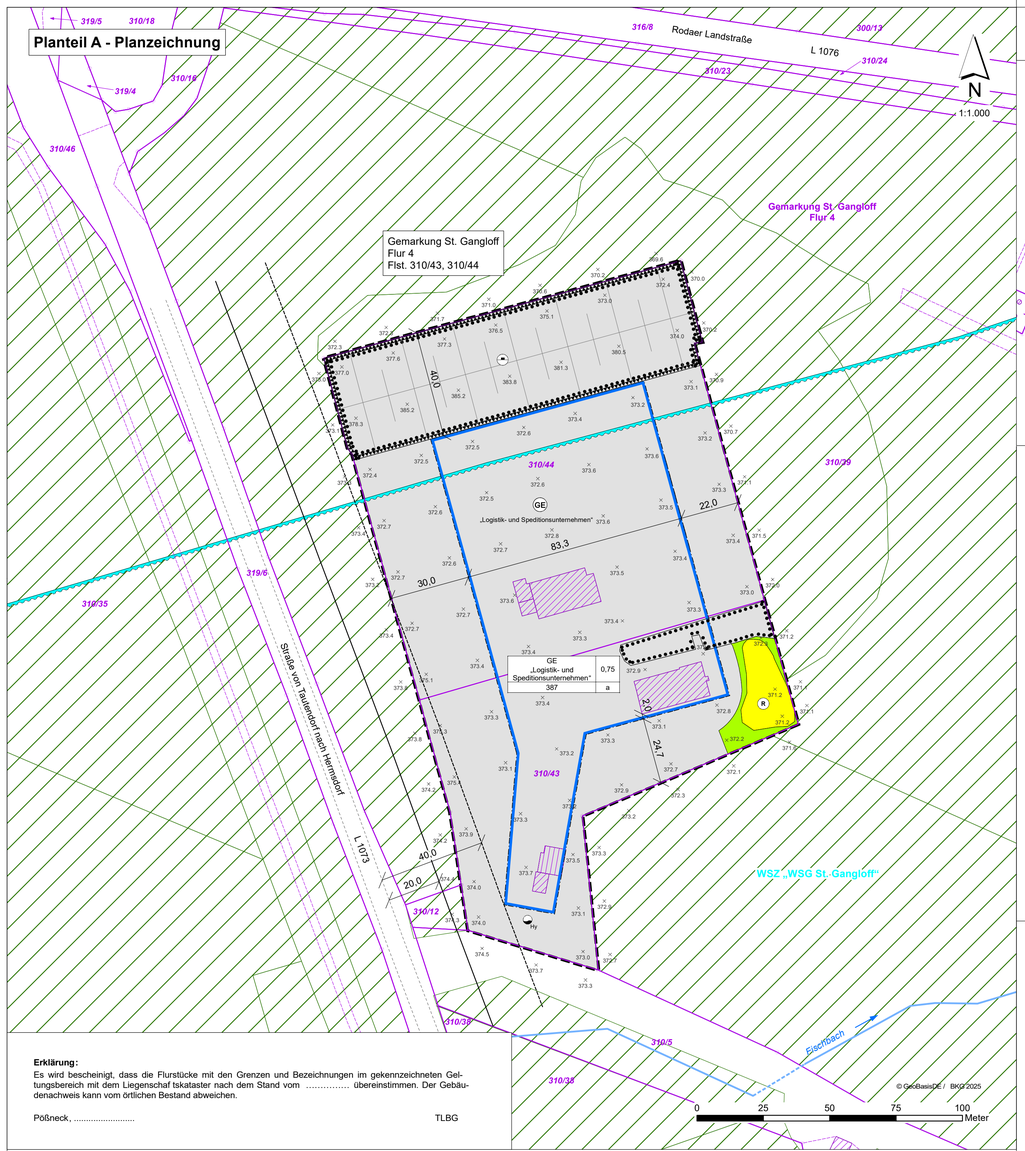
Planteil A - Planzeichnung



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.

Poßneck, ... TLBG

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

GE „Logistik- und Speditions-unternehmen" — Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung: Logistik- und Speditionsunternehmen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß 0,75

387 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN (s. textl. Festsetzungen 2.2)

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

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

R — Ver- und Entsorgungsanlagen besonderer Zweckbestimmung: Entsorgungsfläche: Regenrückhaltebecken

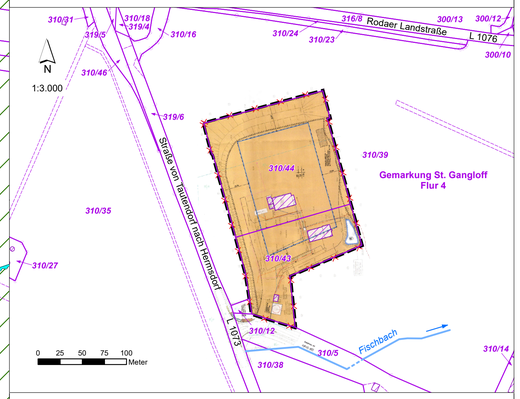
Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

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

Flächen für Aufschüttungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „UMNUTZUNG TUH GmbH" - Aufhebung -



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

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

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Geltungsbereich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „UMNUTZUNG TUH GmbH" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone (WSZ) III „WSG St. Gangloff" gem. § 51 WHG i. V. m. § 45 ThürWG

20 m Bauverbotszone gem. § 24 ThürStrG

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 ThürStrG

Hinweise

310/39 — Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

vorhandene Gebäude / bauliche Anlage

374.6 — Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern üb. NHN)

Hy — Hydrant

3.0 — Bemaßung (Angabe in Metern)

Waldflächen gem. ThüringenForst

Fahrbahnbegrenzungslinie

Böschungslinie

Gewässerlinie (offen / verrohrt)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
max. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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. 32

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. 5 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 22, 47)

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)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)- Gesetz zur Erhaltung, zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft i. d. F. vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 49, 51)

Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) i. d. F. vom 07.05.1993, zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 19, 20)

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ Umnutzung TUH GmbH"

0. Sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden aufgehoben.

Bebauungsplan „TUH GmbH Kreuzstraße"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Logistik- und Speditionsunternehmen"

Zulässig sind die dem Logistik- und Speditionsunternehmen zugeordneten
- Lagerhallen und -flächen, Werkstätten,
- Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude,
- Stellplätze, Garagen und Carports für PKW und LKW,
- Betriebstankstellen,
- Batteriespeicher

sowie alle dem Logistik- und Speditionsunternehmen zugeordneten Anlagen.

Nicht zulässig sind
- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von „Logistik- und Speditionsunternehmen" (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- öffentliche Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie
- Einzelhandelsbetriebe.

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 Anlage nsicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig. Ausnahmsweise 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)

2.1 Grundflächenzahl: Für das Gewerbegebiet wird eine zulässige GRZ von 0,75 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude im Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO auf 387 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungs- und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 120 m festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und offene Lagercontainer sind auch außerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Gewerbegebietsfläche im Norden des Plangebietes, die ergänzend mit dem Planzeichen 11.1 PlanzV als Fläche für Aufschüttungen festgesetzt ist, darf bis zu einer Höhe von 385,5 m ü NHN aufgeschüttet werden.

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

6.1 Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

6.2 Zur Beleuchtung der Freiflächen ist nur der Einsatz von Leuchten mit der Lichtfarbe Amber (bis 2.000 k) zulässig. Es ist ausschließlich eine bodengerichtete Beleuchtung zulässig. Zu verwenden sind LED-Lichtquellen mit einem gekapselten Gehäuse.

7. Flächen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der Dachflächen mit Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zu versehen.

8. Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Gehölze innerhalb der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV zum Erhalt von Gehölzen festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 97 ThürBO)

9. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.

Verfahrensvermerke

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" mit der gleichzeitigen Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" erfolgt im Regelverfahren gem. § 9 BauGB.

1. Der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" mit der gleichzeitigen Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Vorentwurf der o. g. Planungen, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung und dem Umweltbericht, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in der Sitzung am .....gebilligt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden beschlossen.

3. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Hermsdorf am .....wurde der Vorentwurf nebst Begründung in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Vorentwurfes auf der Internetseite der VG Hermsdorf. 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 Vorentwurf gebeten.

4. Der Entwurf der o. g. Planungen bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in der Sitzung am .....gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

5. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Hermsdorf am .....wurde der Entwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom .....bis .....öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der VG Hermsdorf. 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.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am ..... die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am ..... die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

7. Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff hat in seiner Sitzung am ..... die Satzung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" in der Fassung vom ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 7 wird bestätigt.

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

8. Der vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in der Sitzung am ..... beschlossene Bebauungsplan Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" der Gemeinde St. Gangloff wurde mit Verfügung des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom ..... mit AZ.: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.
Die vom Gemeinderat der Gemeinde St. Gangloff in seiner Sitzung am ..... beschlossene Satzung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" wurde mit Verfügung des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis vom ..... mit AZ.: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.

Eisenberg, den ..... Landratsamt Saale-Holzland-Kreis

9 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde St. Gangloff vom ..... übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde St. Gangloff vom ..... übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" der Gemeinde St. Gangloff wurde am ..... im Amtsblatt der VG Hermsdorf (Nr. ……) des Jahrgangs .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.
Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung der Satzung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Umnutzung TUH GmbH" wurde am ..... im Amtsblatt der VG Hermsdorf (Nr. ……) des Jahrgangs .... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

St. Gangloff, den ..... Bürgermeister / Siegel

Gemeinde St. Gangloff

Bebauungsplan

- Vorentwurf -

Bebauungsplan Gewerbegebiet „TUH GmbH Kreuzstraße" - Neuaufstellung - & Vorhabenbezogener Bebauungsplan „UMNUTZUNG TUH GmbH" - Aufhebung -

M 1 : 1.000, 1 : 3.000 2. März 2026

GÖL Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de