Bebauungsplan
"Gewerbepark Friedberg Nr.1", Teil Suhl

Festsetzung durch Planzeichen (PlanzV 90)

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

- **WA** Allgemeines Wohngebiet/ Baugebiet I
- **GE** Gewerbegebiete/ Baugebiete A1, A2, A3, A5, B1, B2, B3, B4, B5, D1, D2 und D3
- **GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet/ Baugebiet A4
- **SO** Sondergebiet Schießsportanlage, Sport und Freizeit/ Baugebiet H

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 (2) BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Baugebiet Teilgebiet(e)	
Nutzungsart	Bauweise
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschoßflächenzahl
TH max. zulässige Traufhöhe	DF Dachform / DN Dachneigung
GB max. zulässige Giebelbreite	

Baugebiet	Teilgebiete	Nutzungsart	Bauweise	GRZ	GFZ	TH	DF/DN	GB
A	A1*, A2, A3	GE	o	0,8	1,2	9,00m	FD/ max. 6°	
A	A4*	GEE	o	0,8	1,6	8,00m	FD/ max 6°	
A	A5*	GE	o	0,8	1,6	9,00m	FD/ max 6°	
B	B1	GE	o	0,8	1,6	9,00m	FD/ max. 6°	
B	B2, B3, B4, B5	GE	o	0,8	1,6	8,00m	SD/ 12 - 32°	max. 18,0m für Einzelgiebel
D	D1	GE	o	0,8	1,6	9,00m	FD/ max. 6°	
D	D2	GE	o	0,8	1,6	13,00m	FD/ max. 6°	
D	D3	GE	o	0,4	1,2	9,00m	FD/ max. 6°	
H	H	SO Schießsportanlage, Sport- und Freizeit	o	0,4	1,2	8,00m	FD/ max. 6° SD/ 12-32°	
I	I	WA	o	0,4	1,2	5,00m	FD/ max. 6° SD/ 26-45°	

*) Hinweis Teilgebiet A1, A4 und A5:
In der Leiterzone von Starkstrom-Freileitungen (110/220 kV) richtet sich die Traufhöhe von Gebäuden nach dem laut DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Leiterseil und Dachhaut. Im Bereich von Freileitungen kann die Traufhöhe von Gebäuden gegenüber der festgesetzten Traufhöhe, wegen einzuhaltender Sicherheitsabstände, abweichen.
Im Bezug auf die einzuhaltenden Sicherheitsabstände für die o.a. Teilgebiete ergibt sich auch die Möglichkeit einer anderen Dachform (Neigung > 15°).

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - hier: öffentlicher Fußweg
  - F hier: Forstweg
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 (4, 11) BauGB)
  - Einfahrtbereich

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

- Bahnen
  - Zweckbestimmung: Bahnanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§9 Abs. 1 (12, 14) BauGB)

Zweckbestimmung:
- Flächen für Elektroversorgung
  - 1 Umspannwerk Friedberg
  - 2 Umspannwerk Pfütschberg

Anlagen:
- Anlagen zur Energiegewinnung/Trafo
- Wasserhochbehälter
- Abwasser
- Gasreglerstation

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 (13) BauGB)

- unterirdisch
- Trasse Freileitung, vorhanden
- Trasse Freileitung, geplant

Grünflächen (§9 Abs. 1 (15) BauGB)

- öG öffentliche Grünflächen (Pflanzliste 1)
- öG öffentliche Grünflächen hier: Flächen für natürliche Sukzession
- öG öffentliche Grünflächen hier: Flächen mit Grünflächenpflege (Mahd)
- pG private Grünflächen (Pflanzliste 1, 2 und 3)

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

- Altbergbau, nachrichtliche Übernahme aus historischen Unterlagen. Gegebenfalls sind vor baulichen Maßnahmen Baugrundgutachten zu erstellen. Bei der Bebauung ist mit Einschränkungen zu rechnen. (§9 Abs. 5 (2) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 (21) BauGB)
  - hier: bei schmalen Flächen
  - hier: bei breiten Flächen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§9 Abs. 5 (1) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 (3) BauGB)
- P Parkfläche für Pkw (firmenbezogen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Hochspannungsmast
- Gebäudebestand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Gebietsgrenze zum Landkreis Hildburghausen

Satzung der Stadt Suhl über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Friedberg Nr. 1", Suhl

Aufgrund des §10 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §2 und§19 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) und §83 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49ff.) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom und mit Genehmigung der Höheren Bauaufsichtsbehörde die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Friedberg Nr. 1", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, erlassen.

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Nach §1 (5, 9) BauNVO wird folgendes festgesetzt:

WA- Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO.
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

(4) Unzulässig sind
1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.

Nach §1 (5, 9) BauNVO wird folgendes festgesetzt:

GE- Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO.
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Baugebiete A1, A2, A3, B1
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Lagerhäuser und Lagerplätze.

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

(4) Unzulässig sind
1. Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
2. die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
4. Einzelhandelsbetriebe,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
7. Vergnügungsstätten.

Baugebiet A5
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Anlagen für Elektroenergieversorgung,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Lagerhäuser

(4) Unzulässig sind
1. Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
2. Die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
3. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Anlagen für sportliche Zwecke,
5. Tankstellen,
6. Einzelhandelsbetriebe,
7. Anlagen für kirchliche Zwecke,
8. Lagerplätze und Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
9. Vergnügungsstätten.

Baugebiete B2, B3, B4, B5, D1, D2
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

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

(4) Unzulässig sind
1. Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
2. die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
3. Lagerplätze und Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
4. Tankstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe,
6. Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.

Baugebiet D3
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

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

(4) Unzulässig sind
1. Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
2. die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
3. Lagerhäuser, Lagerplätze und Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
4. Tankstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe,
6. Anlagen für kirchliche Zwecke,
7. Vergnügungsstätten.

GEE- Eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß §8 (1) Nr. 1, §1 (4) Nr. 1 BauNVO
(1) Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Baugebiet A4
(2) Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. sonstige Gewerbebetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

(4) Unzulässig sind
1. Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
2. die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung),
3. Lagerhäuser, Lagerplätze und Photovoltaik-Freiflächenanlagen,
4. Tankstellen,
5. Einzelhandelsbetriebe,
6. Anlagen für sportliche Zwecke,
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
8. Vergnügungsstätten.

SO- Sondergebiet für Schießsportanlage, Sport u. Freizeit gemäß §11 BauNVO
(1) Das Sondergebiet dient ausschließlich zur Unterbringung von Einrichtungen für Freizeit und sportlichen Zwecken.
(2) Zulässig sind
1. Anlagen für sportliche Zwecke; insbesonderen des Schießsports sowie Freizeitanlagen,
2. der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

(4) Unzulässig sind
1. Freistehende Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie
2. die Wohnnutzung durch Betriebsfremde und Privatpersonen in gewerblich genutzten Objekten (z.B. durch Vermietung).

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. Höhe baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §18 BauNVO)

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom regulierten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der fertigen Wand (incl. Wärmedämmung und Außenputz) mit der Dachhaut.
Verläuft das Grundstück 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 natürliche oder die durch Bebauungsplan oder die Baugenehmigungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

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

In den benannten WA-, GE-, GEE- und SO-Gebiet(en) wird offene Bauweise festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise können Gebäudeabstände nur über die Abstandsflächenregelung (§6 ThürBO) beeinflusst werden. Lt. §6 (1) Nr. 1 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.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile, sondern auch durch alle anderen baulichen Anlagen, grundsätzlich nicht überschritten werden.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann 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.

6. Immissionsschutz

Am Standort Gemarkung Suhl, Flur 100, Flurstücke 194/13 und 194/20 ist in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile des/der Gebäude/s mindestens einen Wert von 35 dB besitzt. Alternativ kann nachgewiesen werden, dass durch architektonische Selbsthilfe (z.B. Anordnung der schutzbedürftigen Räume im Gebäude) ein niedrigeres Schalldämmmaß der Außenbauteile ausreichend ist.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß §83 ThürBO

§1 Geltungsbereich
Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Friedberg Nr. 1" der Stadt Suhl und sollen durch den Bebauungsplan gemäß §83 (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 BauNVO und §14 (1) Satz 1 und (2) BauNVO kann die Dachform/-neigung 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 Farbe grau, dunkelrot, braun und graphitfarben zulässig.
Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen auf der Dachoberfläche sind zulässig.
Bei baulichen Nebenanlagen nach §12 BauNVO und §14 (1) Satz 1 und (2) BauNVO kann die Dacheindeckung frei gewählt werden.

§4 Ordnungswidrigkeiten
Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten §§1 bis 3 sind Ordnungswidrigkeiten nach §81 Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

1. Die als private Grünflächen (pG) ausgewiesenen Bereiche sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1, 2 und 3 zu bepflanzen und zu unterhalten. Für eine geeignete Bodenvorbereitung ist zu sorgen.
2. Die als öffentliche Grünflächen (öG) ausgewiesenen Bereiche sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und zu unterhalten. Für eine geeignete Bodenvorbereitung ist zu sorgen.
Die mit dem Zeichen markierten Bereiche sind als natürliche Sukzessionsflächen zu erhalten und zu pflegen.
Des Weiteren sind alle mit dunkelgrün markierten Flächen als Grünflächen mit Mahd zu pflegen.
3. Der im Sondergebiet Schießsportanlage, "Sport und Freizeit", vorhandene Waldbestand ist zu erhalten.
4. Auf den Flächen zwischen den Baugebieten und der nächstgelegenen Waldgrenze sind baumfreie Sukzessionsflächen mit einer naturnahen Vegetationsstruktur zugunsten einer anzustrebenden erweiterten Biotopvernetzung zu entwickeln.
5. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen sind mit Wildrasen anzulegen und zu pflegen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzlisten 4 und 5.
Natürlich aufkommende Zwerggehölze bis zu 0,75m Höhe sind zulässig.
6. Zwischen den Grundstücken ist jeweils beidseitig ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit Arten der Pflanzlisten 1 und 2 anzulegen und zu unterhalten.
7. Auf den privaten Grundstücken sowie auf den als Parkplätze ausgewiesenen Flächen ist je vier Stellplätze für Pkw in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.
8. Pro 100 m² Grundstücksfläche, abzüglich der mit Baukörpern überbauten Flächen, ist mind. ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
Für den Bereich B5 wird festgesetzt, dass je 100m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum (Pflanzliste 2) und mind. vier Sträucher (Pflanzliste 4) zu pflanzen und zu unterhalten sind.
9. Sonstige nicht überbaubare Flächen der privaten Grundstücke in Gewerbegebieten sind als Grünflächen, vorzugsweise durch Anlage von Wildrasen und mittelwüchsigen Arten der Pflanzlisten 1 -4 anzulegen und zu pflegen.

Abwassertechnische Festsetzungen (§9 (1), Nr. 14 BauGB)

1. Das zur Versickerung geeignete Oberflächenwasser ist auf den privaten Grünflächen zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das überschüssige Oberflächenwasser der geordneten Abwasserbeseitigung zuzuführen.
2. Sofern auf dem Grundstück die Gefahr einer Schadstoffkontamination abfließender Oberflächenwasser besteht, sind geeignete Anlagen zur Reinigung belasteter Abflusswasser auf den Grundstücken zu errichten. Die Errichtung von Sammelkläranlagen ist an geeigneter Stelle auf den Grundstücken zulässig.
Zur Kontrolle in den Vorfluter fließenden Abflußwassern ist in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze ein begehbarer Kontrollschacht mit Vorrichtungen zum Absperren der Leitungen einzubauen.
3. Ab einer versiegelten Grundstücksfläche von 1000m² ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungssystem in eine auf dem Grundstück gelegene Regenwasserrückhalteanlage zu leiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 10 l/m² anrechenbarer Grundfläche betragen.
Die anrechenbare Grundfläche wird wie folgt definiert:
100% der Dach- und vollversiegelten Grundstücksfläche
50% der begrünten Dachflächen
50% der Oberflächen, die als wasserdurchlässige Befestigung angelegt sind (breitfugige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterausführung mit wassergebundener Oberflächenbefestigung).
Überschüssige Wassermengen sind über einen Überlauf in ein getrenntes Leitungssystem in den Vorfluter abzuführen. Die in Punkt 2 zur Reinigung belasteter Abflusswasser und zur Einrichtung eines Kontrollschachtes auf dem Grundstück gemachten Aussagen sind gleichlautend anzuwenden.
4. Die in den Regenauffanganlagen gesammelten Niederschläge können zur Bewässerung und als Brauchwasser genutzt werden.
5. Die in den Gewerbegebieten anfallenden Abwasser (Abwasser aus Produktion, Verwaltung und sonstiger Nutzung) sind vor Einbringung in das öffentliche Abwassersystem durch geeignete Anlagen zu reinigen. Die Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage ist danach nur mit einem nach dem Wasserschutzgesetz zulässigen Belastungsgrad zulässig.
Zur Kontrolle der in den Vorfluter fließenden Abflußwasser ist in einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze ein begehbarer Kontrollschacht mit Vorrichtungen zum Absperren der Leitungen einzubauen.
6. Befestigte Flächen (Wege, Hofflächen) auf privaten Grundstücken, die nicht für den Schwerlastverkehr (> 7,5t Nutzlast) dienen, sind wasserdurchlässig durch Verwendung von großfugig zu verlegendem Pflaster oder als Schotterausführung mit wassergebundener Decke oder Beton-Rasenplatten anzulegen.

Rechtsgrundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
2. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der jeweils aktuell geltenden Fassung,
4. Planzeichenverordnung 1990(PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), in der jeweils aktuell geltenden Fassung,
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49ff.),
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1247), in der jeweils aktuell geltenden Fassung,
7. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GVBl. S. 2542), in der jeweils aktuell geltenden Fassung,
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils aktuell geltenden Fassung,
9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils aktuell geltenden Fassung.

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 Waffen, Munition oder Teile davon sind meldepflichtig.

Archäologische Funde
Beim Auftreten von Archäologica (Mauerreste, auffällige Häufung von Steinen, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) hat nach §16 Thüringer Denkmalschutz Gesetz (ThürDSchG) eine unverzügliche Benachrichtigung an das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar, Außenstelle Steinsburgmuseum Römhild, Waldhaussiedlung 8, 99631 Römhild oder die für die Kommune jeweils zuständige Untere Behörde zu erfolgen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage im Voraus schriftlich anzuzeigen.

Leitungsschutz/ 110-kV-Stromversorgungsanlagen
Das Plangebiet wird von 110 kV-Freileitungen überquert. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Stromversorgungsanlagen sind nur niedrige Gehölze (max. Entwuchshöhe 3,0 m) anzupflanzen. Eine Bepflanzung außerhalb des Schutzstreifens, in unmittelbarer Leitungsnähe, kann nur mit geeigneten Gehölzen erfolgen, welche eine Gefährdung der Leitungstrasse hinsichtlich Ausbreitung und Wachstum ausschließen.
Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

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

Baumschutz
Bei Baumfällungen ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Suhl (Baumschutzsatzung) vom 13.07.1998 i.d.F. vom 07.12.2007 zu beachten.

Wärmeversorgung
Zur Sicherung der Luftqualitätsstandards ist die Wärmeversorgung über regenerative emissionsfreie Energieträger zu bevorzugen.

Untergeordnete Nebenanlagen
Eine Nebenanlage hat keinen selbständigen Nutzungszweck, sondern erfüllt nur eine Hilfsfunktion. Sie muss sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebiets sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung zugeordnet und untergeordnet sein. Daran fehlt es, wenn sie wegen ihres Umfangs als der Hauptanlage gleichwertig erscheint oder diese optisch verdrängt, sie also den Eindruck einer dienenden Funktion gegenüber der Hauptanlage nicht aufkommen lässt.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §23 (5) BauNVO, Stellplätze und Garagen nach §12 (1) und Nebenanlagen nach §14 (1) Satz 1 sowie (2) und (3) BauNVO zugelassen werden.

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

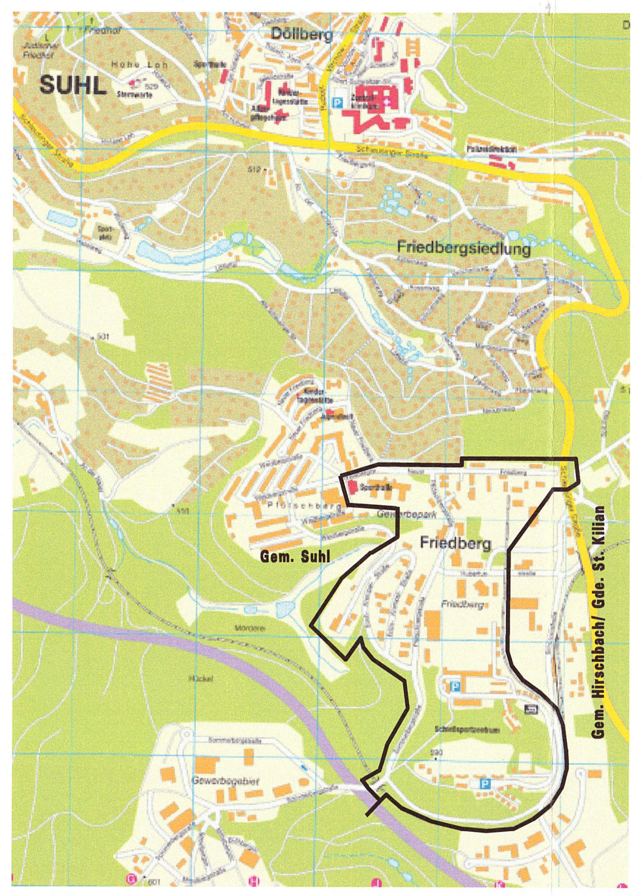
Leitungen/ Kanäle
Für die exakte Lage und den Verlauf der Kanäle bzw. Leitungen wird keine Gewähr übernommen. Der unterirdische Leitungsverlauf ist nachrichtlich übernommen. Zur genauen Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.
Für Arbeiten in der Nähe von o.a. Leitungen/Kanälen gelten die einschlägigen technischen Regeln.

Bepflanzung von Teilen baulicher Anlagen
Flachdächer können mit einer extensiven Dachbegrünung mit Arten der Pflanzliste 5 versehen werden.
Durchgehende Wandflächen ohne Öffnung können mit Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 6 begrünt werden.

Pflanzlisten zum Zwecke der Begrünung
Die Pflanzlisten 1 - 6 aus der vorher gültigen Planfassung mit Stand 05.06.1992 gelten fort.

Kartengrundlage
Ausgewertete Luftbildaufnahme von 1997 mit Ergänzungsmessungen von 2015.

Lage im Stadtgebiet



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, ~~sowie der Gebäudebestand~~ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.02.2016 übereinstimmen.* für den Geltungsbereich
*Nichtzutreffendes ist gestrichen.
~~Suhl~~, Schmalkalden, 26.02.2016 — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden

---

Der Stadtrat hat am 26.11.2014 gemäß §2 (1) BauGB die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2015 ortsüblich bekanntgegeben.
Suhl, 04.03.2016 — i.V. Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 (1) BauGB wurde vom 31.01.2015 bis 20.02.2015 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlichen Belange wurden gemäß §4 (1) BauGB beteiligt.
Suhl, 04.03.2016 — i.V. Oberbürgermeister

Am 10.06.2015 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und seine Offenlegung gemäß §3 (2) BauGB vom Stadtrat beschlossen/ ~~per Eilentscheidung des Oberbürgermeisters verfügt.~~
*Nichtzutreffendes ist gestrichen.
Suhl, 04.03.2016 — i.V. Oberbürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.08.2015 bis 14.09.2015 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.07.2015 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Suhl, 04.03.2016 — i.V. Oberbürgermeister

Der Stadtrat Suhl hat am 10.02.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §19 der Thüringer Kommunalordnung und gemäß §10 (1) BauGB als S a t z u n g beschlossen.
Suhl, 04.03.2016 — i.V. Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen wurde gemäß §10 (2) BauGB durch Verfügung der Oberen Bauaufsichtsbehörde vom 15.04.2016 genehmigt.
Az.: 310-4621-2828/2016-16054000-BPL-WAG(FSO-Friedberg Nr.4 Ä
Weimar, 15.04.2016 — im Auftrag

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, 28.04.2016 — Oberbürgermeister

Die Genehmigung der Oberen Bauaufsichtsbehörde wurde am 31.05.2016 gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im Bau- und Stadtentwicklungsamt der Stadtverwaltung während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 4. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
Suhl, 01.06.2016 — Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Suhl
Finanzdezernat
Bau- und Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan "Gewerbepark Friedberg Nr. 1"
4. Änderung

Amtsleiter:	Bearbeiter:	Planungsstand:	Datum:	Maßstab:
Walther	Braun	Satzung	11/2015	1 : 2000