

# 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN BERLINGERODE NR. 2 GEWERBEGEBIET "ALTE GÄRTNEREI"

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Alte Gärtnerei" beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt der VG Lindenbergl Eichsfeld erfolgt.

Berlingerode, den 26.07.06  
Bürgermeister

**Bescheinigung durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12. APR. 2006 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 06. JULI 2006  
Katasterbereichsleiter

**Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat in seiner Sitzung am 27.03.2006 der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung / Umweltbericht und Grünordnungsplan haben in der Zeit vom 18.04.2006 bis 19.05.2006 öffentlich ausgelegen.

Berlingerode, den 26.07.06  
Bürgermeister

**Beteiligung TÖB**  
Die Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 10.04.2006 Gelegenheit bis zum 17.05.2006 ihre Stellungnahmen abzugeben.

Berlingerode, den 26.07.06  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat die vorgebrachten Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Gemeinderat der Gemeinde Berlingerode hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Berlingerode, den 26.07.06  
Bürgermeister

**Anzeige nach § 21 Abs. 3 ThürKO**  
Die Satzung über die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Alte Gärtnerei" wurde auf Grund des § 21 Abs. 3 ThürKO durch die Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld bestätigt.

Berlingerode, den 24.08.06  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Alte Gärtnerei" mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.

Berlingerode, den 24.08.06  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Die Bekanntmachung erfolgte am 23.08.06 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Lindenbergl/Eichsfeld. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung rechtskräftig geworden.

Berlingerode, den 24.08.06  
Bürgermeister

**Beglaubigungsvermerk**  
Hiemit wird amtlich beglaubigt, dass diese Planabschrift (Lichtpause) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Alte Gärtnerei" mit der Urschrift übereinstimmt.

Berlingerode, den .....  
Bürgermeister

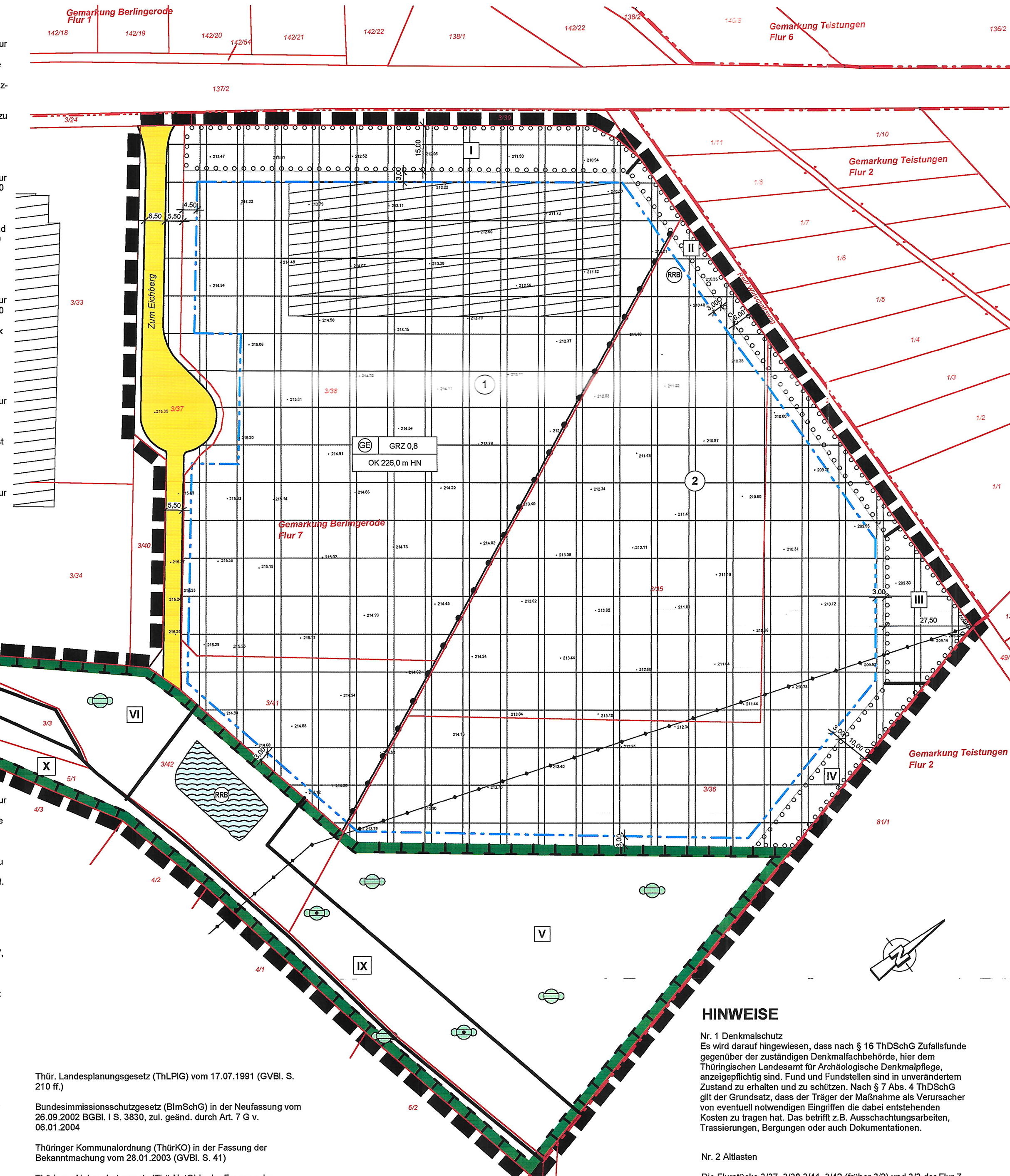
## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.  
Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
Ausnahme sind zulässig:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baunutzung untergeordnet sind  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungstätten
- Maß der baulichen Nutzung
  - Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,8 festgelegt.
  - Oberer Bezugspunkt für Höhenangaben ist die maximale Höhe baulicher Anlagen.  
Diese wird auf max. 226,00 m HN festgesetzt.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)
  - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- Gestaltungsvorschriften
  - Übliche Stabhalten sind zulässig. Zulässig sind alle Flachdächer und geneigte Dächer, mit roter bis rotbrauner Dachdeckung. Glänzende Oberflächen für Dachdeckungen mit Ausnahme von Sonnenkollektoren werden ausgeschlossen.
  - Stellplätze  
Offene Stellplätze sind so zu befestigen, dass Regenwasser versickern kann.
- Grünordnerische Festsetzungen
  - Bezogen auf das Gewerbegebiet sind 20 Flächen-% unversiegelt zu belassen und als Grünfläche bzw. Gehölzfläche zu gestalten.
- Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
- Je 4 Stellplätze ist ein autochthoner Laubb Baum, 1. Ordnung als Hochstamm (Stammumfang 14/16 cm, 3 x v.) im Bereich der Stellplätze neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölzarten gemäß der Pflanzliste I zu verwenden.
- Die Kfz-Stellplätze, Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.
- Fensterlose Gebädefassaden sind ab einer Gebäudehöhe von 5 m mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- Kompensationsfläche I  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 15 Linden (*Tilia cordata*) und ca. 2000 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v., als Hecke fünfreihig versetzt entsprechend dem Pflanzschema I als 15 m breiter Streifen anzulegen. Die anzupflanzenden Bäume sind als Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Pfahl-Dreibock). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche II  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt ca. 850 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzung (Mindesthöhe 60 - 80 cm, 2 x v.) ist dreireihig versetzt entsprechend dem Pflanzschema II als 6 m breiter Streifen, freiwachsend (ungeschnitten) anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche III  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 9 Eschen (*Fraxinus excelsior*) und ca. 900 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzung (Mindesthöhe 60-80 cm, 2 x v.) ist flächig im Abstand von ca. 1,5 m, freiwachsend (ungeschnitten) anzulegen. Die anzupflanzenden Bäume sind als Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Pfahl-Dreibock). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche IV  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 6 Eschen (*Fraxinus excelsior*) und ca. 650 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzung (Mindesthöhe 60-80 cm, 2 x v.) ist fünfreihig versetzt entsprechend dem Pflanzschema III als 10 m breiter Streifen anzulegen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10/12 cm im Abstand von ca. 10 m in Reihe zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Pfahl-Dreibock). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche V  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ca. 7400 m<sup>2</sup> Sträucher und Heister anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v., flächig, freiwachsend (ungeschnitten) anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 m. Die anzupflanzenden Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 100-150 cm im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Schrägpfahl). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche VI  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ca. 980 m<sup>2</sup> Sträucher und Heister anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v., flächig, freiwachsend (ungeschnitten) anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 m. Die anzupflanzenden Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 100-150 cm im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Schrägpfahl). Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche VII  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ca. 640 m<sup>2</sup> Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v., dreireihig versetzt als 4 m breiter Gehölzstreifen entsprechend dem Pflanzschema IV anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste I.
- Kompensationsfläche VIII  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bereich des Wiesentales mind. 5 Schlenken mit einer Länge von mind. 15-20 m, einer Breite von mind. 5-10 m und einer Tiefe von 30-50 cm anzulegen. Die Lage und Ausdehnung der Schlenken ist vor Ort unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld festzulegen.
- Kompensationsfläche IX  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Gehölzpflanzung weiterhin dauerhaft zu erhalten.
- Kompensationsfläche X  
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ca. 3.200 m<sup>2</sup> Sträucher und Heister anzupflanzen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind mit einer Mindesthöhe von 60-80 cm, 2 x v., dreireihig versetzt als 4 m breiter Streifen, freiwachsend (ungeschnitten) anzulegen. Die anzupflanzenden Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 100-150 cm im Abstand von ca. 8 m zu pflanzen, sie sind stabil zu verankern (z.B. Schrägpfahl). Zu verwendende Arten entsprechen den Festsetzungen der Pflanzliste II.
- Gehölzschutz  
In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölzstrukturen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (DIN 18920).
- Zum Schutz vor Wildverbiß sind die Anpflanzungen der Flächen V, VI und X mit einem Schutzzaun zu versehen.
- Immissionsschutz
  - Folgende flächenbezogene Schalleistungspegel sind einzuhalten:  
GE-Teilgebiet 1 60 dB(A)  
tags: 60 dB(A)  
nachts: 53 dB(A)  
GE-Teilgebiet 2 60 dB(A)  
tags: 60 dB(A)  
nachts: 55 dB(A)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie DIN 18003
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349)
- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- u. Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I 2081, 2102), zuletzt geändert am 28.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Thür. Landesplanungsgesetz (ThLPfG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 f.)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830, zül. geändert durch Art. 7 G v. 06.01.2004)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.07.2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, 1193) geändert vom 21.12.2004 (BGBl. I S. 186)
- Thüringer Denkmalschutz (ThDSchG) vom 07.01.1992 (GBl. S. 17)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 10.11.1993 (GVBl. S. 709 f.)

## TEIL A PLANZEICHNUNG



## HINWEISE

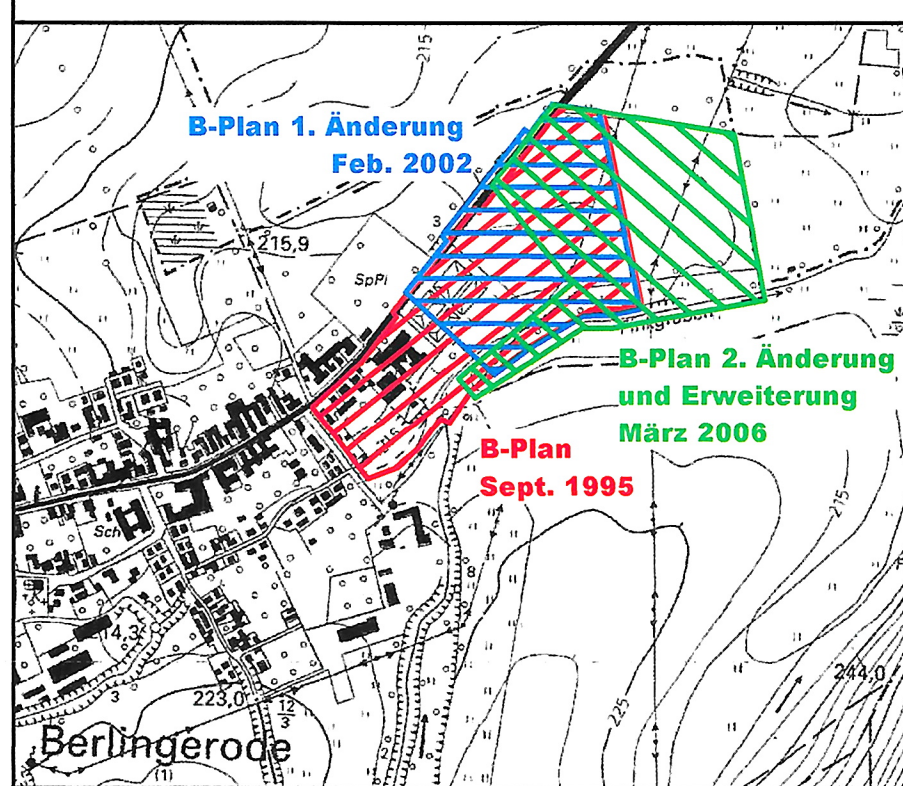
- Nr. 1 Denkmalschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 16 ThDSchG Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von eventuell notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergungen oder auch Dokumentationen.
- Nr. 2 Altlasten**  
Die Flurstücke 3/37, 3/38, 3/41, 3/42 (früher 3/2) und 3/3 der Flur 7 in der Gemarkung Berlingerode gehören zum Gelände der ehemaligen Gärtnerei und sind damit als altlastenverdächtige Fläche (ALVF) i. S. v. § 2 (6) BBodSchG erfasst. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtige Flächen erfassten Flurstücken ist das Staatliche Umweltamt Sonderhausen vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen. Beim Auftreten weiterer Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Staatlichen Umweltamt anzuzeigen.

Landkreis Eichsfeld  
Die Satzung B-Plan Nr. 2 „Alte Gärtnerei“  
hat vorgelegen.  
Heilbad Heiligenstadt, den 07.07.06  
Unterschrift: [Signature]

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
OK Höhenmaß Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante
- Nr. 3 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- Nr. 5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Regenrückhaltebecken
- Nr. 6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
zu erhaltende Bepflanzung  
zu pflanzende Bäume und Sträucher  
Bezeichnung der Kompensationsfläche
- Nr. 7 Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
vorhandene Starkstromleitung  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
- Nr. 8 Ergänzende Planzeichen**  
bestehendes Gebäude Fa. Mc. Airfields  
Bezeichnung der Gewerbeflächen unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurgrenze  
Gemarkungsgrenze  
Flurnummer  
Höhenpunkt (m HN)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



## GEMEINDE BERLINGERODE BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "ALTE GÄRTNEREI"

AUFTRAGGEBER GEMEINDE BERLINGERODE			
AUFTRAGNEHMER CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER Freier Landschaftsarchitekt Knickhagen 16a 37308 Heilbad Heiligenstadt Tel. 05306 - 601603 Fax. 05306 - 601605			
bearbeitet:	Juni 2006	Zie / Kr	Datum
gezeichnet:	Juni 2006	Kraus	Zeichen
geprüft:	28.06.2006	[Signature]	
Maßstab:	1 : 1.000		
Datum:	06 / 2006		

PLANNHALT  
2. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan Nr. 2 "Alte Gärtnerei"