

Gemeinde Elleben  
Ortsteil Gügleben

**1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes  
„Hinter den Gärten“  
in den  
Bebauungsplan „Gewerbepark Burgenblick Gügleben“**

Vorentwurf

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

in der Fassung vom Juli 2024

Bauleitplan der                    Gemeinde Elleben  
                                         Verwaltungsgemeinschaft Riechheimer Berg  
                                         Am Flugplatz 10  
                                         99310 Osthausen-Wülfershausen

Bauleitplanung von            KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH  
                                         Standort Jena  
                                         Unterlauengasse 9  
                                         07743 Jena  
                                         T. 03641/592 - 518  
                                         E-Mail: [jena@ke-mitteldeutschland.de](mailto:jena@ke-mitteldeutschland.de)

## I RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung 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. 176),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert und § 91 neu gefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Darüber hinaus gehendes gültiges Recht bleibt in seiner jeweils aktuellen Fassung unberührt, soweit die nachstehenden Festsetzungen nichts anderes regeln.

## II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom Juli 2024.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes behalten wie folgt ihre Gültigkeit bzw. werden gestrichen:

### *I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen*

#### *1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)*

*Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Mischgebiet vorgesehen.*

*Inhalt dieses Mischgebietes ist Getränkegroßhandel mit eingegliedelter Einfamilienhausbebauung.*

*Das Einfamilienhaus ist für den Firmeninhaber (Name) vorgesehen. Es ist der örtlichen Bebauung entlang der Straße nach Gügleben in der Gemeinde Elleben angepasst. In der Fortführung des geplanten Gebietes befinden sich bereits Einfamilienhäuser.*

#### *2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)*

##### *2.1 Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl 0,15 und für die Geschossflächenzahl 0,16 festgelegt.*

*Für die Wohnbebauung wird eine zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben.*

##### *2.2 Gebäudehöhe*

*Die Höhe des geplanten Hallengebäudes beträgt 10,30 m über vorhandenen Gelände und entspricht somit der Höhe der vorhandenen alten Halle.*

*Das Einfamilienhaus hat eine Firsthöhe von 7,50 m.*

## II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 BauO)

1. ~~Werbeanlagen~~  
~~Licht- und Leuchtwerbungen werden nicht vorgesehen.~~
2. ~~Gestaltung der überbauten Flächen des bebauten Grundstücks~~  
~~Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Be- und Entladezonen, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden. Ein Großteil der Grundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.~~

## III. Landespflegerische Festsetzungen

### 1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB und § 83 BauO)

- 1.1 Für die Bepflanzung im Straßenraum sind Bäume ~~aus der Artenliste A + B auszuwählen~~, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Pflanzflächen müssen je Baum mindestens 4 qm betragen. Sie dürfen nicht versiegelt werden und sind dauerhaft zu begrünen.
- 1.2 ~~Freiflächen~~  
~~Freiflächen bzw. ungenutzte Grundstücksteile sind mit einer Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf z.B. Wildrasen, Wildblumen, Wildstauden, zu begrünen.~~

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes werden wie folgt ergänzt:

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

- 1.1 Gemäß Planzeichnung ist Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Im Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
  - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
  - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
  - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Im Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

- 1.5 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.6 Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.7 Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.8 Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

- 2.1 Im Mischgebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Im Gewerbegebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.3 Im Mischgebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.4 Im Gewerbegebiet ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.5 Im Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.
- 2.6 Im Gewerbegebiet ist die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO als Höchstmaß der Gebäudehöhe mit 35,3 m ü. NHN festgesetzt.
- 2.7 Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den höchsten Gebäudeteil; bei Flachdächern auf den obersten Abschluss der Außenwand; bei Steildächern auf die Firsthöhe.
- 2.8 Sonderbauteile, wie Antennen, technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung und Aufzüge sind höchstens auf 20 % der Grundfläche des Daches und bis zu 2,50 m über das Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen zulässig.
- 2.9 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Normalhöhen-Null (NHN im DHHN2016) bestimmt.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Mischgebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es ist festgesetzt, dass Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude 55 m betragen darf.
- 3.3 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt.

### **4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Gemäß Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 Gemäß Planzeichnung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

### **6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Gemäß Planzeichnung sind Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

## **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Trinkwasserschutzzone**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes (WSG) "Erfurter Wasserwerke" (Sg Id 27).

## **IV GELTUNGSBEREICH** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich gemäß zeichnerischer Festsetzungen Flächen der Flurstücke:

Flurstücke 35/3 teilw., 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., Flur 0, Gemarkung Gügleben.