

PLANZEICHNUNG (TEIL A) - nur gültig in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung von Oktober 2025

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Burgenblick Gügleben" treten alle Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hinter den Gärten", als Satzung beschlossen am 22.09.1992 und am 17.11.1992 in Kraft getreten, außer Kraft.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

OK 353 m ü. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nummerierung

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Prinzipstandorte)

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Artenschutz)

Hinweise / Plangrundlage (ohne Festsetzungscharakter)

Gebäude im Bestand mit Hausnummer

Flurstück mit Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

Bestandshöhe (Angabe: Meter über NHN)

Verkehrsflächen und Wege im Bestand

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
Höhe baulicher Anlagen/ Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Satzungsbereich des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich folgender Satzungen des Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung, Schönbrunn 9, 99319 Arnstadt: Wasserbenutzungs-satzung, Gebührensatzung zur Wasserbenutzungsatzung, Entwässerungssatzung, Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung und Teilbeitragssatzung für Ortssammler, Hauptsammler, Rückhalteeinrichtungen, Kläranlagen und Grund-stückanschlüsse zur Entwässerungssatzung.

Subrosionsgefährdeter Bereich
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem subrosionsgefährdeter Bereich. Nach dem Subrosionskataster des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) kann das Plangebiet der Gefährdungsklasse B-b-1-2 zugeordnet werden.

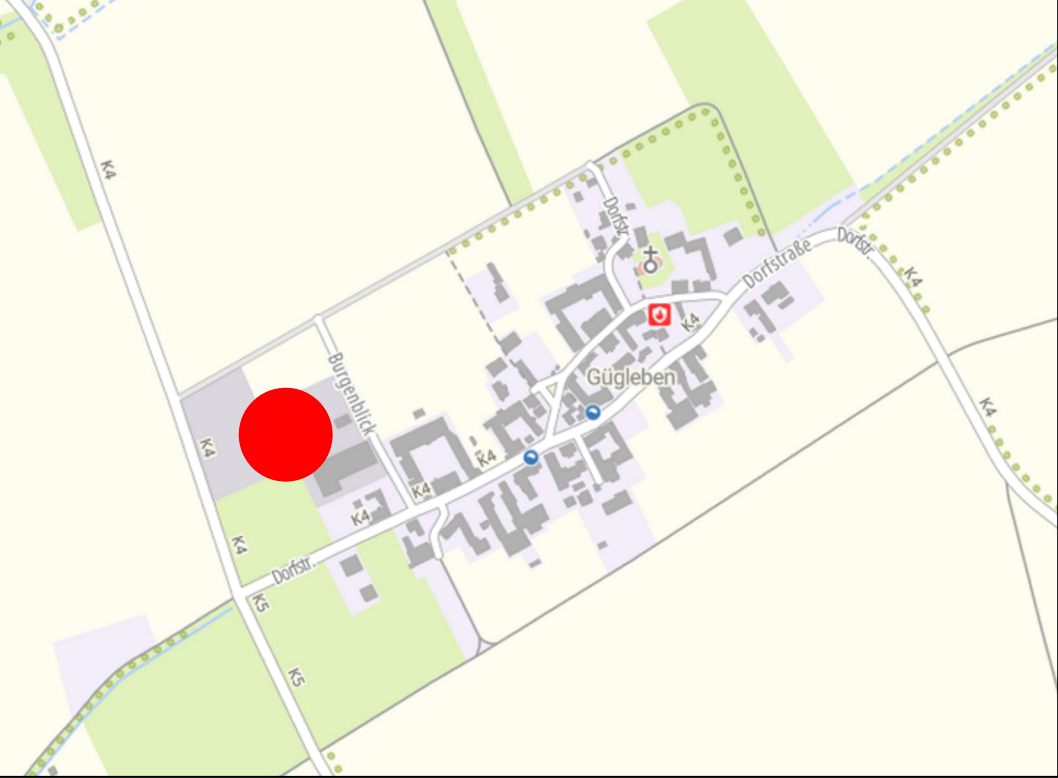
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß 2 Abs. 1 BauGB am	20.06.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss am	30.07.2024
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung am	29.06.2024
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	15.07.2024 bis 16.08.2024
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom	15.07.2024 bis 16.08.2024
4. Auslegungsbeschluss Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am	04.06.2025
5. Beteiligung der Öffentlichkeit Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung am Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	28.06.2025 30.06.2025 bis 08.08.2025
6. Beteiligung der Behörden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom	30.06.2025 bis 08.08.2025
7. Auslegungsbeschluss Billigung des 2. Entwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat am	15.10.2025
8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Beteiligung am	25.10.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom	27.10.2025 bis 17.11.2025
9. Erneute Beteiligung der Behörden Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom	27.10.2025 bis 17.11.2025
10. Abwägungsbeschluss Beschluss über die Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Belange am	
11. Satzungsbeschluss Beschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am	
Elleben, den	Bürgermeisterin (Siegel)
12. Genehmigung Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am	
Elleben, den	Bürgermeisterin (Siegel)
12. Ausfertigung Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausfertigt.	
Elleben, den	Bürgermeisterin (Siegel)
13. Bekanntmachung Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	
Inkrafttreten der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	
Elleben, den	Bürgermeisterin (Siegel)
	-Siegel-
....., den (Ort)	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189),
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 33 des Gesetzes vom 2. Juli 2024 (GVBl. S. 277, 288),
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 2. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 298)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. 1 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Thüringer Wassergesetz vom 28.05.2009 (GVBl. 2019, 7 4), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277)
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. 1 S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlohe Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122)

Die DIN 45691 Geräuschkontingentierung kann von jemandem bei der Verwaltungsgemeinschaft "Riechheimer Berg" eingesehen werden.

GEMEINDE ELLEBEN, ORTSTEIL GÜGLEBEN

2. ENTWURF

Bebauungsplan "Gewerbepark Burgenblick Gügleben"

Planzeichnung (Teil A)

Für das Gebiet	Gemarkung Gügleben, Flur 0 Flurstücke 101/5, 125/6, 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 126 teilw., 208/12 teilw.
Bauleitplanung	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Unterlauengasse 9, 07743 Jena Tel.: 03641 - 592 518 E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de
Elleben, Oktober 2025	