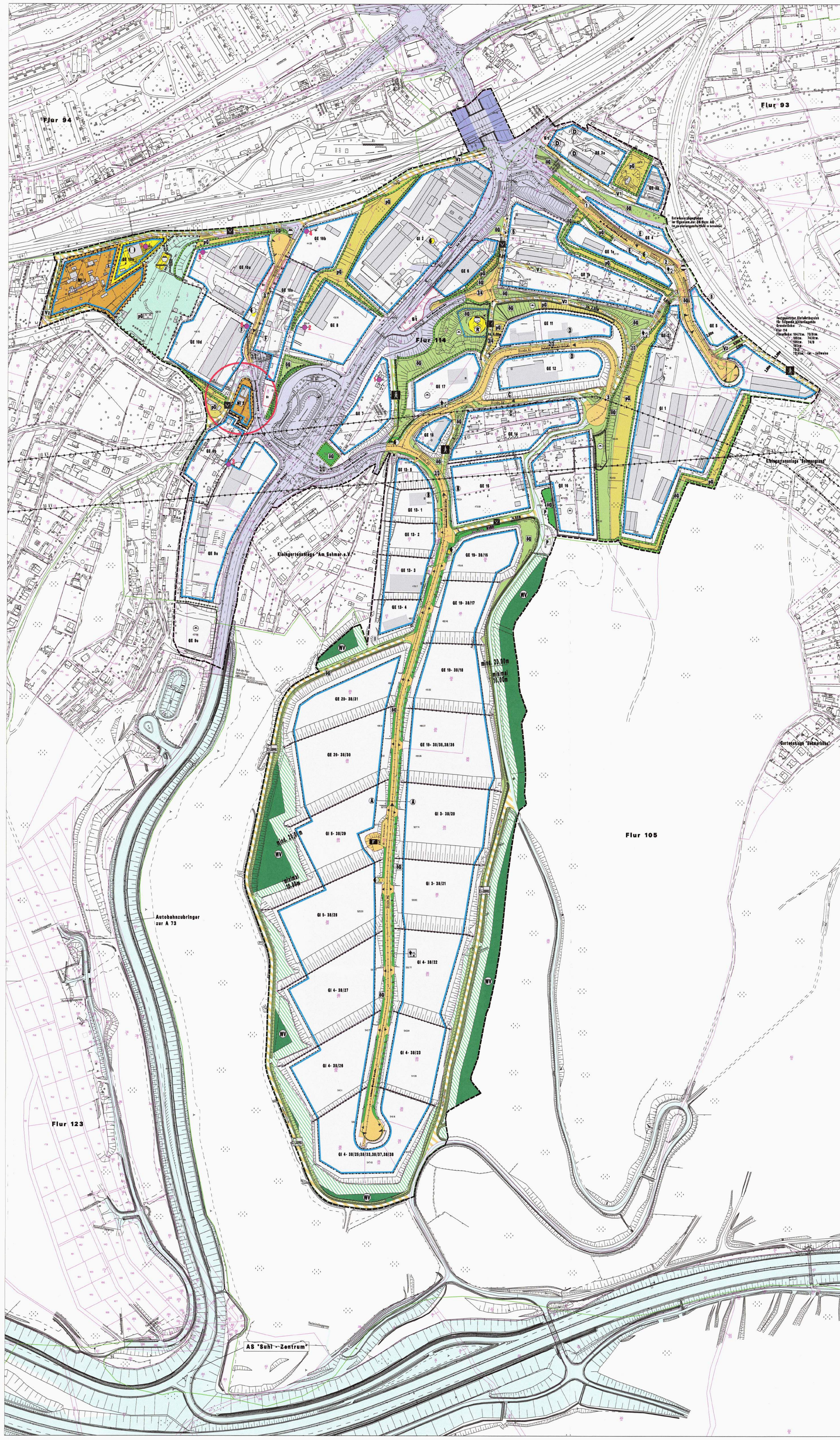


Festsetzung durch Planzeichen (PlanzV 1990)

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

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl

Inhalt der Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung (MI, GE, GI)
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Zahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
5. Bauweise (o-offene, g-geschlossene Bauweise)
6. Dachneigung (Angabe in Grad)
7. maximal zulässige Traufhöhe
8. Dachformen PD - Pultdach / FD - Flachdach / SD - Satteldach / SDD - Sheddach

1	2	3	4	5	6	7	8
MI 1, MI 2	0,6	1,2	II	o	0 - 45°	7,00 m	PD/FD/SD
GE 1a, GE 1b, GE 3a, GE 3b, GE 11	0,6	1,8	III	o/g	0 - 45°	9,00 m	PD/FD/SD
GE 2	0,6	2,4	IV	o/g	0 - 30°	15,00 m	PD/FD/SD
GE 10b	0,6	1,8	III	o/g	0 - 30°	12,00 m	PD/FD/SD
GE 4, GE 5, GE 6, GE 12, GE 17	0,7	2,1	III	o/g	0 - 45°	9,00 m	PD/FD/SD
GE 13, GE 19, GE 20	0,7	2,1	III	o/g	0 - 30°	12,00 m	PD/FD/SD
Heizwerk/GE 10e	0,7	2,1	III	o	0 - 15°	9,00 m	FD
GE 14, GE 16, GE 15, GE 18	0,7	1,4	II	o/g	0 - 45°	7,00 m	PD/FD/SD
GI 3, GI 4, GI 5	0,7	2,1	III	o/g	0 - 30°	12,00 m	SDD/PD/FD/SD
GI 1	0,7	2,8	IV	g	0 - 30°	15,00 m	SDD/PD/FD/SD
GE 7	0,8	1,6	II	o/g	0 - 45°	7,00 m	PD/FD/SD
GE 8, GI 2	0,8	3,2	IV	g	0 - 30°	12,00 m	SDD/PD/FD/SD
GE 9a, GE 9b	0,8	2,4	III	g	0 - 45°	9,00 m	SDD/PD/FD/SD
GE 9c							
GE 10a, GE 10c, GE 10d	0,8	2,4	III	o/g	0 - 30°	12,00 m	PD/FD/SD

In den Baugebieten ist im betrieblich begründeten Einzelfall durch Nachweis der Notwendigkeit eine Erhöhung der Traufhöhe um 3,00 m zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 (2) BauGB)

- o — offene Bauweise (§22 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§22 BauNVO)
- Baugrenzen (§23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 (11) BauGB)

Straßenverkehrsflächen

- öffentliche Haupt- und Erschließungsstraßen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — öffentliche Verkehrsfläche mit Einschränkung
- V1 — interne Verkehrsfläche mit Einschränkung (Bei wirtschaftlicher Einheit kann Verkehrsfläche überbaut werden)
- V2 — befahrbarer Trassenweg
- Fußgängerbereich (ausgebaut)
- fußläufiger Verbindungsweg (nicht ausgebaut)
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 (3) und Abs. 4 BauGB)

- Bahnanlagen
- Nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Planungen: Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 16; Neubau der Bundesautobahn (BAB) A 73 Suhl-Lichtenfels, AS Suhl-AS Suhl Friedberg VKE 5211
- Nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Planungen: Verlängerung des Autobahnzubringers AS Suhl-Zentrum bis zur L 1140

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 (4, 11) BauGB)

- Einfahrtbereich
- Einfahrt
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 (12, 14) BauGB)

- Elektrizität (Trafo)
- Gas
- Heizwerk
- Abwasser

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 (13) BauGB)

- oberirdisch: 110-kV-Freileitung (TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.)
- Schutzstreifen
- unterirdisch
- (1) HD/MD-Gas
- (2) MS/NS-Kabel
- (3) MD-Gas
- (4) NS-Kabel
- (5) ITE - Haupttrassen

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- R — hier: Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 (18) BauGB)

- Flächen für Wald
- WV — hier: Waldrandvorpflanzung mit Bäumen II. Ordnung, Baumhöhe max. 18,00m (siehe Anlage 3)
- hier: Herstellung von Waldmantel mit Bäumen und Sträuchern (siehe Anlage 3)
- hier: Wiesen- und Weideflächen (Bewirtschaftungsregelung Mahd)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 (15) BauGB)

- öG — Grünfläche, öffentliche; hier: Sukzessionsfläche
- öG — Grünfläche, öffentliche; hier: Fläche mit Grünflächenpflege (Mahd)
- pG — Grünfläche, private

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 (20, 25) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB); hier: Erhaltung und Pflege vorhandener Gehölz- und Pflanzenbestände
- Erhaltung Bäume

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- hier: Fläche für Aufschüttung

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD — Standort der umgesetzten historischen Bodendenkmale

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Emissionskontingentierung 1-7 (ausschließlich gültig für Teilfläche GE 7, GE 8, GE 9a, GE 10c, 10d und GE 10e) (siehe Gutachten-Nr. UIB/002/2018 vom 28.02.2018, Seite 20-22)
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB); Zweckbestimmung: Stellplätze
- P — Parkfläche, öffentliche
- Böschungen (keine Festsetzung)
- Stützwand
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- F — Löschwasserentnahmestelle/Feuerwehr
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Bereich Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI 2)

Teilfläche	1) Höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A)/m² (Emissionskontingente) Lw (Tag) (06.00-22.00 Uhr)	Lw (Nacht) (22.00-06.00Uhr)	2) Zusatzkontingente	Altlastenverdachtsfläche
GE 1a	61	46		
GE 1b	62	47		
GE 2	65	50		
GE 3a	57	42		X
GE 3b	57	42		X
GE 4	64	49		
GE 5	60	45		
GE 6	63	48		
GE 7	60	45	1	
GE 8	65	45	2	X
GE 9a	60	45	3	X
GE 9b	53	38		
GE 9c	60	45		
GE 10a	61	46		
GE 10b	67	52	4	X
GE 10c	66	51	5	X
GE 10d	60	45	6	X
GE 11	65	50		X
GE 12	64	49		
GE 13-1	60	45		
GE 13-2	60	45		
GE 13-3	60	45		
GE 13-4	67	59		
GE 13-5	60	45		
GE 14	64	49		
GE 15	61	46		
GE 16	63	48		
GE 17	65	50		X tw.
GE 18	63	48		
GE 19-38/16*	63	48		
GE 19-38/17*	65	50		
GE 19-38/18*	63	48		
GE 19-38/19*	63	48		
GE 20-38/30*	64	49		
GE 20-38/31*	64	49		
Heizwerk/GE 10e	63	48	7	
GI 1	64	49		X
GI 2	64	49		X
GI 3-38/20*	68	53		
GI 3-38/21*	68	53		
GI 4-38/22*	73	58		
GI 4-38/23*	73	58		
GI 4-38/24; 38/33; 38/34	73	58		
GI 4-38/26*	73	58		
GI 4-38/27*	73	58		
GI 5-38/28*	68	53		
GI 5-38/29*	68	53		

Hinweise:

* - Flurstücksnummer
tw. - teilweise

Die in Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 genannte Relevanzgrenze, wird ausgeschlossen.

1) Quelle:
Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sehmar" der Stadt Suhl
Gutachten - Nr. UIB/002/2018 (siehe Seite 18-19, Abs. 7.2) vom 28.02.2018
Verfasser: Untere Immissionsschutzbehörde, Stadt Suhl

2) Quelle:
Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sehmar" der Stadt Suhl
Gutachten - Nr. UIB/002/2018 vom 28.02.2018
Verfasser: Untere Immissionsschutzbehörde, Stadt Suhl
Die einzelnen Zusatzkontingente (1-7) und deren zugehörige Sektoren sind der "Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung 'Gewerbegebiet Sehmar' der Stadt Suhl", Gutachten-Nr. UIB/002/2018 (Seite 20-22; Abs. 7.3/1-7); vom 28.02.2018 zu entnehmen.

Straßenquerschnitte

- Blickrichtung
- private Grundstücksgrenzen

A - A Straße E 4 / Johann-Wendel-Straße, Bauklasse III — ~2,0m | 6,50m | 1,00m ~3,00m | 1,50m — Abstand zur privaten Grundstücksgrenze

B - B Straße E 3 / Johann-Wendel-Straße, Bauklasse III — ~3,50m ~6,50m | 0,50m — ~3,00m | 1,50m

C - C Straße E 2 / Verbindungsstraße, Bauklasse IV — ~2,00m | ~4,00m | 1,00m

D - D Straße E 1 / Johann-Wendel-Straße, Bauklasse IV — 0,50m | ~6,00m | 0,50m — 1,50m

E - E Straße D / V.-C.-Spangenberg-Straße, Bauklasse III — ~1,00m | 6,50m | ~2,00m — 1,50m | ~1,50m

F - F Straße C / Albert-Schilling-Straße, Bauklasse III — 1,50m | ~5,00m | ~0,50m

unterirdische Versorgungsleitungen	Gas	Elt	Schmutzwasser	Regenwasser	Trinkwasser	Telekom	Beleuchtung
Straße E 3 + E 4	1 x	4 x	1 x DN 250 Stz	1 x DN 500 B	1 x DN 200 GGG	2 x	2 x
Straße E 1	1 x	4 x	1 x DN 200 Stz	1 x DN 700 B	1 x DN 100 GGG	2 x	2 x
Straße D	1 x	4 x	1 x DN 200 Stz	1 x DN 300 B	1 x DN 100-150 GGG	2 x	2 x
Straße C		4 x	1 x DN 250 Stz	1 x DN 300 B	1 x DN 80 GGG	2 x	2 x

Rechtsgrundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. IS. 2986), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
2. Baugesetzbuch (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
3. Baunutzungsverordnung(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.IS. 3786), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49).
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. IS. 1274), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
7. Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 273), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
8. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41),in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
10. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

Satzung der Stadt Suhl über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sehmar"

Aufgrund des §10 BauGB i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und §§ 2 und 19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) und § 88 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom .... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sehmar" (1. und 2. BA) mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, erlassen.

Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

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

1.1. Art der baulichen Nutzung

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Mischgebiet **MI 1** dient als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem sich 1s westlicher Richtung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließenden allgemeinen Wohngebiet.

Schallimmissionsschutz
Festsetzung: Für die schutzbedürftige Nutzung auf der "nördlichen Teilfläche MI 1" ist auf Grund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ein entsprechender Nachweis des erforderlichen bewerteten Bauschalldämmmaßes (R'w,ges) nach DIN 4109-1:2018 i.V.m. DIN 4109-2:2018 erforderlich. Hierzu ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen und in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung das bewertete Bauschalldämmmaß (R'w,ges) zu ermitteln.
Empfehlung: Der jeweilige Bauherr kann durch architektonische Selbsthilfe (z.B. Lage der schutzbedürftigen Räume auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite) selbst für zusätzlichen Schallschutz sorgen.

Im Bereich Mischgebiet **MI 2** sind die schutzbedürftigen Räume der Gebäude so anzuordnen, dass deren Außenwände in Richtung Nordwest, West, Südwest bzw. Süd liegen. Sollten schutzbedürftige Räume Außenwände in Richtung Nord, Nordost, Ost bzw. Südost besitzen, so ist sicherzustellen, dass sich in diesen Außenwänden keine zu öffnende Fenster oder ähnliches befinden.

Für die Mischgebiete (MI1/MI2) wird nach §1 (9) BauNVO folgendes festgesetzt:
(2) Zulässig sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind:
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten aller Art,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Werksverkauf)

GE - Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Für die GE-Teilgebiete wird gemäß §1 (9) BauNVO folgendes festgesetzt:
(2) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke (GE 15 – Hundesportplatz) und gesundheitliche Zwecke,

(4) Unzulässig sind:
- Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
- Vergnügungsstätten, größere Tanzlokale, Diskotheken,
- Beton- und Mischwerke, Schredderanlagen, (Stein-)Brecheranlagen, Schrottplätze, Metallaufbereitungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Werksverkauf)
- Photovoltaikfreiflächenanlagen

GE 3a - für das Teilgebiet wird gemäß §1 (9) BauNVO folgendes festgesetzt:
(2) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

(3) Unzulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
- Vergnügungsstätten, größere Tanzlokale, Diskotheken,
- Beton- und Mischwerke, Schredderanlagen, (Stein-)Brecheranlagen, Schrottplätze, Metallaufbereitungsbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Werksverkauf)
- Photovoltaikfreiflächenanlagen
- Tankstellen,

GE 9c - für das Teilgebiet wird gemäß §1 (9) BauNVO folgendes festgesetzt:
(2) Zulässig ist:
- Nutzung nur als Lagerfläche,
(3) Unzulässig sind:
- Hochbauten.

GI - Industriegebiete gemäß §9 BauNVO
(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Für alle GI-Teilgebiete wird gemäß §1 (9) BauNVO folgendes festgesetzt:
(2) Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(4) Unzulässig ist:
- Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
- Vergnügungsstätten, größere Tanzlokale, Diskotheken,
- Beton- und Mischwerke, Schredderanlagen, (Stein-)Brecheranlagen, Schrottplätze,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe (ausgenommen Werksverkauf)
- Photovoltaikfreiflächenanlagen
- Tankstellen,

Schutzfläche - gemäß §9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB
Die Fläche zwischen den Gewerbeflächen "GE 10c" bzw. "GE 10d" und der im Nordwesten des Plangebiets ausgewiesenen Mischgebietsfläche "MI 1" soll als "S c h u t z f l ä c h e" ausgewiesen werden. Die Festsetzung ist erforderlich, um den hohen Schutzanspruch von Lärm für das Wohngebiet gewährleisten zu können.
Mit der Ausweisung dieser Schutzfläche im Bebauungsplan, auf der keinerlei Geräusche durch gewerbliche Anlagen verursacht werden, sollen auch vergleichsweise hohe immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf den Gewerbeflächen "GE 10c" und "GE 10d" zugelassen werden, auf denen schon jetzt gewerbliche Anlagen ansässig sind. Darüber hinaus soll damit auch der weitere Betrieb des "Heizwerkes" gesichert werden.

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

Das im Bebauungsplan zu den jeweiligen Teilgebieten angegebene Maß der baulichen Nutzung gilt als Höchstmaß, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

2. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Im Mischgebiet wird offene Bauweise (o), in den GE- und GI- Gebieten wird sowohl offene (o) und geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.
Bei einer offenen Bauweise können Gebäudelängen nur über die Abstandsflächenregelung (§6 ThürBO) beeinflusst werden. Lt. §6 Abs. 1 Satz 3 ThürBO gilt, dass eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§9 (3) BauGB, §18 BauNVO)

Die maximalen Maße zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind für die einzelnen Teilgebiete als Traufhöhe (TH) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß vom regulierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der fertigen Wand (incl. Wärmedämmung und Außenputz) mit der Dachhaut. Verläuft das nicht eben, wird der Messpunkt zwischen der höchsten und tiefsten Stelle des Baugrundstückes gemittelt. Zur Höhenberechnung ist die Geländeoberfläche unmittelbar an der aufgehenden Wand heranzuziehen. Geländeoberfläche ist die natürlich oder die durch Bebauungsplan oder die Baugenehmigungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude bzw. Gebäudeteile, sondern auch durch alle anderen baulichen Anlagen (z.B. Werbeanlagen) grundsätzlich nicht überschritten werden.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §23 (5) BauNVO, Stellplätze und Garagen nach §12 (1) BauNVO und Nebenanlagen nach §14 (1) Satz 1 und (2) BauNVO zugelassen werden.

5. Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden

Gemäß §9 (1) Nr. 23b BauGB wird das gesamte Plangebiet als Gebiet in dem bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt.
Solaranlagen auf den Dächern und an den Gebäudefassaden sind zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß §88 ThürBO

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gilt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sehmar" 1. und 2. BA - (Mischgebiet/Gewerbegebiet/Industriegebiet) der Stadt Suhl und soll durch den Bebauungsplan gem. §88 (2) ThürBO erlassen werden.

§ 2 Dachform/ Dachneigung

Auf den Hauptgebäuden sind die in den jeweiligen Baugebieten angegebenen Dachformen/ Dachneigungen einzuhalten.
Bei baulichen Nebenanlagen nach §12 (1) BauNVO und §14 BauNVO kann die Dachform und Dachneigung frei gewählt werden.

§ 3 Dachbedeckung

Zur Dachbedeckung sind landschaftsbedingt folgende Materialien zulässig: Ziegel mit dunkelroter, brauner und graphitfarbener Einfärbung und Schiefer mit grauer Einfärbung.
Für Profil- und Glattdeckungen sind die Farben grau, dunkelrot, braun und graphitfarben zulässig.
Bei baulichen Nebenanlagen nach §12 (1) BauNVO und §14 BauNVO kann die Dacheindeckung frei gewählt werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten §§1 bis 3 sind Ordnungswidrigkeiten nach §86 Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. §§5, 7 und 8 ThürNatG und §10 Abs. 1 und 3 und §21 Abs. 1 und 3 ThürWaldG

1.1. Die Beeinträchtigung von Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrundstücke ist zu vermeiden. Entstandene Beeinträchtigungen sind durch Wiederherstellung der Flächen mit gleicher Gestaltung und Funktion auszugleichen.

1.2. Als Ersatz für die Änderung der Nutzungsart Wald in die Nutzungsart Gewerbe- und Industrieflächen und dauernden Entzug von 17,10 ha Waldboden mit Waldbeständen sind die entsprechend Umweltverträglichkeitsstudie ausgewiesenen und aktualisierten Flächen für funktionsgleiche Ausgleichsaufforstungen mit standortgerechten Mischbeständen aufzuforsten und zu funktionsfähigen Waldbeständen zu entwickeln (siehe Anlage 1: Flächen für Ausgleichsaufforstungen).

1.3. Als Ausgleich für den vorübergehenden Entzug von Wald sind in den Randbereichen der zur Erschließung der Erweiterungsfläche und deren Anschluss an den Altstandort vorübergehend beanspruchten Fläche 7,30 ha Wald mit einer Mindestbreite von 30 m als neuer Waldrand wieder aufzuforsten. Diese Aufforstung hat entsprechend den waldbaulichen Zielen für Waldrandgestaltung und mit am Standort geeigneten Gehölzarten zu erfolgen.

1.4. Als Ersatz für den Verlust von Hohlwegen ist die Funktion stark beeinträchtigter Hohlwege auf einer Länge von 5.000 lfd. m in den Waldern des Stadtgebietes Suhl durch den Vorhabenträger wiederherzustellen.

1.5. Die mit Planzeichen gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände sind durch die jeweiligen Eigentümer zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu pflegen.

1.6. Außerhalb vorhandene, insbesondere mit Gehölzen bewachsene Grünflächen, für die keine Überbauungen erlaubt und vorgesehen sind, sind zu erhalten.

1.7. Zur Versickerung geeignetes unverschmutztes Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist weitestgehend auf den Grundstücken selbst zu versickern. Dazu ist durch die Eigentümer eine gutachtliche Bewertung der Versickerungsleistung des anstehenden Baugrundes vornehmen zu lassen sowie eine bautechnische Lösung ohne Beeinträchtigungen von Unterliegern und Anlagen erforderlich. Nichtversickerte Oberflächenwasser sind über die öffentliche Regenwasserkanalisation geordnet abzuleiten.

1.8. Vollversiegelungen von privaten Verkehrsflächen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Stellplätze und Parkplätze auf den Baugrundstücken, die nicht dem Schwerlasttransport dienen, sind entsprechend der Wasserdurchlässig und mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasensteinen, Rasengittersteine, als Schotterrasen oder Schotterfläche mit wassergebundener Oberfläche auszuführen.

2. Grünordnerische Gestaltung der Grundstücke gem. §9 Abs. 1 Nr. 15, 18 und 25 Buchstabe a) BauGB

2.1. Die Flächen außerhalb der Baufelder sowie die entsprechend GRZ nicht überbaubaren Flächen der ausgewiesenen Gewerbegrundstücke gelten als private Grünflächen und sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.2. Die innerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen privaten Grünflächen der Gewerbegrundstücke sind zu mindestens 30% mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Anlage 2, Gehölzliste). Zur Gestaltung von Zugangs- und Zufahrtsbereichen sowie im direkten räumlichen Zusammenhang mit Gebäuden sind auch Pflanzungen mit Ziergehölzen möglich. Die Pflanzung von Nadelgehölzen soll nur ausnahmsweise erfolgen und darf 10% der Gehölzpflanzungen nicht überschreiten.

2.3. Außerhalb der überbaubaren Flächen liegende private Grünflächen der Baugrundstücke sowie je 3 m breite Streifen beiderseits der Grenze zwischen Gewerbegrundstücken und zur Bebauung nicht nutzbare Böschungen sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen vollständig als Vegetationsfläche anzulegen und zu mindestens 50% mit Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Dafür sind ausschließlich standortgerechte einheimische Arten zu verwenden (siehe Anlage 2: Gehölzliste). Auf Böschungen werden ingenieurbiologische Begrünungsweisen je nach örtlicher Situation und konkreter Aufgabe des Erosionsschutzes empfohlen.

2.4. In den anzulegenden Gehölzpflanzungen auf den Gewerbegrundstücken ist je 1000m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Gehölzliste Anlage 2 mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Aus dem Ausgangsbestand erhaltene Laubbäume werden auf dieses Pflanzmaß angerechnet.
Im Abstandsbereich von 10 m zur Grundstücksgrenze der Bauflächen GE 19(7), GI 3(3a) und GI 4(3b) sind wegen der an der Straße E4 anzulegenden Baumreihe keine Bäume zu pflanzen.

2.5. Auf nicht bepflanzten Grünflächen ist Wildrasen mit einer standortgerechten Rasenmischung anzulegen und bedarfsgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

2.6. Die Ausführungen unter 2.2. bis 2.5. gelten in gleicher Weise für die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, sofern lt. Planzeichnung keine andere Festsetzungen getroffen werden.

2.7. Die Anlagen der Grünflächen einschließlich Pflanzungen der jeweiligen Baugrundstücke sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.

Hinweise

Bei der Realisierung des Bauleitplanes sind die einschlägigen DIN- und Bauvorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Kampfmittel
Bei Erdarbeiten auftauchende Bodenfunde in Form von Munition oder Teile davon sind meldepflichtig.

Archäologische Funde
Beim Auftreten von Archäologica (Mauerreste, auffällige Häufung von Steinen, Erdverfärbungen, Grenzsteine, Skelette u.a.) hat nach §16 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) eine unverzügliche Benachrichtigung an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar, Außenstelle Steinsburgmuseum Römhild, Waldhaussiedlung 8, 98631 Römhild oder die für die Kommune jeweils zuständige Untere Behörde zu erfolgen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Baumschutz
Bei Baumfällungen ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Suhl (Baumschutzsatzung) vom 13.07.1998 in der jeweils aktuell geltenden Fassung zu beachten.

Wärmeversorgung
Zur Sicherung der Luftqualitätsstandards ist die Wärmeversorgung über regenerative emissionsfreie Energieträger zu bevorzugen.
Für Solaranlagen sollen Dach- und Fassadenflächen genutzt werden.

Altlasten/schädliche Bodenverunreinigungen
Altlastenverdachtsflächen sind gem. §17 Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz an die Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Jena oder an die für die Kommune jeweils zuständige Untere Behörde zu melden. Treten bei der Baudurchführung bzw. Erschließung bisher unbekannte Altlastenverdachtsmomente auf oder werden schädliche Bodenverunreinigungen vorgefunden, ist umgehend die für die Kommune jeweils zuständige Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Stromversorgungsanlagen (TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.)
Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich Stromversorgungsanlagen (110 KV Freileitung) der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Das Mittel und Niederspannungsnetz sowie die Gasversorgung wird betreut durch die Stadtwerke Suhl-Zella-Mehlis GmbH.
Da das Plangebiet von einer 110-kV-Freileitung überquert wird, sind die notwendigen Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 unbedingt einzuhalten.
Da durch die einzuhaltenden Mindestabstände zu den Leiterseilen die Bauhöhen bzw. -Nutzungen unter der Freileitung eingeschränkt sind, ist der Vorhabenträger verpflichtet, die Abstände entsprechend nachzuweisen (Abstandsnachweis nach DIN EN 50341).
Speziell für den Bereich der 110-kV-Leitung gilt:
- Abweichung zur beschlossenen Traufhöhe möglich,
- Möglichkeit einer anderen Dachform (Neigung ≥ 15°).
Die Anfahrt und Zugänglichkeit von Freileitungsmasten ist dauerhaft zu gewährleisten.
Hinsichtlich der Technologie und Ausführung der Arbeiten im Bereich der 110-kV-Freileitung wird auf die einzuhaltenden Schutzabstände (mind. 3,0m nach allen Seiten) sowie auf weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaft, insbesondere auf die BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZH 1/46 sowie die DIN VDE 0105-100 verwiesen.

Löschwasser
Die Bereitstellung der angegebenen Löschwassermenge von 96 m³/h bzw. 26,66 l/s über 2 Stunden wird vom öffentlichen Trinkwassernetz über ein Hydrantensystem (Überflurhydranten) abgesichert. Der Abstand der Überflurhydranten sollte 100m nicht überschreiten. Ein darüber hinausgehender Löschwasserbedarf ist durch technische Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken abzusichern.

Entwässerung Regen-/Schmutzwasser
Das auf den privaten Bauflächen nicht sofort versickernde Niederschlagswasser kann in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenwasserrückhalteanlage gespeichert werden. Die bauliche Ausbildung dieser Anlage ist auf die örtlichen Bedingungen abzustimmen. Es sind sowohl offene Anlagen (z.B. Graben, Teiche) als auch geschlossene massive Becken (Zisternen) möglich.
Überschüssiges Niederschlagswasser aus den privaten Regenwasserrückhaltebecken kann mit Verzögerung in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.
Grundstücke bei denen sich die Abwasserleitungen unter dem Niveau des öffentlichen Kanalanschlusses befindet sind durch private Hebe- und Pumpanlagen abwasserseitig zu entsorgen.

Werbeanlagen
Bei der Aufstellung von Werbeanlagen ist §60 Abs. 1 Nr. 12e der Thüringer Bauordnung (ThürBO) zu beachten.
D.h., Werbeanlagen in durch B-Plane festgesetzten Gewerbe-, Industriegebieten und mit einer Höhe bis zu 10m verfahrensfrei.

Schallimmissionsschutz
Die schutzbedürftigen Räume (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind architektonisch im Gebäude so anzuordnen, dass sie auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
Im jeweiligen Genehmigungsverfahren sind für gewerbliche Anlagen, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Sehmar" befinden, entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen. Der Nachweis hat die Einhaltung der gesetzlich zur Verfügung stehenden Emissionskontingente ergebenden Immissionsanteile zu beinhalten.
Für nach §8 (3) bzw. §9 (3) BauNVO (4) im Geltungsbereich des Bebauungsplan ausnahmsweise zulässige schutzbedürftige Nutzung, welche im Zusammenhang mit der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung stehen, ist im nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren (z.B. Verfahren nach ThürBO (1), BImSchG-Genehmigungsverfahren) nachzuweisen, dass an diesen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (3) hervorgerufen werden.

Sonstiges
Die sich bei den Straßenbaumaßnahmen ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind von den Grundstückseigentümern zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsflächen an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

Anlage 1:
Flächen für Ausgleichsaufforstungen

lfd. Nr.	Standort	Fläche	Aufforstungsflächen in m²
1	Am Sehmar 1	Erdstoffdeponie und Lagerfläche	6.022
2	Am Heiligen Berg	Ödland	5.754
3	Friedberg, nordöstlich Sommerbergstraße	Erdstoffdeponie	8.128
5	Am Dambacher Weg	Grünland mit tlw. Gehölzsukzession	1.840
6	An der Kunst	Erdstoffdeponie, tlw. Gehölzsukzession	4.423
7	Am Schackeberg	Grünland	10.529
8	Am Sehmar	Waldrandvorpflanzung Sehmar/ 2.BA	29.725
9	Am Waldfriedhof	Ruderalflur	3.558
10.1	Fuhrmannsrain	Grünland	4.665
10.2	Fuhrmannsrain	Grünland	11.242
11.1	Unteres Steinsfelder Wasser	Ruderalflur	864
11.2	Unteres Steinsfelder Wasser	Ruderalflur	2.773
11.3	Unteres Steinsfelder Wasser	Ruderalflur	11.643
Flächensumme			**101.257**

Das verbleibende Defizit an Flächen für Ausgleichsaufforstungen wird entsprechend den Bestimmungen aus der Genehmigung der Nutzungsartenänderung gemäß §10 ThürWaldG kompensiert.

Anlage 2:
Gehölzliste standortgerechter einheimischer Gehölze
(Auswahl geeigneter Arten)

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cerasus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Betula pendula	Birke	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche	Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche	Ligustrum vulgare	Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel, Apfel	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne, Birne	Prunus spinosa	Schlehe
Populus tremula	Zitterpappel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Prunus domestica	Zwetsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix aurita	Öhrchenweide
Quercus robur	Stieleiche	Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide	Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere	Sambucus racemosa	Roter Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Sarothamnus scoparius	Besenginster
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 3:
Gehölzliste 2. Bauabschnitt, Wiederaufforstungsflächen
(geeignete standortgerechte Arten)

Bäume		Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche (40%)	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium	Vogelkirsche (30%)	Crataegus	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche (30%)	Lonicera	Heckenkirsche
		Sambucus racemosa	Berghólunder
		Rosa canina	Hundsrose

Quelle: Ausführungsplanung, Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Sehmar, 2. BA, Los 1 - Landschaftsbau.
Verfasser: STHP GmbH Suhl, Januar 2011.

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen ~~sowie der Gebäudebestand~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 21.01.19 übereinstimmen.*
* Nichtzutreffendes ist gestrichen.
i.A. [Unterschrift]
Schmalkalden, 21.01.2019
[Siegel: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation]
i.A. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden

Der Stadtrat hat am 29.11.18 die 1. Änderung des Bebauungsplan gemäß §19 der Thüringer Kommunalordnung und gemäß §10 (1) BauGB als S a t z u n g beschlossen.
Suhl, 25.01.2019
[Siegel: Stadt Suhl] [Unterschrift]
Oberbürgermeister

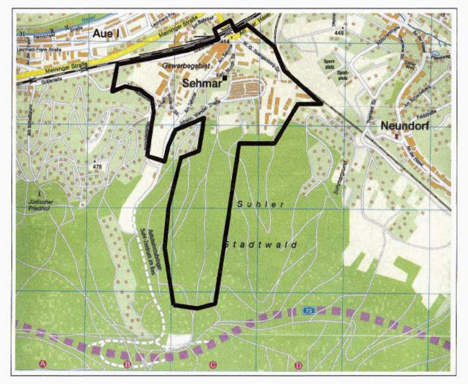
Die Nebenbestimmungen in der Genehmigung der Oberen Bauaufsichtsbehörde wurden durch den Beitrittsbeschluss des Stadtrates vom .... erfüllt.
Suhl,
Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet. Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Suhl, 08.03.2019
[Siegel: Stadt Suhl] [Unterschrift]
Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Oberen Bauaufsichtsbehörde wurde am 21.3.19 gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan in der Stadtverwaltung während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
Suhl, 01.04.2019
[Siegel: Stadt Suhl] [Unterschrift]
Oberbürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 310-4621-9746/2019-16054000-BPL-MI/GE/GI-Sehmar 2.Ä
Weimar, den 26.02.2019
[Siegel: Landesverwaltungsamt] [Unterschrift]

Lage im Stadtgebiet



Stadtverwaltung Suhl
Finanzdezernat
Bau- und Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sehmar" mit integriertem Grünordnungsplan

1. Ä n d e r u n g (1. und 2. BA)

Stand Kataster: November 2018

Bearbeiter	Amtsleiter	
[Unterschrift] Fr. Braun	i.V. [Unterschrift] Hr. Walther	

Maßstab 1 : 2000
Planstufe: Entwurf
Datum 11/2018