

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl: 0,8
326 maximale Höhe baulicher Anlagen, z.B. 326 m ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

a (120) abweichende Bauweise mit Angabe zur maximalen Gebäudehöhe in Metern

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ver- und Entsorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Ver- und Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung:

Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: landschaftsstrukturierende Gehölze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des ZWA Saalfeld-Rudolstadt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG / § 15 ThürNatG (gem. Kartierung 04/2022 / Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt vom 20.07.2021)

Vermerke

WSG III A

WSG III B

WSG III C

HSQG QUANT A

Hinweise

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I“

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Beulwitz“ (Spedition Lutz Hebrok)

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

vorhandene Gebäude mit Hausnummer gem. Vermessung und ALKIS

Bemaßung (Angabe in Metern)

Fließgewässer (offen / verrohrt)

geplante Böschungslinien gem. Lageplan

Topographie mit Höhenpunkten gem. Vermessungsplan (Angaben in Metern ü. NHN)

Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern ü. NHN)

bestehende 110 kV Freileitung mit Maststandort und Schutzstreifen

Abwasserleitung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) <td>maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</td>	maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Emissionskontingent in db(A)/m² (Tag/Nacht) <td></td>	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 298)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 52 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)**
- Gemäß Planzeichnung werden Gewerbegebiete gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.1** Für das Gewerbegebiet GE₁ werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:
- Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- 1.2** Für die Gewerbegebiete GE₂ bis GE₉ erfolgen folgende Festsetzungen zur Art der Nutzung:
- Zulässig sind:
- Betriebe zur Entwicklung, Produktion, Lagerung, Reparatur und Vermarktung von Saugbaggern und mit diesen verwandte Produkte
 - die dem vorgenannten Nutzungszweck zugeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Die weiteren Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Im GE₁ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- PKW-Stellplätze
- PV-Module, die über den Stellplätzen errichtet werden

Für alle Gewerbegebiete gilt, dass Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Hauptnutzung sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietfläche ohne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente in dB	
L _{eq,tags}	L _{eq,nachts}	
GE ₁	65	49
GE ₂	65	48
GE ₃	65	51
GE ₄	66	51
GE ₅	68	48
GE ₆	67	48
GE ₇	65	45
GE ₈	60	47

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmeweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 16 – 19 BauNVO)**
- Grundflächenzahl:** Für die Gewerbegebiete GE₁ – GE₈ wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO in den Gewerbegebieten GE₁–GE₈ als Höchstmaß gem. Planeintrag in m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmeweise um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die maximale Höhe der Oberkante der Solarmodule im GE₈ wird auf 3,8 m über der Parkplatzebene festgesetzt.
- 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
- Für die Gewerbegebiete GE₁ bis GE₉ wird eine abweichende Bauweise gem. Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt (a = abweichende Bauweise mit Angabe der maximalen Gebäudelänge).
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- In die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche sind ein einseitiger, 1,2 m breiter Gehweg sowie ein mind. 2,0 m breiter Grünstreifen zu integrieren. Gehweg und Grünstreifen dürfen je Baugrundstück für maximal zwei bis zu je 10 m breite Baugrundstückszufahrten unterbrochen werden.
- 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)**
- Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 6. Flächen für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Im Plangebiet sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- (1) PKW-Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- (2) Die Stellplatzfläche im GE₁ darf zu maximal 30 % vollversiegelt werden.
- (3) Auf den in der Grünfläche ergänzend festgesetzten und mit dem Planzeichen 13.1 PlanZV gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jeweils ein Artenschutzurm mit einer Mindesthöhe von 8 m und mindestens 18 Nistmöglichkeiten für Vögel und 18 Quartieren für Fledermäuse zu errichten. Auf der Fläche ist zudem ein Steinhäufchen mit einer Mindestgrundfläche von 4 m² und einer Höhe von 1,5 m als Reptilienlebensraum anzulegen.
- 8. Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)**
- Für alle nachfolgenden Festsetzung wird festgesetzt, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu pflanzen sind.
- (1) Auf der innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsstrukturierende Gehölzpflanzung ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit Ausnahme der Leitungstrasse vom Regenrückhaltebecken zum Zechengraben zu erhalten.
- (2) In der Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsstrukturierende Gehölzpflanzung, die ergänzen mit dem Buchstaben „a“ gekennzeichnet ist, sind 25 Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind mit einem Mindestabstand von 8 m zu pflanzen.
- (3) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsstrukturierende Gehölzpflanzung ist mit Ausnahme des zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifens (Festsetzung 7.1) mit einer artenreichen Blühwiesenmischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.
- (4) Je angefangener 1.200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkröner Laubbau in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten.
- (5) Die Böschungen und die Sohle des Regenrückhaltebeckens sind mit einer artenreichen Blühwiesenmischung anzusäen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften.
- 9. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB**
- Im GE₁ ist bis zur Überbauung der Stellflächen mit Solarmodulen innerhalb der Stellflächen je 8 Stellplätzen ein klein- oder mittelkröner Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Bäume in der Pflanzqualität HST 12-14.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)**
- 10. Dachgestaltung**
- Zulässig sind für Gebäude ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15°.
- Hinweise:**
- Baugrundbewertung:** Die Flächen des Plangebietes weisen aufgrund der geologischen Situation sehr inhomogene Baugrundverhältnisse auf. In Vorbereitung von baulichen Maßnahmen sollte die jeweilige Eignung als Baugrund überprüft werden.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet Silberstollen“ wurde vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale in der Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und örtlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Saalfeld/Saale vom öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag vom bis zum öffentlich aus. Die frühzeitige e Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
3. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen, wurde vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
4. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Saalfeld/Saale am wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Saalfeld/Saale. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
5. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
6. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Saalfeld/Saale, den Bürgermeister / Siegel

7. Der vom Stadtrat der Stadt Saalfeld/Saale in der Sitzung am beschlossene Bebauungsplan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ wurde am der Rechtsaufsichtsbehörde im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt gem. § 21 Abs. 3 ThürKO vorgelegt. Die Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt hat mit Schreiben vom der Bekanntmachung der Satzung zugestimmt.

Saalfeld/Saale, den Bürgermeister / Siegel

8. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Saalfeld/Saale vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

Saalfeld/Saale, den Bürgermeister / Siegel

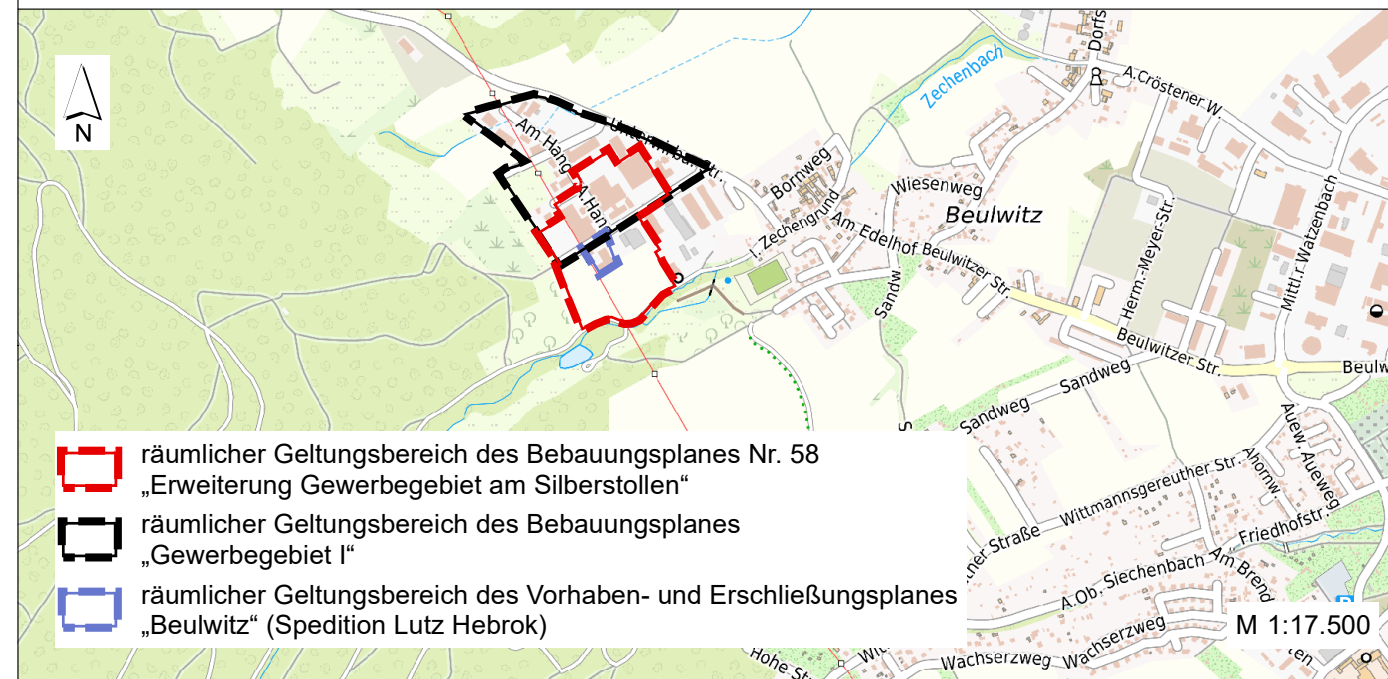
9. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“ wurde am im Amtsblatt der Stadt Saalfeld (Jahrgang: Seite:) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Saalfeld/Saale, den Bürgermeister / Siegel

Erklärung:

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

Saalfeld, TLBG



Stadt Saalfeld/Saale

Bebauungsplan

- Entwurf -

B-Plan Nr. 58 „Erweiterung Gewerbegebiet am Silberstollen“

M 1 : 1.000

6. Oktober 2025

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de