

Ingenieurbuero Pieger/Wehner GmbH  
Planungsgruppe in Thueringen  
Gerberstrasse 18  
Neustadt/Orla  
0-6710

B e b a u u n g s p l a n   d e s  
G e w e r b e g e b i e t e s   N e u n h o f e n

Land:            Thueringen

Landkreis:     Poeszneck

Auftraggeber:  Gemeinde Neunhofen

Auftr.Nr.:     4350

aufgestellt:  Neustadt/Orla im Mai 1991

1. Ueberarbeitung, Neustadt im Juli 1991

Wehner  
Geschaeftsfuehrer

*C. Borkmann*  
Borkmann  
Bearbeiter  
10-2-389

*B. ...*  
Gemeindeverwaltung  
Neunhofen  
Buergermeister



# Inhaltsverzeichnis des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Neunhofen"

---

## Begründung

1. Ziele und Zweck der Planung
2. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung
3. Lage und Geltungsbereich
4. Besitzverhältnisse
5. Bauliche Nutzung
6. Flächengliederung des Plangebietes
7. Beschaffenheit des Plangebietes
8. Trinkwasserschutzgebiet
9. Herstellungskosten fuer Erschließungsmaßnahme
10. Begleitplan zum Bebauungsplan
11. Vorgezogene Bürgerbeteiligung
12. Beteiligung Bürger öffentlichen Rechts
13. Anhang
  - Verfahrensübersicht
  - Anschreiben
  - Stellungnahmen
  - Protokolle/Abwägungsprotokolle
  - Gutachten
  - Zustimmungen
  - Bekanntmachung
  - Beschlüsse

## Zeichnerische Unterlagen

1. Uebersichtsplan M 1 : 10000
2. Bebauungsplan M 1 : 1000
3. Begleitplan zum Flächennutzungsplan

Gemeinde Neunhofen

Gewerbegebiet Neunhofen

Im Flaechennutzungsplan Neunhofen wird die Erschliessung eines Gewerbegebietes ausgewiesen. Die Flaechen liegen in oestlicher Richtung von der vorhandenen landwirtschaftlichen Bebauung. Im Norden werden sie von der Fernverkehrsstrasse B 281 und im Sueden von der alten F 281, jetzt Verbindungsstrasse von Neunhofen zur B 281 in Richtung Neustadt, begrenzt.

### B e g r u e n d u n g

-----  
gemaesz Paragraph 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan  
Gewerbegebiet Neunhofen.

#### 1. Ziele und Zweck der Planung

- 
- 1.1 Festsetzung von Baugrenzen, sowie Art und Masz der baulichen Nutzung.
  - 1.2 Planung der Ver-und Entsorgungseinrichtungen einschliesslich der Verkehrsflaechen, oeffentlichen Gruenflaechen , Bau-und Freiflaechen.
  - 1.3 Regelung und Entwicklung durch Schaffung einer gemeindebaulichen Ordnung.
  - 1.4 Ausweisung von Bauflaechen fuer kleinere und mittlere Gewerbebetriebe.

#### 2. Voraussichtliche Auswirkung der Planung

- 
- 2.1 Erschliessung eines neuen Gewerbegebietes.
  - 2.2 Die Lage des Gewerbegebietes bietet guenstige Bedingungen fuer die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.
  - 2.3 Die Verwirklichung der Planung bedeutet eine guenstige Ausgangssituation fuer die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Viele Arbeitnehmer pendeln z.Z. bis nach Saalfeld und Gera. Das Gewerbegebiet schafft Arbeitsplaetze und traegt zur Verbesserung der Infrastruktur bei.

*[Handwritten signature]*

2.4 Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der arbeitenden Menschen auswirken wird. Ebenso ist eine Belaestigung fuer das anschließende Wohngebiet auszuschliessen. Ein Sozialplan (Paragraph 13 a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

2.5 Ansiedlungen von Gewerbe-und Handwerksbetrieben .

### 3. Lage-und Geltungsbereich

-----

3.1 Das Plangebiet liegt zwischen der alten F 281 und der jetzigen B 281 oestlich der vorhandenen Stallanlagen.

3.2 Unterhalb der Stallanlage, die einer Zurueckentwicklung unterliegt, grenzt das Dorfgebiet. Eine negative Beeinflussung durch Laerm usw. vom Gewerbegebiet auf die Wohnhaeuser erfolgt nicht, da ein Gruenguertel von 10,00 m Breite und ein ausreichender Abstand vorhanden ist. Die Schule grenzt ebenfalls an das geplante Gewerbegebiet. Das Schulgebäude hat einen Abstand von 30,00 m zum 10,00 m breiten Gruenguertel. Nur die Turnhalle liegt 10,00m vom Gruenguertel entfernt. Die Wohnhaeuser im sich daran angrenzenden Dorfgebiet stehen 8,00 m vom Gruenguertel weg. Eine Belaestigung ist nicht zu erwarten da sich im sued- westlichem Teil des Gewerbegebietes ruhige Gewerbe (Heizungsbau, Lager) ansiedeln (Quartiere 9 und 10).

### 3.3 Abstandserlass:

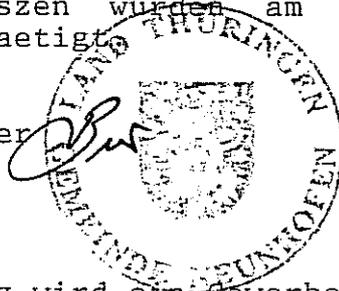
Die Abstaende zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten sind im Ministerialblatt fuer das Land Nordrhein-Westfalen Nr.32 vom 8.5.90 mit 100 m zu Kraftfahrzeug-Reperaturwerkstaetten, Bauhoefe, Schlossereien und Autowaschstrassen festgelegt. Diese Gewerbe sind in noerdlichem Bereich des Gewerbegebietes untergebracht. Somit wurde diese Forderung erfuellt.

#### 4. Besitzverhaeltnisse

- 4.1 Von der Gewerbenutzflaeche werden nur die Grundstuecke 264/8, 663 und 664 betroffen.  
Eigentuemmer dieser Grundstuecke sind die Kirche und die Gemeinde Neunhofen.  
Die uebrigen kleineren Flaechen betreffen in der Hauptsache Vorbehaltsflaechen fuer den Ausbau der B 281 und Bepflanzungen.
- 4.2 Die Flaechen liegen in der Flur 5 Neunhofen.

Die Flurstuecksnummern und Groeszen wurden am 20.06.1991 vom Liegenschaftsdienst Poeszneck bestaetigt.

Datum 12.07.91 Buergermeister



#### 5. Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Masz der baulichen Nutzung wird durch die Grundflaechenzahl (GRZ) von 0,6 und der Geschoszflaechenzahl (GFZ) von 1,0 bestimmt, wobei Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen erfolgen musz und die Geschoszzahl II (2 Geschosse) nicht ueberschritten werden darf. Die Traufhoehe wird mit 6,00 m und die Giebelhoehe mit 7,50 m festgelegt. Um die zur Zeit bestehende Dorfansicht (Blick: Kirche, Kindergarten und Schule) zu erhalten, ist die Festlegung getroffen worden, dass die max. Giebelhoehe von 6,00 m in den Quartieren 1, 5 und 9 eingehalten werden musz. Die Satteldaecher sollen eine Dachneigung von 12,5 bis 25 % aufweisen. Fuer die Farbe des Daches ist rot bis dunkelbraun vorzusehen.

6. Flaechengliederung des Plangebietes

---

6.1 Vorbehaltsflaeche fuer B 281

525 m x 35 m = 18.375,00 qm

6.2. Gewerbeflaeche

Quartier	qm
1	7220
2	5240
3	7580
4	5090
5	6130
6	4030
7	3360
8	5680
9	5450
10	6480
11	1450
rund:	57710 qm =====

6.3 Straszenflaeche:

6700 qm

6.4 Pflanzungen-Gruenstreifen:

19.413 qm

6.5 Gesamtflaeche des Plangebietes

Verkehrsflaechen

(Straszen, Gehsteige, Gruenstreifen,  
Boeschungen usw.)

6700 qm + 19413 qm = 26113 qm = 2,61 ha = 31,14 %

Bauplan ----- 5,77 ha = 68,85 %

Gesamtflaeche des Plangebietes ----- 8,38 ha = 100,00 %  
=====

## 7. Beschaffenheit des Planungsgebietes

-----

### 7.1 Boden

Auf eine Mächtigkeit von 0,4 m zum Teil bis 0,8 m Tiefe steht Lehm bis toniger Lehm an. Darunter folgt umgelagertes oder anstehendes tiefreichend verwittertes (zersetztes) Karbonatgestein. Das Anstehende ist meist horizontalschichtig wechseln als plattiger, dolomitischer Kalkstein ("Plattendolomit") ausgebildet. Ein Loessschleier kann vorhanden sein. Die Gewinnungsklassen werden wie folgt eingeschätzt: Im Bereich bis 2,5 dm Tiefe GWK 4 bis 5 dm GWK 5 und darunter GWK 6. Die standortkundliche Einschätzung liegt vor (siehe Anhang).

Aus der territorialgeologischen Stellungnahme geht hervor, dass bei den Gründungsarbeiten auf einheitliche Bedingungen bei den Gründungsverhältnissen geachtet werden muss. Die anstehenden Riffdolomite sind hoch belastbar. Setzungen können aber schwach ungleichmäßig verlaufen, wenn breitere, lehmverfüllte Kluftfugen unterschiedlich große Riffdolomitkörper trennen. Werden tiefe, offene Spalten oder kleinere Hohlräume angetroffen, muss Magerbetonausgleich geschaffen werden. Die unteren Letten haben eine geringere zulässige Bodenpressung. Setzungen klingen langsam ab. Sie erreichen geringere Beträge, falls die Bildung des Einsturzgebirges in halbfester Konsistenz vorliegen (ist die Regel).

### 7.2 Höhenlage

Die Höhenlage des Gebietes ist durch Höhenschichtlinien im Bebauungsplan dargestellt. Das Gelände hat eine Hanglage und fällt von Nord nach Süd. Das lokal gewählte Höhensystem liegt in etwa 240 m tiefer als das HN-System. Die Höhenlage liegt zwischen 290 m und 280 m über HN.

### 7.3 Baumbestand und Eingrünung

Die größte Fläche ist z.Z. landwirtschaftliche Nutzfläche. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Rund 5400 qm wurden als Gärten genutzt. Der spärliche Obstbaumbestand soll, so weit er die spätere Bebauung nicht behindert, erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan wurde ein Grüngürtel vorgesehen.

Entlang der B 281, die verlegt werden soll, ist ein Grünstreifen von 20,00 m Breite geplant. Ringsum ist der Grüngürtel 10 m breit.

Unter der E-Leitung ist ein Grünstreifen vorgesehen, die Bepflanzung darf allerdings nur mit mittelhohen Straucharten erfolgen.

Auf das Pflanzgebot der Grünflächen wird besonders hingewiesen, es wurden einheimische Laubbäume und Straucher vorgesehen (siehe Zeichnung).

Die Gewerbeflächen sind untereinander durch Grünstreifen abzugrenzen.

#### 7.4 Energieversorgung

##### 7.4.1 Vorhandene 10 kV-Leitung

Die kV-Leitung durchläuft das Quartier Nr. 8 . Die Bebauung ist daher in diesem Bereich etwas schwieriger. Es muss ein Sicherheitsabstand eingehalten werden. Alle anderen Quartiere wurden so angelegt, dass die kV-Leitung die Quartiere nicht schneidet bzw. kreuzt.

##### 7.4.2 Energiebedarf

Für den Bedarf von Energie ist eine Beratung mit den Bauwerbern nötig. Von der Energieversorgung wird eine Bebauung vom Standort der LPG her vorgeschlagen, um an eine vorhandene Trafostation anschließen zu können. Die weitere Versorgung ist entsprechend zu planen. Die Versorgungskabel sollen in den Gehweg verlegt werden.

#### 7.5 Postkabel

Ein Postkabel kreuzt die Quartiere 9 und 10 . Um diese Flächen günstig bebauen zu können, muss dieses verlegt werden. Die Neuverkabelung ist mit der DBP abzustimmen.

#### 7.6 Schallschutzmaßnahmen

Die für Gewerbegebiete erforderlichen Schallschutzvorschriften sind einzuhalten.

#### 7.7 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird über eine Ringstraße von der alten F 281 her erschlossen. Die Trassenführung bietet sich durch günstige Grundstücksmaße, durch eine Energiefreileitung und durch die Höhenlage an. Später ist ein Anschluss unterhalb der Schweinemastanlage in Richtung Ausfahrt zur B 281 vorgesehen. Die Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 6 m mit einseitigem Gehweg von 2 m und einer einseitigen Parkbucht von 2 m. Die Gesamtlänge der Straße beträgt 670 m.

#### 7.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung muss über die Hydrophoranlage an der Schweinemastanlage erfolgen. Nach überschläglichen vorläufigen Ermittlungen werden je Tag 100 cbm Wasser benötigt. Es wird ein Ringsystem DN 80 geplant.

*[Handwritten signature and stamp]*

## 7.9 Abwasserentsorgung

Entsprechend der Abwasserstudie fuer das gesamte Kreisgebiet Poeszneck ist die Abwasserentsorgung im Trennverfahren und die Abwasseraufbereitung in einer zentralen Anlage bei Poeszneck vorgesehen.

Das Gewerbegebiet musz also im Trennsystem entwaessert werden. Bis zum Wirksamwerden der zentralen Klaieranlage musz eine Sammelklaieranlage gebaut werden.

Die gesamte Wasserversorgung-und Entsorgung ist mit den Betreibern und der OWA BB Poeszneck abzustimmen.

## 8. Trinkwasserschutzzone II

-----

Durch den Beschluss des Kreistagsausschusses Nr. 13/19 vom 16.4.91 bestaetigt durch den Kreistag durch Beschlussnummer 86/91 am 24.4. dieses Jahres wurde die Aufhebung des Verbotes 5.2 sonstiger Bebauung und Erweiterung fuer das Grundstueck 64/8 verfuegt.

Besondere Auflagen ergeben sich aus dem beantragten hydrogeologischen Gutachten und den Aussagen der Trinkwasserschutzkommission.

Festlegungen der Trinkwasserschutzkommission vom 7.Juni 1991 :

1. Das Verbot "sonstige bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern" wird in der Gemarkung Neunhofen, Flur Nr. 264/8, aufgehoben.
2. Die TWSZ-Kommission ist beauftragt, alle weiteren Schritte zur Erteilung von Auflagen einzuleiten und diese im Benehmen mit der zustaendigen Bauaufsichtsbehoerde zu kontrollieren.

Weitere Festlegungen und Auflagen sind dem Protokoll der TWSZ-Kommission vom 7.06.1991 zu entnehmen (siehe Anhang).

9. Herstellungskosten für die Erschließungsmaßnahme

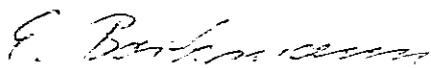
---

9.1	Kosten für Vermessung, Entschädigung etc. Planung und Bauleitung	128.000,00 DM
9.2	Verkehrsflächen	1.476.000,00 DM
9.3	Abwasserkanäle	740.000,00 DM
9.4	Trinkwasserleitung	125.000,00 DM
9.5	Energieversorgung Trafstation	150.000,00 DM

---

=====  
Gesamtsumme der Erschließungskosten 2.619.000,00 DM  
=====

Neustadt/Orla, den 27.08.1991

  
Borkmann  
Bearbeiterin