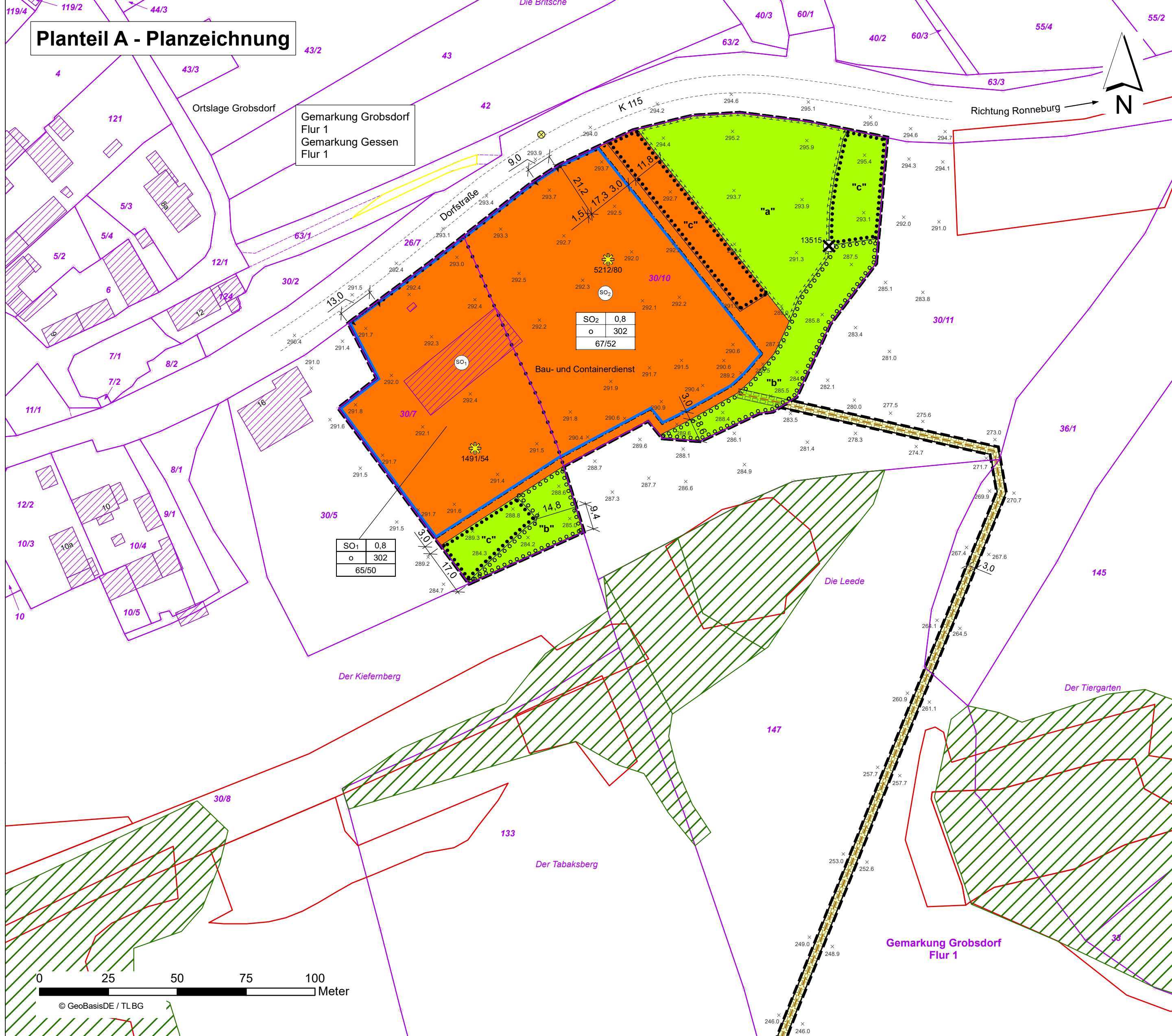
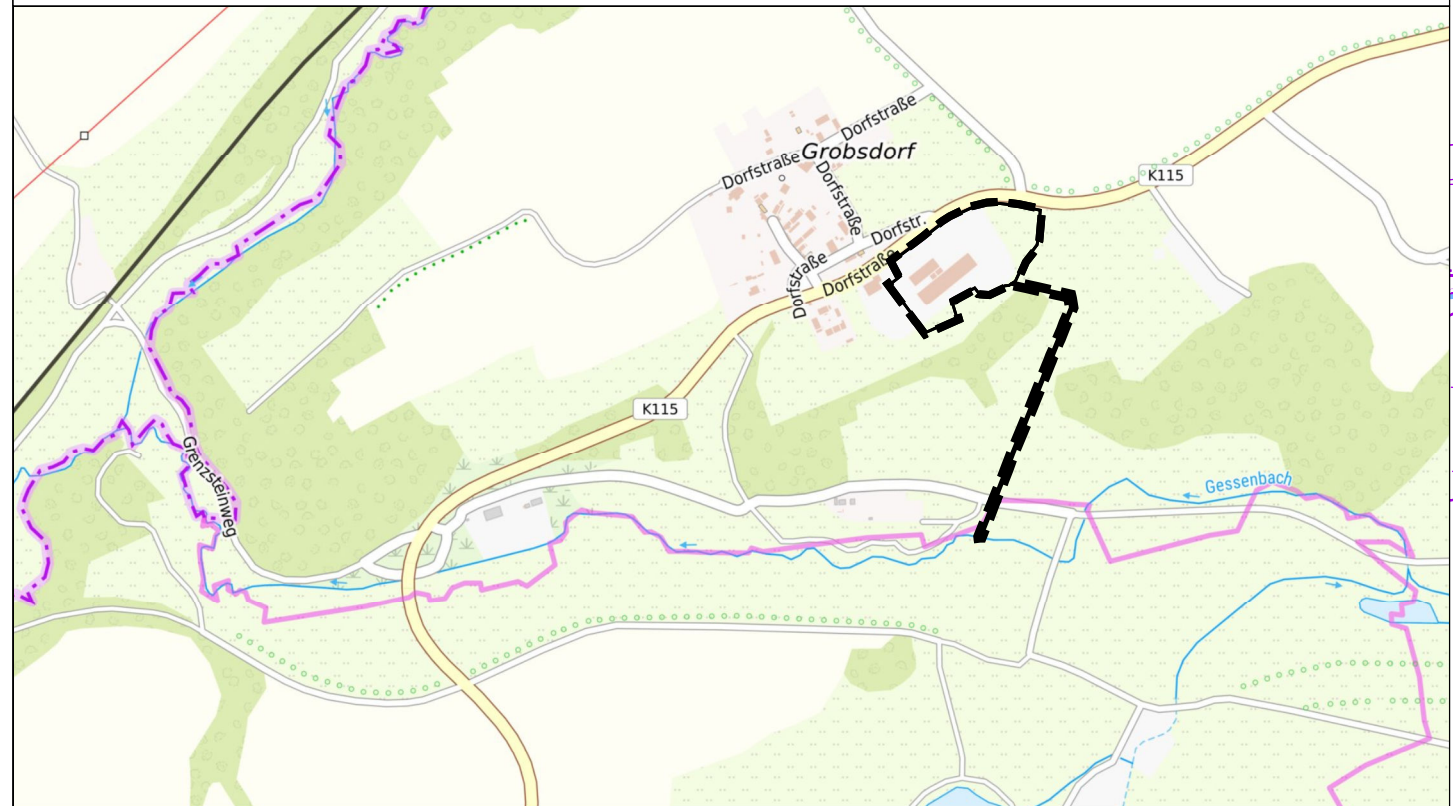




Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass das Flurstück mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbe-
reich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis
kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, TLBG



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 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 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, 340)
Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598), zuletzt geändert durch Art. 1 V vom 13.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
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 Nr. 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 A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

sonstiges Sondergebiet (SO₁ und SO₂): Bau- und Containerdienst

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,8

302 maximale Höhe baulicher Anlagen: 302 m ü. NHN

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise Baugrenze

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche (S) öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (W)

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/Ausfahrtsbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

private Grünfläche mit Zweckbestimmung: "a" Streuobstwiese "c" Erhalt von Gehölzen

"b" Sichtschutzpflanzung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Eigentümer / Nutzer der Flurstücke 30/7 und 30/10 (Gemarkung Grobsdorf, Flur 1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. maximale Höhe baulicher Anlagen, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Planteil B - Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO, § 11 BauNVO)
Festgesetzt werden zwei sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Bau- und Containerdienst. Im Sondergebiet sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig.
- Lagerung und Recycling incl. Annahme und Verwertung von mineralische Ersatzbaustoffe im Sinne des § 2 Nummer 1 der Ersatzbaustoffverordnung
- Lagerung von Schüttgütern (Naturprodukte)
- Lagerflächen, Wasch- und Tankplätze für Baumassen und Container
- Stellplätze und Werkstatt für Bau-, Reinigungs- und Containerfahrzeuge
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihn gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Photovoltaikdach- und -wandanlagen
Zulässig sind des Weiteren, die den genannten zulässigen Nutzungen zugeordnete Verwaltungs-, Büro- und Sozialgebäude.
Nicht zulässig sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen

In den Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Fläche mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente in dB	
	LEKtags dB(a)/m² (6 - 22 Uhr)	LEKnacht dB(a)/m² (22 - 6 Uhr)
Teilfläche SO₁	65	51
Teilfläche SO₂	67	52

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Beuth Verlag), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren LEK_i durch LEK₁+LEK₂ zu ersetzen ist.
Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth-Verlag) auf diesen Teil anzuwenden.
Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 (Beuth Verlag), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.
Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06 - 22 Uhr) und in der Nacht (22 - 06 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

In den Sondergebieten sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO s. g. Störfallbetriebe unzulässig, die die Voraussetzung dafür erfüllen, dass ein Betriebsbereich i. S. der 12. BImSchV bzw. ein Betriebsbereich der oberen Klasse im Sinne des § 2 Abs. 2 der 12. BImSchV vorhanden ist. Abzustellen ist dabei auf Betriebsbereiche 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. Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren 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 Nr. 1 BauGB, § 16 - 19 BauNVO)**
Für die Sondergebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
- 2.2** Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf deren höchsten Punkt wird auf 302 m ü. NHN festgesetzt. Dabei darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Schornsteine, Anlagen der Lüftungstechnik, Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf m ü. NHN.
- 3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Für die Sondergebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Die Stellplätze für PKW sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
6.1 Die im Süden des Plangebietes gelegenen privaten Grünflächen „b“ mit der Zweckbestimmung Sichtschutzpflanzung sind mit einer Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. 10 % der Fläche ist mit Laubbäumen mittlerer Wuchshöhe zu bepflanzen. Es sind Gehölze in der Pflanzqualität HST 12-14 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimisches und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Der Bereich der Leitungsstrasse kann auf einer Gesamtbreite von 4 m von einer Bepflanzung ausgenommen werden.
6.2 Die private Grünfläche „a“ im Osten des Plangebiets mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist mit Obstbäumen zu bepflanzen. Es sind insgesamt 30 hochstämmige Obstbäume in der Pflanzqualität HST 10-12 cm mit einem Regelabstand von 8-10 m zu pflanzen. Es sind hierbei heimisches und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften.

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

7. Gestaltungsfestsetzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sondergebiet „Gewerbstandort Grobsdorf“ sind hochglänzende, stark reflektierende Materialien, sowie grelle Farbtöne (z. B. „Leuchtfarben“ nach RAL -Farben) für die Gestaltung von Wandoberflächen mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Im gesamten Bereich des Plangebietes sind verwahrte untertägige Grubenbaue vorhanden und Bodenbewegungen noch nicht abgeklungen. Es besteht für alle beabsichtigten Bauvorhaben die Notwendigkeit zur Prüfung auf Anpassung gem. § 110ff BBergG.

Die Grünflächen im Osten des Plangebietes befinden sich im Bereich eines ehemaligen Steinbruches, dessen Fläche als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist (Kennziffer 13515).

Ergänzende Hinweise

Baugrundbewertung:
Das Plangebiet liegt gem. DIN EN 1998-1/NA in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ronneburg hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ronneburg vom durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit dem Umweltbericht, wurde vom Stadtrat der Stadt Ronneburg in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Ronneburg vom wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel standen die Entwurfsunterlagen im Internet zur Verfügung.
- Die von der Planung betroffenen 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.

- Der Stadtrat der Stadt Ronneburg hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Ronneburg hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Ronneburg vom als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 - 7

Stadt Ronneburg, Bürgermeister

- Der vom Stadtrat der Stadt Ronneburg in der Sitzung am beschlossene Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“ wurde mit Bescheid des Landratsamtes Greiz vom mit AZ.: gem. § 10 BauGB genehmigt.

Stadt Ronneburg, Bürgermeister

- 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 Ronneburg vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt.

Stadt Ronneburg, Bürgermeister

- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Genehmigung des Bebauungsplanes „Gewerbstandort Grobsdorf“ wurde am im Amtsblatt der Stadt Ronneburg (Jahrgang:, Seite:) bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Stadt Ronneburg, Bürgermeister



Stadt Ronneburg

Bebauungsplan

- Entwurf -

Bebauungsplan „Gewerbstandort Grobsdorf“

M 1 : 1.000

18. August 2025



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

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