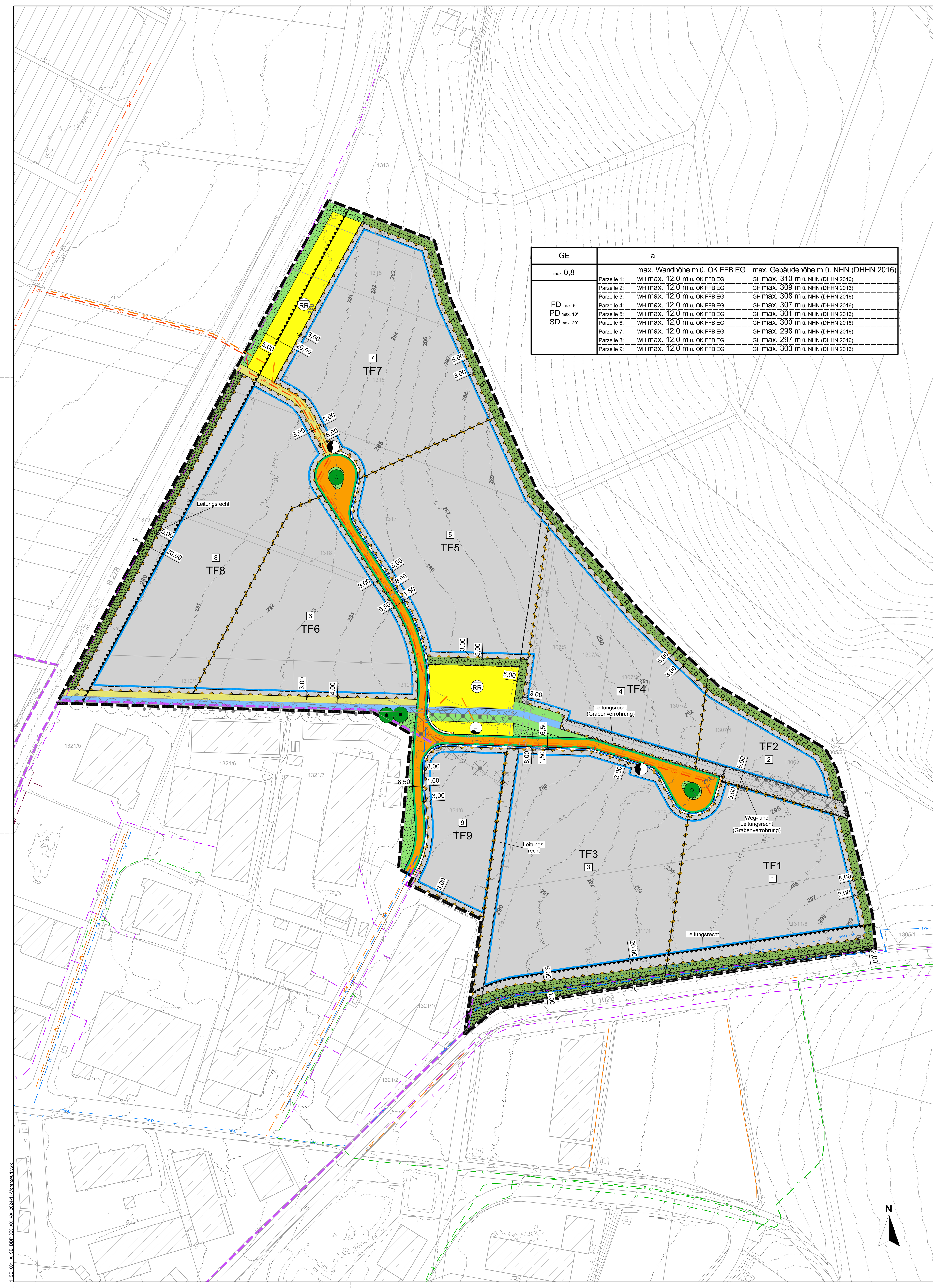
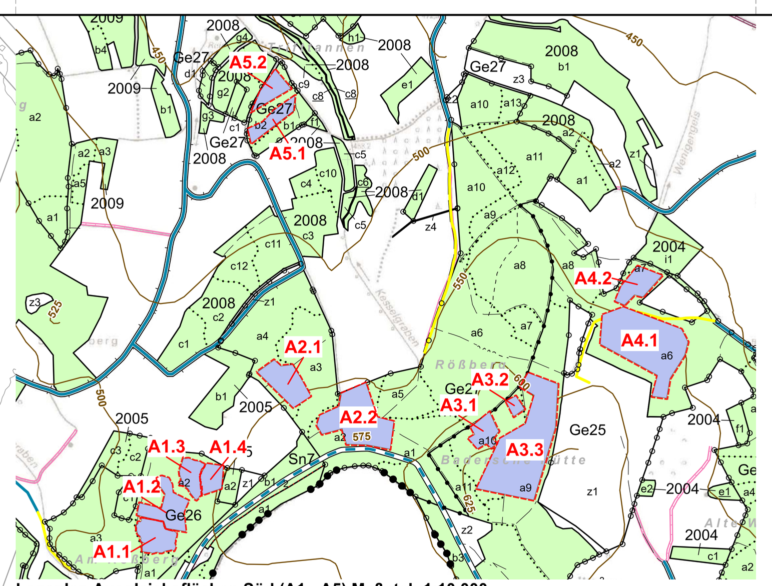
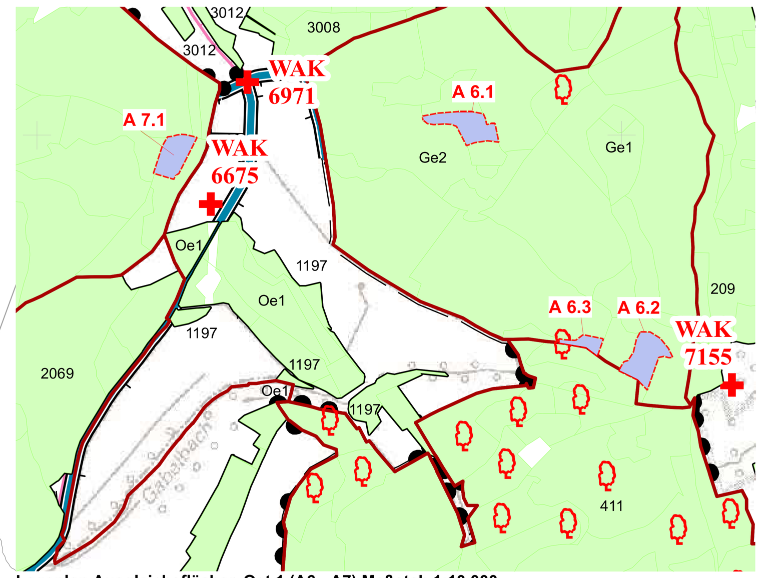


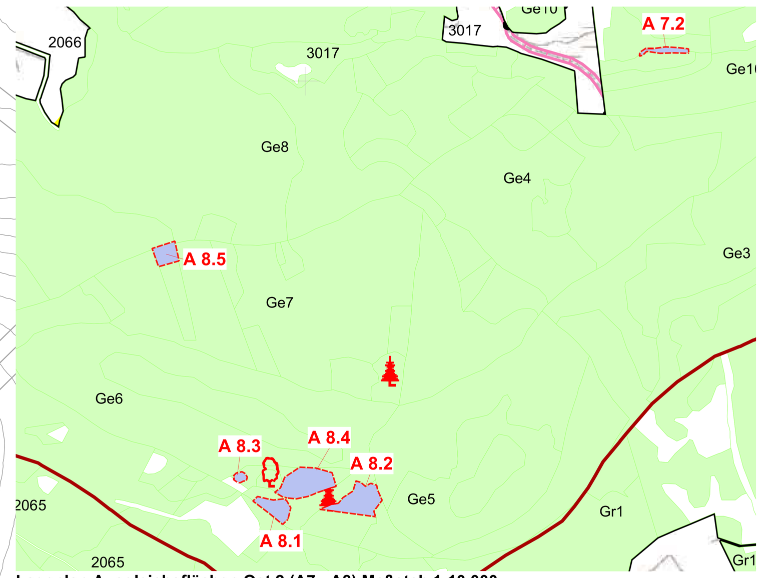
GE	a		
max. 0,8		max. Wandhöhe m ü. OK FFB EG	max. Gebäudehöhe m ü. NHN (DHHN 2016)
FD max. 5° PD max. 10° SD max. 20°	Parzelle 1:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 310 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 2:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 309 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 3:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 308 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 4:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 307 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 5:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 301 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 6:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 300 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 7:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 298 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 8:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 297 m ü. NHN (DHHN 2016)
	Parzelle 9:	WH max. 12,0 m ü. OK FFB EG	GH max. 303 m ü. NHN (DHHN 2016)



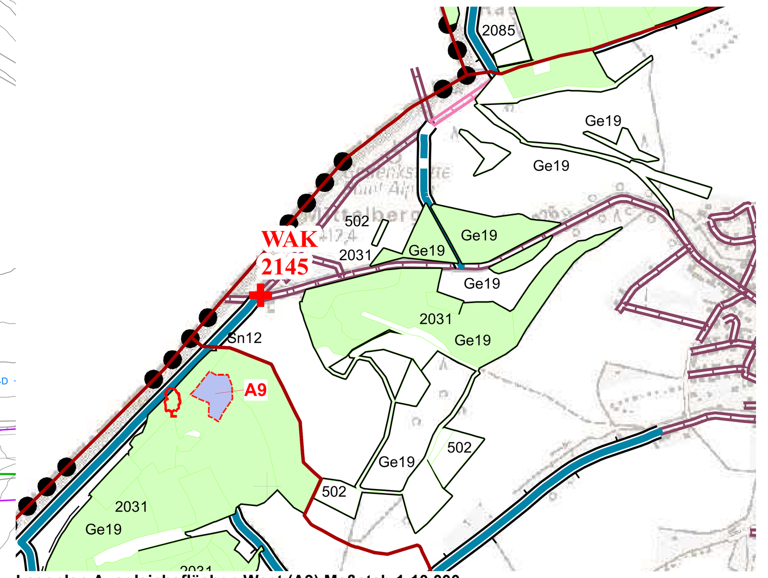
Lageplan Ausgleichsflächen Süd (A1 - A5) Maßstab 1:10.000
Quelle: ThüringerForst - Anstalt öffentlichen Rechts
erstellt: roos_sven, 19.05.2025



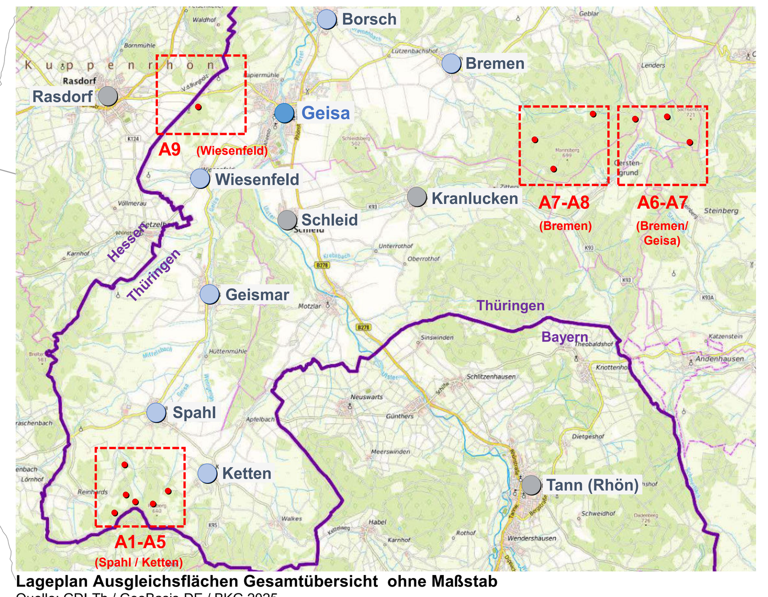
Lageplan Ausgleichsflächen Ost 1 (A6 - A7) Maßstab 1:10.000
Quelle: ThüringerForst - Anstalt öffentlichen Rechts
erstellt: schorr_matthias 16.05.2025



Lageplan Ausgleichsflächen Ost 2 (A7 - A8) Maßstab 1:10.000
Quelle: ThüringerForst - Anstalt öffentlichen Rechts
erstellt: schorr_matthias 16.05.2025



Lageplan Ausgleichsflächen West (A9) Maßstab 1:10.000
Quelle: ThüringerForst - Anstalt öffentlichen Rechts
erstellt: schorr_matthias 16.05.2025



Lageplan Ausgleichsflächen Gesamtübersicht ohne Maßstab
Quelle: GDI-Th / GeoBasis-DE / BKG 2025

I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunlaordnung-ThürKO) hat der Stadtrat der Stadt Geisa den vorliegenden Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" am . . . . . . als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Thüringer Bauordnung (ThürBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Thüringisches Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG).

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält die planungsrelevanten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03.09.2024. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Gotha, den . . . .

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Angegebene Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EPSG 25832).

2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord":
Der vorliegende Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ überplant eine Teilfläche des am 15.08.1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“. Im Bereich der Überschneidung der Geltungsbereiche ersetzen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ vollständig die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“.

II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

“Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

max. 0,8 — max. Grundflächenzahl (GRZ)
WH max. 9,0 m ü. OK FFB EG — max. Wandhöhe m ü. OK FFB EG
GH max. 300,0 m ü. NHN (DHHN 2016) — max. Gebäudehöhe m ü. NHN (DHHN 2016)

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

a — Abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Verkehrsfläche (öffentlich)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Gehweg
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
hier: Trafo
L — hier: Löschwasserbehälter
RR — hier: Regenrückhaltebecken

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

RW — unterirdisch Planung Regenwasser
SW — unterirdisch Planung Schmutzwasser
TW — unterirdisch Planung Trinkwasser
S — unterirdisch Bestand Strom
T — unterirdisch Bestand Telekommunikation
T — unterirdisch Umverlegung (Rückbau) Telekommunikation
T — unterirdisch Umverlegung (Planung) Telekommunikation
TW-D — unterirdisch Bestand Trinkwasser Datenkabel
TW-D — unterirdisch Umverlegung (Rückbau) Trinkwasser Datenkabel
TW-D — unterirdisch Umverlegung (Planung) Trinkwasser Datenkabel

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)
Grünfläche (öffentlich), Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
Grünfläche (privat)

8.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflußes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Entwässerungsgraben)
GV — Entwässerungsgraben (verrohrt)

9.0 Planungen, Nutzungregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentlich)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

10.0 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GV — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Entwässerungsgraben (verrohrt)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: Bauverbotszone Bundesstraße/Landesstraße (20,0 m ab Fahrbahnrand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und § 24 Abs. 1 Nr. 1 ThürStrG)

TF6 — Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (hier: Emissionskontingentierung nach DIN 45691)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD max. 5° PD max. 10° SD max. 20° — Zulässige Dachformen mit Dachneigung (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
FD = Flachdach, Dachneigung max. 5°
PD = Pultdach, Dachneigung max. 10°
SD = Satteldach, Dachneigung max. 20°

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	

A) Art der baulichen Nutzung
B) Bauweise
C) max. Grundflächenzahl GRZ
D) max. Wandhöhe (WH) m ü. OK FFB EG/max. Gebäudehöhe (GH) m ü. NHN (DHHN 2016)
E) Dachform mit max. Neigung

1317 — Flurstücksnummer
4 — Parzellennummer
Vorhandene Bebauung
296 — Höhenschichtlinie
Vorhandene Flurgrenzen
Geplante Grundstücksgrenze
15,00 — Bemaßung
Gehölzbestand
Rodung Gehölzbestand
Geltungsbereich BPlan "Gewerbegebiet Nord"

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:

1.1.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässige Nutzung „Anlagen für sportliche Zwecke“ ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Freiflächenphotovoltaikanlagen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

1.1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen:
Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Bauparzelle	Wandhöhe (WH) über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG)	Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)
Parzelle 1	max. 12,0 m	max. 310 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 2	max. 12,0 m	max. 309 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 3	max. 12,0 m	max. 308 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 4	max. 12,0 m	max. 307 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 5	max. 12,0 m	max. 301 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 6	max. 12,0 m	max. 300 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 7	max. 12,0 m	max. 298 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 8	max. 12,0 m	max. 297 m über NHN (DHHN 2016)
Parzelle 9	max. 12,0 m	max. 303 m über NHN (DHHN 2016)

Die Wandhöhe (WH) wird zwischen dem unteren Bezugspunkt (hier: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand gemessen.
Der obere Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird über den höchsten Punkt der Dachfläche definiert (First, Attika, höchster Schnittpunkt von Dachhaut mit der Gebäudeaußenwand).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Im Planteil ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten darf, jedoch auf max. 100 m begrenzt wird.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER (i.d.F. vom 08.07.2025) erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 bei. Nachfolgende Auflagen aus der Schallimmissionsprognose sind festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF1	60	50
TF2	63	53
TF3	60	50
TF4	-	-
TF5	60	50
TF6	60	50
TF7	63	53
TF8	60	50
TF9	60	50

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Alle Pflanzungen auf Pflanzflächen, sowie die grünordnerischen Festsetzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie gleichartig und -wertig zu ersetzen.
Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Insektiziden, Fungiziden, Wachstumsreglern, Rodentiziden und weiteren Bioziden ist auf den Grünflächen unzulässig. Eine Ausnahme kann bei flächigem Vorkommen von Neophyten bestehen. In diesem Fall ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten.

2.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm zu verwenden.

2.2 Pflanzgebot Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die zwei zeichnerisch festgesetzten Einzelpflanzgebote innerhalb des Straßenraums sind anzupflanzen. Geringfügige Standortänderungen sind zulässig. Es wird auf die Auswahlliste 2 Straßenbäume (V Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, Ziffer 7.0) verwiesen.

2.3 Randeingrünung und Eingrünung am zentralen RRB (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf gesamter Länge eine 3-reihige Eingrünungshecke mit einer Entwicklungsbreite von 5 m anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) gem. Artenliste 2 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.7) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Hecke ist alle 10 m um einen standortgerechten, heimischen Laubbaum gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 4 - Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) gem. Artenliste 1 (IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.7) zu ergänzen. Die Bäume sind zu je 50 % als leichter Heister (lHei, 1xv, H 100-125 cm, oB) und Hochstamm (H, 3xv, StU 12/14) zu pflanzen.
Auf die Abstände von Pflanzungen zu Grenzen und Versorgungsleitungen gem. V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE, Ziffer 1.0 wird hingewiesen.

2.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Auf der im Planteil als private und öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche sind kräuter- und blütenreiche Wiesen zu entwickeln. Hierzu ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut gebietseigener Herkunft (UG 21 - Hessisches Bergland) mit mind. 30 % Blumen-/Kräuter-Anteil zu verwenden. Im Rahmen der Entwicklungspflege sind Schröpfschnitte zulässig. Nach Bestandsentwicklung sind die Flächen durch 1- bis 3-schürige Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“.

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ sind wie folgt auszubilden. Die Flächen sind mit kräuterreicher Saummischung für frische bis feuchte Standorte anzusäen. Die Ergänzung des Saatguts durch Schnellbegrüner ist als Schutz vor Erosion des offenen Bodens zulässig. Es ist ausschließlich Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) zu verwenden. 50% der Grabenböschungen sind alle zwei Jahre durch wechselseitige Mahd mit Entnahme des Mahdgutes zu pflegen. Die Mahd ist zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Auf die textliche Festsetzung 4.1.2 wird verwiesen.

2.5 Maßnahmen im Bereich der Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche „Regenrückhaltebecken“ ist naturnah als Erdbecken auszubilden. Hierzu ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saatgut gebietseigener Herkunft (UG 21 - Hessisches Bergland) mit mind. 30 % Blumen-/Kräuter-Anteil zu verwenden. Im Rahmen der Entwicklungspflege sind Schröpfschnitte zulässig.

2.6 Private Grünflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

2.6.1 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind zu begrünen. Ziergehölze sind nur in Einzelpflanzung und mit einem Höchstanteil von 10 % der Gehölzpflanzungen zulässig. Je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Es wird auf die Auswahlliste 1 Obstgehölze (V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE, Ziffer 7.0) verwiesen.

2.6.2 Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind nicht zulässig.

2.6.3 Böschungen sind als kräuterreiche Wiesen oder Säume zu entwickeln. Bei der Ansaat der neu zu errichtenden Böschungen und sonstigen Ansaaten sind ausschließlich standortgerechte, kräuterreiche Saummischungen oder Blumenwiesenmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland) anzusäen und zu unterhalten. Säume sind einmal im Jahr im Herbst bis ins zeitige Frühjahr zu mähen. Wiesen sind 1- bis 3-mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist immer abzuräumen.

2.7 Artenauswahl Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind standortgerechte und ausreichend hitze- und trockenheitstolerante Arten und Sorten zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer und nicht standortgerechter Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen etc.) sowie invasiver bzw. ausbreitungsstarker Arten (Kirschlorbeer, Sommerflieder, Blauglockenbaum etc.) ist nicht zulässig.

Artenliste 1 - Laubbäume für die Eingrünungshecke
Gebietseigene Herkunft (VG 4, Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben)
Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, StU 12/14
leichter Heister 1xv, H 100-125 cm, oB

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Artenliste 2 - Sträucher für die Eingrünungshecke:
Gebietseigene Herkunft (VG 4, Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben)
Pflanzmindestgröße: Str 2xv, mind. 3 Triebe, h 60-100

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3.0 Kompensationsmaßnahmen - Festsetzungen zur Kompensation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Ersatzmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Dem Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs werden externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

A1 - A9: Aufforstung Fl.-Nr. 94/2, Gmrk. Reinhards, Fl.-Nrn. 854 und 900, Gmrk. Spahl, 1299/4, Gmrk. Ketten, Fl.-Nr. 2076, Gmrk. Geisa, Fl.-Nrn. 118/2 und 2/4, Gmrk. Bremen, Fl.-Nr. 396/1, Gmrk. Bremen (alles Teilflächen)
Auf Fl.-Nr. 94/2, Gmrk. Reinhards, Fl.-Nrn. 854 und 900, Gmrk. Spahl, 1299/4, Gmrk. Ketten, Fl.-Nr. 2076, Gmrk. Geisa, Fl.-Nrn. 118/2 und 2/4, Gmrk. Bremen, Fl.-Nr. 396/1, Gmrk. Bremen (alles Teilflächen) ist standortgerechter Buchen-Mischwald aufzuforsten. Bei den Flächen handelt es sich um Schadflächen (ehem. Fichtenforst), die größtenteils bereits beräumt sind.

Beschreibung der Maßnahme:
Ggf. vorhandenes Schadholz ist zu entfernen. Nadelgehölze sind zu roden. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind pro Hektar 3.000 Laubbäume zu pflanzen (Mindestpflanzqualität 1+1). Die Herkunftsempfehlungen für die Verwendung forstlichen Vermehrungsgutes im Freistaat Thüringen i.V.m. dem Forstvermehrungsgutgesetz ist zu beachten.
Als Hauptbaumart ist die Buche (*Fagus sylvatica*) mit 50 % zu pflanzen. Die verbleibenden 50 % sind mit den Edellaubholzarten Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu pflanzen.
Innerhalb der Maßnahmenflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:
- Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) inkl. Wildverbissschutz bzw. Einzäunung.
- Ein Jahr Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.
- Zwei Jahre Entwicklungspflege gem. DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) mit je drei Pflegedurchgängen im Jahr.

Unterhaltungspflege:
- Forstliche Unterhaltung zur Entwicklung eines Buchenmischwaldes
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Flächenumfang: A1: 22.500 m²; A2: 26.200 m²; A3: 38.500 m²; A4: 32.700 m²; A5: 8.000 m²; A6: 23.000 m²; A7: 12.500 m²; A8: 17.100 m²; A9: 7.000 m²
Umsetzungszeitpunkt: Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss umzusetzen.

Nach Umsetzung der Maßnahmen auf einer Fläche von insgesamt ca. 18,75 ha ist der Kompensationsbedarf durch den Bebauungsplan „Am Schleidsberg 3. BA“ mit 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ in ausreichendem Umfang abgedeckt. Es entsteht zudem ein Überschuss von 119.267.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Es wird auf den Bericht in der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
Die Abstimmungen zu den Maßnahmen erfolgen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

4.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m Art. 97 ThürBO)

4.1 Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 sowie Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 97 Abs. 1 Nr. 4 und 7 ThürBO)

Private Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über die jeweiligen Betriebszufahrten angefahren werden können.

4.2 Standplätze für Müllsammelanlagen (Art. 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Die Standplätze für Müllsammelanlagen sind von den öffentlichen Verkehrswegen nicht einsehbar anzulegen, in Gebäude zu integrieren oder nicht einsehbar einzuhausen.

4.3 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m Art. 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4.4 Fassadengestaltung (Art. 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.4.1 Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf dem angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

4.4.2 Ab Gebäudelängen von über 50 m sind mindestens in diesem Abstand gestalterisch vertikale Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen.

4.5 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Art. 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

Dachform und Dachneigung sind wie folgt zulässig:
- Flachdächer bis max. 5° Dachneigung
- Pultdächer bis max. 10° Dachneigung
- Satteldächer bis max. 20° Dachneigung

4.6 Dacheindeckung und Fassadenverkleidung (Art. 97 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.6.1 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

4.6.2 Die Dachflächen sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der jeweiligen Dachfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen und/oder mit Photovoltaikmodulen auszustatten. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Belichtungsflächen.

4.7 Werbeanlagen (Art. 97 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ThürBO)

4.7.1 Werbeanlagen an Gebäuden und baulichen Anlagen dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

4.7.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4.8 Einfriedungen (Art. 97 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

4.8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

V NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.0 Abstände von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) zu berücksichtigen.

2.0 Auffinden von Bodendenkmälern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung unbekannter Bodendenkmäler wird auf die Ausführungen unter § 16 bis § 21 ThürDSchG hingewiesen.

3.0 Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz hat im Rahmen eines Scoping-Verfahrens (Stand 2021) darauf hingewiesen, dass die Flurabstände des Gewässers Ulster am Standort z.T. unter 2,0 m betragen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist in die ungünstigste Kategorie 1 einzustufen, d.h. die Sickerverweilzeiten betragen wenige Tage bis etwa 1 Jahr.

4.0 Bergbau, Altbergbau

Das Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz hat im Rahmen eines Scoping-Verfahrens (Stand 2021) darauf hingewiesen, dass sich der Planungsbereich im Bergwerkseigentum (BWE) „Merkers“, verliehen u.a. auf Kalisalze, befindet sowie im Planungsbereich „Geisa“, verliehen auf Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung.
In das Bergwerkseigentum „Geisa“ werden untertägig salzhaltige Abwässer aus der Kaliproduktion in den sogenannten Plattendolomit eingeleitet. Aufgrund der Tiefe von ca. 400 m dieser porösen Gesteine sind gemäß Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz bergbaubedingte Einwirkungen auf die Tagesoberfläche in dem Planbereich nicht zu erwarten.
Der Planbereich ist gemäß Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz durch den untertägigen Abbau von Kalisalzen im Bergwerkseigentum „Merkers“ nicht betroffen. Daher sind bergbaubedingte Einwirkungen auf die Tagesoberfläche für den Planbereich gemäß Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz nicht zu erwarten.

5.0 Elektromobilität

Auf die Regelungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) wird verwiesen.

6.0 Landwirtschaftliche und anlagenbedingte Emissionen

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

7.0 Auswahllisten weitere Gehölze

Die Auswahllisten 1 und 2 stellen Vorschläge für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Obstgehölzen gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.6.1 sowie für die Pflanzgebote der Straßenbäume gem. IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Ziffer 2.2 dar.

Auswahlliste 1 - Obstgehölze

Pflanzgröße	Hochstamm, 3xv, H 150-200 cm, mdB
Apfel in Sorten	*Malus domestica* 'Adamsapfel', 'Alkmene', 'Baumanns Renette', 'Birnapfel', 'Boikenapfel', 'Boskoop', 'Freiherr von Berlepsch', 'Fromms Goldrenette', 'Gravensteiner', 'Martini', 'Prinz Albrecht von Preußen', 'Schafsnase', 'Schöner aus Nordhausen', 'Topaz'
Birne in Sorten	*Pyrus communis* 'Amanlis Butterbirne', 'Amstettener Mostbirne', 'Doppelte Philippsbirne', 'Fellbacher Mostbirne', 'Gelbe Saftbirne', 'Großer Katzenkopf', 'Lettenbirne', 'Mollebusch', 'Nordhäuser Winterforelle', 'Palmischbirne', 'Schweizer Wasserbirne', 'Sommereierbirne', 'Weiße Herbstbutterbirne'
Kirsche in Sorten	*Prunus avium* 'Dönissens Gelbe Knorpelkirsche', 'Große Gobet', 'Hedelfinger Riesenkirsche', 'Kassins Frühe', 'Schneiders Späte Knorpelkirsche'
Pflaume in Sorten	*Prunus domestica* 'Gelbe Eierpflaume', 'Schöne von Löwen'
Zwetschge in Sorten	*Prunus domestica subsp. domestica* 'Hauszwetschke'
Reneklode in Sorten	*Prunus domestica subsp. italica* 'Graf Althans Reneklode', 'Große Grüne Reneklode'

Auswahlliste 2 - Straßenbäume

Pflanzgröße	Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm, mdB
Acer campestre	Feldahorn 'Elsrijk'
Alnus x spaethii Callier	Spaeths-Erle
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus angustifolia	Schmalblättrige Esche 'Raywood'
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia americana	Amerikanische Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

8.0 Immissionsschutz - Passiver Schallschutz

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Ingenieurbüro FRANK & SCHELLENBERGER (i.d.F. vom 08.07.2025) erstellt. Das Gutachten erläutert die notwendigen Anforderungen zum passiven Lärmschutz, die sich aus der DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau" ergeben (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“).
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der maßgebliche Außenlärmpegel im Wesentlichen durch den Verkehrslärm und den Gewerbelärm bestimmt.
Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Gutachtens zur Berechnung, dem Nachweis und etwaiger architektonischer Maßnahmen wird auf die Ausführungen unter Kapitel 12 des Gutachtens verwiesen. Diese sind im Rahmen von Bauanträgen zu berücksichtigen.

9.0 Einsehbarkeit von Normen und Richtlinien

Die wesentlichen Normen und Richtlinien, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei Bedarf gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Bauamt der Stadt Geisa eingesehen werden (u.a. "DIN 45961").

VI VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat der Stadt Geisa hat in der Sitzung vom 16.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Der Stadtrat der Stadt Geisa hat am . . . . den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom . . . . gebilligt und die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3.0 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom . . . . hat in der Zeit vom . . . . bis . . . . stattgefunden.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom . . . . erfolgte mit E-Mail vom . . . . mit Frist zur Stellungnahme bis . . . .

4.0 Der Stadtrat der Stadt Geisa hat am . . . . den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom . . . . gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5.0 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom . . . . mit Frist zur Stellungnahme bis . . . . beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" i.d.F. vom . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . bis . . . . im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (Auslegung in Papierform) im Bauamt der Stadt Geisa, während folgender Zeiten [. . . . .] bereitgestellt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am . . . . ortsüblich bekanntgemacht.

6.0 Die Stadt Geisa hat mit Beschluss des Stadtrates vom . . . . den Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . als Satzung beschlossen.

Geisa, den . . . .

Henkel,
Bürgermeisterin

7.0 Der Bebauungsplan wurde der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Wartburgkreis gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 21 Abs. 3 ThürKO am . . . . angezeigt. Die Genehmigung durch die Kommunalaufsicht erfolgte am . . . .

8.0 Die Satzung über den Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" wurde am . . . . ausgefertigt.

Geisa, den . . . .

Henkel,
Bürgermeisterin

9.0 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" wurde am . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Geisa zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Weiterhin ist der in Kraft getretene Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ebenfalls auf die Internetseite der Stadt Geisa eingestellt.
Der Bebauungsplan „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes „Am Schleidsberg - 3. BA“ mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" mit Begründung, einschließlich der übrigen Anlagen und zusammenfassender Erklärung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Geisa, den . . . .

Henkel,
Bürgermeisterin

Nr.	Änderungen	geänd.	Autor	gepr.	Autor

Projekt:
Stadt Geisa
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Landkreis: Wartburgkreis

Leistungsphase:
Vorentwurf

Planinhalt:	Plan-Nr.:	Maßstab:		m, cm
Bebauungsplan "Am Schleidsberg - 3. BA" mit 2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord"	SB 001	1:1000		
	Anlage:	gez.	has	11.2024
	Proj.Nr.: 100926	gepr.	mas	11.2024

Vorhabensträger:
. . . .
Datum — Unterschrift

Stadt Geisa
Marktplatz 27
36419 Geisa

Entwurfsverfasser:
01.08.2025
Datum — Unterschrift

BAURCONSULT
ARCHITEKTEN . INGENIEURE
Adam-Opel-Straße 7 . 97437 Haßfurt . T +49 9521 696 0