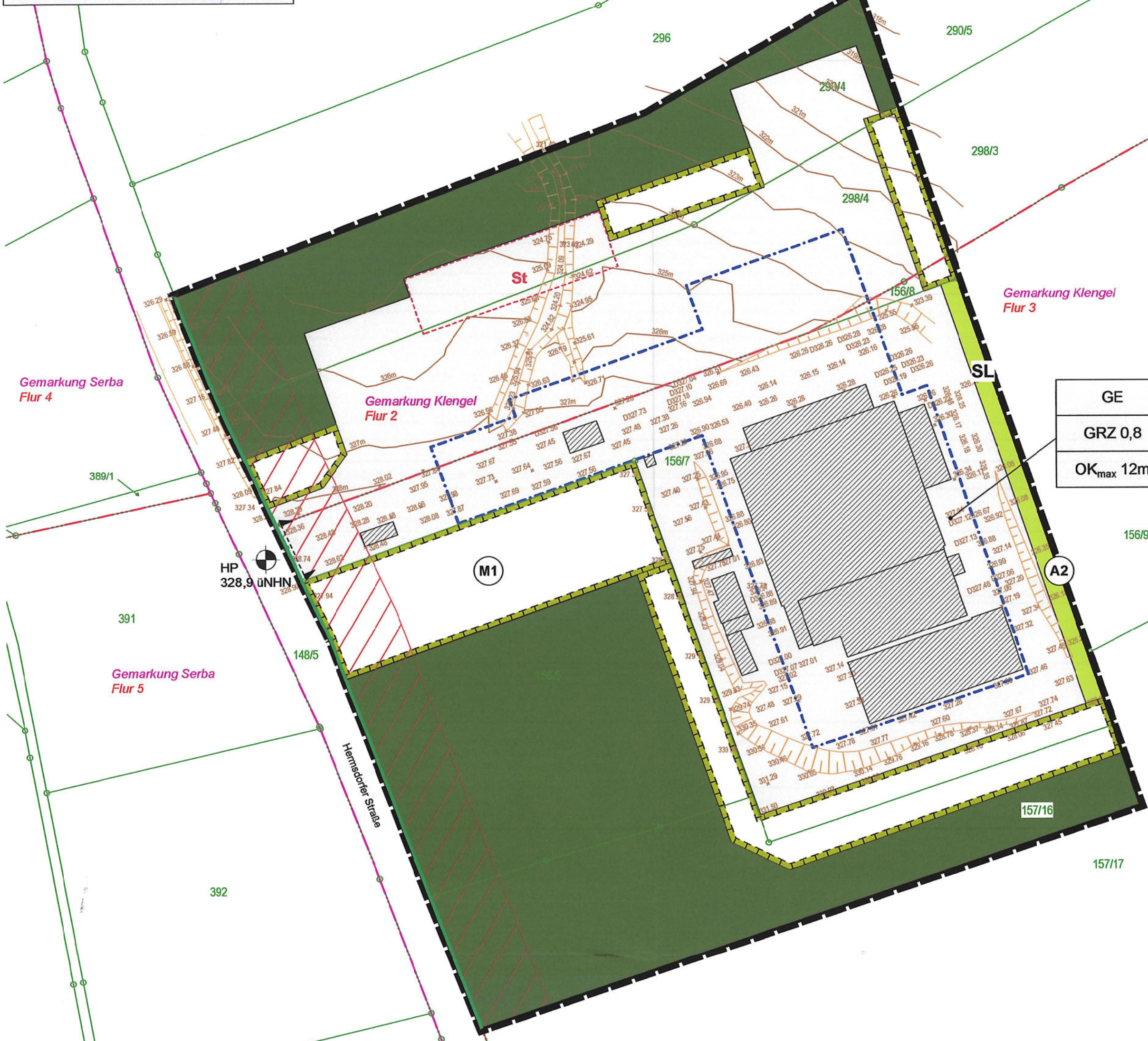


Teil 1
Zeichnerische Festsetzungen



Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Nr. 228 "WSG Altenrodaer Grund Hainspitz" (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Der Betriebsstandort im Plangebiet ist im Thüringer Altlastensystem unter der Thaliss-Kennziffer 07103 erfasst. (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Teil 5
Vorhaben- und Erschließungsplan



- Legende Brandschutz**
- Feuerwehrschrüssel-Depot od. -Rohr
 - Feuerwehreinformativ- und Bediensystem
 - Freischaltelelement
 - Blitzleuchte
 - Sammelplatz
 - Anleiterstelle Steckleiter -Bestand-
 - Not-Aus-Schalter -Bestand-

Teil 2
Planzeichenerklärung

- 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) hier: Oberkante
 - HP Höhenbezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Baugrenze
- 06 VERKEHRSLINIEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungsslinie
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- 09 GRÜNFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünflächen hier: Schutz- und Leitgrün
- 12 LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
§ 9 Abs. 6 BauGB
- Waldflächen nach Thüringer Waldgesetz nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen § 5 (1)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen § 5 (2)
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Bauerwerbsszone (§ 24 Abs. 1 ThürStRO) nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Stelplätze (§ 9 Abs. 1 BauGB)



- Legende**
- Bestand
 - Neubau
 - Abriss / Zurückbau
 - Grünfläche privat
 - Grünfläche Wald
 - Asphalt öffentl. Straße / Bestand
 - Pflaster Betriebshot/Straße
 - Pflaster Gehwege
 - Pflaster versickerungsaffen
 - Schatter / Kies
 - Beton
 - Flur-/ Grundstücksgrenze
 - Baugrenze
 - Hydrant
 - Zaun

- Legende Entwässerung / Medien**
- Strom -Bestand-
 - Strom FREILEITUNG -Bestand-
 - Gas MD Leitung -Bestand-
 - Gas ND Leitung -Bestand-
 - Regenwasser -Bestand-
 - Schmutzwasser -Bestand-
 - Strom -NEU-
 - Gas Leitung -NEU-
 - Regenwasser -NEU-
 - Schmutzwasser -NEU-

Teil 3
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- § 1 (1) Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) bestimmt sich nach § 8 BauNVO i.V.m. den Textlichen Festsetzungen § 1 (2) bis § 1 (5).
- § 1 (2) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig:
- Bauvorhaben, die nach der Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Gewerbebetriebe, die dem Antrag 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen,
 - Einzelhandelsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und
 - Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO.
- § 1 (3) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit Produktions- oder Handwerksbetrieben stehen (Werksverkauf).
- § 1 (4) Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.
- § 1 (5) Auf Grundlage von § 12 (3a) BauGB wird unter Anwendung von § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen konkret nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Planzeichnung festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO).
- § 2 (2) Die maximale Höhe der Gebäude, festgesetzt als Oberkante Gebäude (OK), beträgt 12 m. Der dafür relevante Höhenbezugspunkt wurde auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO). Als Oberkante gilt der obere Abschluss des Gebäudes (Oberkante der Dachhaut des Festes, bei Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut am Schnittpunkt mit der Außenfassade oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut). Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und Werbeanlagen bis maximal 2,5 m ist zulässig.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
- § 3 (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können durch Rampen und Vorbauten bis zu einer Tiefe von max. 2,50 m und einer Breite von max. der Hälfte der Gebäudelänge überschritten werden.
- § 3 (2) Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
- 4. Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- § 4 (1) Die private Grünfläche ist als extensive Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Neuanlage ist geeignetes Regiosaatgut zu verwenden. Das Stillegewässer in dieser Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung insbesondere auch während Baumaßnahmen auf den angrenzenden Flächen Baumaßnahmen zu schützen.
- 5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
- § 5 (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft haben ausschließlich Gehölzpflanzungen im Sinne eines strukturreichen Waldrandes zu erfolgen. Beginnend von der GE-Fläche in Richtung Wald sind zunächst ein Krautsaum, dann ein Strauchgürtel und vor den Waldflächen ein, arten- und laubholzreicher Baumstreifen anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Als Maßnahme des Artenschutzes sind mindestens 6 Sonderstrukturen (liegendes Totholz, Wurzelstöcke oder Asthaufen (jeweils mindestens 2 m², Höhe mindestens 0,7 m) anzulegen.
- § 5 (2) In der Fläche (M1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Maßnahme des Artenschutzes (Zaunweiche) 3 Liesestehhaufen mit einer Mindestfläche von 3 x 2 m und einer Höhe von 0,7 m anzulegen. Mindestens 80 % der Steine sollen eine Korngröße von 20-40 cm haben.
- § 5 (3) Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant wird. erforderlich ist. Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als gestaltete Grünflächen anzulegen und dauerhaft grünertisch zu pflegen.
- § 5 (4) Einfriedungen sind so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger gehalten wird.
- § 5 (5) Neu anzupflanzende Gehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden (Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität siehe Pflanzliste unter Pkt. 6 im Teil 4 „Hinweise“ auf der Planzeichnung).

Teil 6
Verfahrensvermerke

1. - Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses (durch Aushang)	am 01.09.2022 am 05.09.2022
2. - Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (durch Aushang)	am 17.11.2022
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 28.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022	
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 25.11.2022 bis 09.01.2023	
3. - Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates zum Planentwurf gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB	am 04.05.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung der formalen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (durch Aushang)	am 12.05.2023
- Öffentliche Auslegung der Planunterlagen des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.05.2023 bis einschließlich 26.06.2023	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vom 17.06.2023 bis 26.06.2023	
Serba, den 28.06.2024	Unterschrift: [Signature] Siegel: [Seal]
4. - Abwägungsbeschluss gemäß § 3 (2) Satz 6 i.V.m. § 1 (7) BauGB	am 21.09.2023
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB am 20.08.2024	
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses am 29.03.2024	
Serba, den 28.06.2024	Unterschrift: [Signature] Siegel: [Seal]
5. - Plangenehmigung mit Schreiben / Bescheid Landratsamt Saale-Holzland-Kreis	vom 09.10.2024
Serba, den 14.10.2024	Unterschrift: [Signature] Siegel: [Seal]
6. - Die Bebauungsplamsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil 1) und den Textlichen Festsetzungen (Teil 3) wird hiermit ausgefertigt.	am 12.05.2023
Serba, den 15.10.2024	Unterschrift: [Signature] Siegel: [Seal]
7. - Bekanntmachung der Genehmigung	am 22.10.2024
Serba, den 22.10.2024	Unterschrift: [Signature] Siegel: [Seal]

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 03.09.2024 übereinstimmen.

Pölnack, den 09.09.2024

Landratsamt Saale-Holzland-Kreis
- Katasterbereich Pölnack -

Teil 4
Hinweise

- 1. Archäologische Bodenfunde**
- Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzuzeichnen und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.
- 2. Altlastverdachtsflächen**
- Der Betriebsstandort ist als Altlastort im Thüringer Altlastensystem unter der Thaliss-Kennziffer 07103 erfasst. Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht konkret bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Meldepflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Saale-Holzland-Kreis) anzuzeigen und die nächsten notwendigen Maßnahmen abzustimmen.
- 3. Bodenschutz**
- 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 DIN 1931, Verwertung von Bodenmaterial, ist zu beachten. Der Flächenverbrauch auch für die temporär notwendigen Arbeitsflächen ist so klein wie möglich zu halten. Der Oberboden im Bereich der zu versiegelnden Flächen ist nach den gesetzlichen Vorgaben und Regelwerken sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen wird hingewiesen.
- 4. Niederschlagswasser**
- Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.
- 5. Geologische Verhältnisse und Belange**
- Das Plangebiet liegt im Verbreitungsgebiet von weißgrauen, selten rötlichen, feinkörnigen, bankigen Sandsteinen des Bausandsteins des Mittleren Buntsandsteins mit flacher Schichtenneigung nach Nordwesten, welche eine hohe Tragfähigkeit aufweisen. Über der plattig-schieferigen Auflockerungsschicht anstehenden Feinsandsteine ist eine sandig-schieferige, kiesbetrieblaus Verwitterungsschicht mit meist geringer Mächtigkeit ausgebildet. Ungeschäftl dessen wird empfohlen, vor Beginn von Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung vornehmen zu lassen. Geologische Untersuchungen - Erdauflüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochimische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedienstleistungsgesetz (GeodDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzufordern beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. a.) gemäß § 8 GeodDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen zu übergeben.
- 6. Belange des Natur- und des Artenschutzes**
- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Meldepflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Saale-Holzland-Kreis) anzuzeigen.
- Vor Altbaumfällungen sind Bäume auf ihre Eignung als Quartier und ggf. Besitz wertgebender Arten zu überprüfen. Entsprechende Bäume sind zu kennzeichnen und zu schützen bzw. als Struktur im Geltungsbereich zu erhalten.
- Gebäude und bauliche Anlagen sind vor Abruch-, Bau- oder Sanierungsmaßnahmen auf ihre Eignung und ggf. Besitz von Fledermausen zu überprüfen. Bei Verdacht auf Vorkommen sind weitere Maßnahmen erforderlich, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.
- Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte artenreich zu gestalten und extensiv zu pflegen. Begrünung als blütenreiche Stäume aus gebietsheimischen Pflanzenarten durch Auswahl geeigneter Regiosaats.
- Das Stillegewässer am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist zu erhalten und mit geeigneten Mitteln vor bau- und betriebsbedingten Einträgen (Schadstoffe, Sedimente etc.) zu schützen. Die Wasserversorgung mit schadstoffem Oberflächenwasser ist dauerhaft zu ermöglichen.
- Bei Vögeln kann der Tötungsverbotbestand ausgeschlossen werden, wenn Baumaßnahmen / Erweiterungen am Gebäude und Gehölzentfernung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Schutz von Eiern und Nestlingen) erfolgt. Ausgewachsene Vögel sind auf Grund ihrer Mobilität in der Regel nicht gefährdet. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern hat deshalb grundsätzlich nur innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, aber mit ihm nicht identisch.

- Planungsrechtliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Oktober 2022 (GVBl. S. 414, 415)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Gemeinde Serba

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „EWU Standort - Am Schwemberg“

Quelle: Karte: Openmap-Geoportal © GEI 7% Federal Thüringen (www.geoportal.thueringen.de) - Darstellung ohne Maßstab

Maßstab: 1 : 1.000

Rechtsplan: Oktober 2023

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIBNER & DJUMAHN

Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Hildhausen
Telefon: 0361690219
Internet: www.meibner.de
E-Mail: info@meibner.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.