

TEIL A: PLANZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Zulässig sind in allen Sondergebieten:

 - Holzverarbeitende Produktionsgebäude
 - der Holzverarbeitung zugehörige untergeordnete Bürogebäude
 - Lagerflächen für Holz
 - Be- und Entladeflächen der Bahn oder von Kfz
 - PKV-Stellplätze und Garagen für Betriebsangestellte, Kunden und Besucher
 - die den technischen Versorgung der Sondergebiete dienenden Einrichtungen
 - sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Sondergebiete dienen
 - ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen mit einer maximalen Geschossfläche von 250 m² (Ermittlung nach § 20 Abs. 3 BauNVO) für alle Sondergebiete zusammen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Sondergebieten zugeordnet sind. Diese Wohnungen sind in SO3a unzulässig.

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

1. In den Sondergebieten SO4a bis SO4c ist auf maximal 30% der jeweiligen Baugrundstücksfläche eine Gebäudehöhe bis maximal 600 m ü. NHN zulässig. Ausgenommen davon sind in SO4a bis SO4c die Flächen bis zu einer Entfernung von 30 m von den jeweiligen Baugebietsrändern, wenn diese Baugebietstränder unmittelbar an benachbarte Baugebiete anschließen.

2. Ausnahmsweise ist in SO3a und SO3b eine Überschreitung der durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe GH als Höchstmaß zur Gebäudetypologisierung oder aus Gründen der Betriebsabläufe auf maximal 25% der jeweiligen Gebäudelänge um maximal 2 m Höhe und zusätzlich auf maximal 5% der jeweiligen Gebäudelänge um maximal 5 m zulässig.

3. Ausnahmsweise ist in allen Sondergebieten des 1. Geltungsbereichs auf maximal 10% der jeweiligen Baugrundstücksfläche eine Überschreitung der durch Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen GH um maximal 20 m zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen des Hochbaus nicht zulässig.

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

Die mit Fahrrecht zu belastende Fläche F1 ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag (z.B. wassergebundene Decke) zu befestigen.

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Auf der PG1 ist eine 4- bzw. 5-reihige, gestuft aufgebaute Baum-Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu sichern (Ausgleichsmaßnahme A1). Es sind Baumarten gemäß Pflanzgebotsliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen müssen 1 bis 1,5 m, die Pflanzabstände in den Reihen zwischen den Bäumen 2 m betragen.

2. Auf der PG2 ist eine wegbegleitende Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu sichern (Ausgleichsmaßnahme A2). Es sind Baumarten gemäß Pflanzgebotsliste 1 anzupflanzen, jedoch in der Pflanzqualität: Heister 3xv., o.B., 200-250 cm hoch. Die Bäume sind im Abstand von 1 m zur mit Fahrrecht zu belastenden Fläche F1 und 6 bis 10 m zueinander zu pflanzen.

3. Auf der PG4 ist ein flächiges Laubgehölz mit eingestreuten Sukzessionsbereichen anzulegen und dauerhaft zu sichern (Ausgleichsmaßnahme A6).

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Auf der PF2 ist eine 4- bis 8-reihige, gestuft aufgebaute Baum-Strauchhecke anzulegen und da zu sichern (Ausgleichsmaßnahme A4). Es sind Baum- und Straucharten gemäß Pflanzgebotsliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzabstände den Reihen müssen 1 bis 1,5 m, die Pflanzabstände in den Reihen zwischen Sträuchern 1 m u zwischen Bäumen 2 m betragen.

2. Auf den Teilläufen der PF3 sind flächige Laubgehölze anzulegen und dauerhaft zu sichern (Ausgleichsmaßnahme A5). Es sind Straucharten (< 5 m Höhe) gemäß Pflanzgebotsliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzung erfordert versetzte Reihenpflanzung mit Pflanzabständen von 1 m in und zwischen den Reihen. Die auf der Westseite von SO3a darf PF3 durch Einfahrtbereiche auf insgesamt 30 m Länge unterbrochen werden.

3. Entlang der Westseite von SO3a darf PF3 durch Einfahrtbereiche auf insgesamt 30 m Länge unterbrochen werden.

4. Auf der Fläche VR1 ist ein flächiges Laubgehölz anzulegen und dauerhaft zu sichern (Ausgleichsmaßnahme A5). Es sind Straucharten (< 5 m Höhe) gemäß Pflanzgebotsliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzung erfordert versetzte Reihenpflanzung mit Pflanzabständen von 1 m in und zwischen den Reihen. Die auf der Fläche VR1 vorgesehene Entwässerungsmulde der angrenzenden Straßenverkehrsstrecke ist nicht zu bepflanzen.

7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

1. Die Fläche PG5 (Ruderalfür mit Gehölzgruppen) ist zu erhalten und dauerhaft in ihrer weiteren sukzessiven Entwicklung zu schützen.

2. Das Laubgehölz auf der Fläche PG6 ist zu erhalten und dauerhaft in seiner weiteren sukzessiven Entwicklung zu schützen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen
 (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die Straßendrabäume auf der Straßenverkehrsfläche westlich von SO3a sind, sofern es die Verkehrsführung zulässt, außerhalb der zulässigen Einfahrtbereiche zu erhalten bzw. im Fall des Absterbe bzw. der Rodung artengleich zu ersetzen (Hochstämmen mit Ballen, 3xv., 18 bis 20 cm Stammdurchmesser).

9. Pflanzgebotslisten:

Pflanzgebotsliste 1
 (Gehölze für die Anlage von Baum-Strauch-Hecken und flächigen Laubgehölzchen)

 - Bäume (leichte Heister, 1xv., mind. 100 bis 150 cm hoch):
 - Eberesche
 - Vogelkirsche
 - Birke
 - Feldahorn
 - Prunus avium
 - Betula pendula
 - Acer campestre

- # VERFAHRENVERMERKE

1. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt
haben- und Erschließungsplan "Rettensmeyer" aufgestellt. Die
stellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Öffentlichen
Anzeiger Nr. 5 am 08.05.2007 erfolgt.

2. Der Aufstellungsbeschluss vom 28.03.2007 wurde mit dem
am 25.07.2007 geändert. Der Stadtrat beschließt die Aufste-
Holzverarbeitung Wetterau". Die öffentliche Bekanntmachung
ist im Hirschberger Anzeiger Nr. 8 am 14.08.2007 erfolgt.

3. Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist beteiligt wo-
bei:

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1
bis 02.10.2007 durchgeführt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trä-
ger von § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2007 zu
vom 21.08.2007 aufgefordert.

6. Die Stadtrat der Stadt Hirschberg hat am 30.01.2008 den Ent-
schluss, die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Aus-
legung freigegeben.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.01.2008, bestehend
Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 1.
BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist
während der Auslegung abgegeben werden können und nicht
bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, im Hin-
tergrund vom 12.02./11.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

8. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die
Schreiben vom 19.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme
worden.

9. Der Entwurf vom 21.01.2008 wurde geändert und ergänzt.

10. Der Stadtrat der Stadt Hirschberg hat am 28.01.2009 den 2.
15.01.2009 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur e-
Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben der 2. Entwurf, bestehend
Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 23.02.2009
legen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abge-
fassung unberücksichtigt bleiben können, im Hirschberger /
bekanntgemacht worden.

11. Die vom 2. Entwurf berührten Behörden und Träger öffentli-
cher Auslegung dürfen nur außerhalb der Hauptbrutzeit
er und Ende Februar erfolgen.

12. Der 2. Entwurf vom 15.01.2009 wurde geändert und ergänzt
27.02.2013 den 3. Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.03.
und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

13. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB haben der 3. Entwurf, bestehend
Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 20.03.2013
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellen
geben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebe-
unberücksichtigt bleiben können, im Hirschberger Anzeiger
worden.

14. Vom 3. Entwurf berührte Behörden sind mit Schreiben vom
zum 3. Entwurf aufgefordert worden.

15. Gemäß Geologiedatengesetz '14 Tage vor Baubeginn
Naturschutz anzugeben.

16. einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne,
17. unaufgefordert in das geologische Landesarchiv des
18. Medien angetroffen, so ist die Untere Boden-
19. länden sowie Befunden gerechnet werden. Hinweis
20. Denkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutz-
21. 004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des
22. 5), insbesondere auf die Meldepflicht nach diesem
23. ließungsarbeiten dem Thüringischen Landesamt
24. or mitzuteilen.

25. nutzgesetz.

26. militäre Lage- und Höhenplan vom
27. 2007.

28. Anforderungen dürfen nur außerhalb der Hauptbrutzeit
29. er und Ende Februar erfolgen.

30. leichsmaßnahmen A8, A11, und A12 sind dem
31. en.

32. serleitung dürfen im Abschnitt zwischen der Nord-
33. Ullersreuth) bis zum südlichsten Ende des
34. Zeitraum vom 01. März bis 31. Juli erfolgen.
35. Fischfauna sowie des Makrozoobenthos in der
36. dem 1. Geltungsbereich ist ein Monitoring
37. der Naturschutzbehörde abzustimmen.

38. BEBAUUNGSPLANE:

39. Bekanntmachung vom 03. November 2017
40. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

41.dstücke (Baubezeichnung - BauNVO)
42. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch
43. 2023 (Nr. 176)

44. äne und die Darstellung des Planinhaltes
45. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die
46. 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
47. der Bekanntmachung vom 28. März 2014
48. am 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

The figure is a topographic map of the Ullersreuth area. It features contour lines representing elevation. Three distinct zones of influence are outlined in pink and labeled vertically along the right side:

- 1. GELTUNGS**: The largest zone, centered on a building complex. It is filled with a dark blue diagonal hatching pattern.
- 2. GELTUNGS**: A smaller zone nested within the first, centered on a single building.
- 3. GELTUNGS**: The smallest zone, centered on a single building.

Key road labels include B90, L1091, L1092, and L1093. The town name **ULLERSREUTH** is printed vertically on the right. Other place names visible include **Lamitz**, **Wiesenttal**, and **Wiesent**.

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ÜBERSICHTSPLAN (ohne Maßstab) | | MÄßSTAB: | M 1 : 20 |
| Geltungsbereiche des Bebauungsplanes | | DATUM: | 10.04.20 |
| Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes | "Gewerbegebiet Wetter" | | |
| STADT HIRSCHBERG | | | |
| BEBAUUNGSPLAN ULLERSREUTH | | | |
| "SONDERGEBIET - HOLZVERARBEITUNG WETTER" | | | |
| PLANFASSUNG GEMÄÙ SATZUNGSBESCHLUSS | | | |
|  ARCHITEKTURBÜRO WEBER | | <hr/> CUBAER STRÄÙE 3 • 07548 GERA
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113 | |