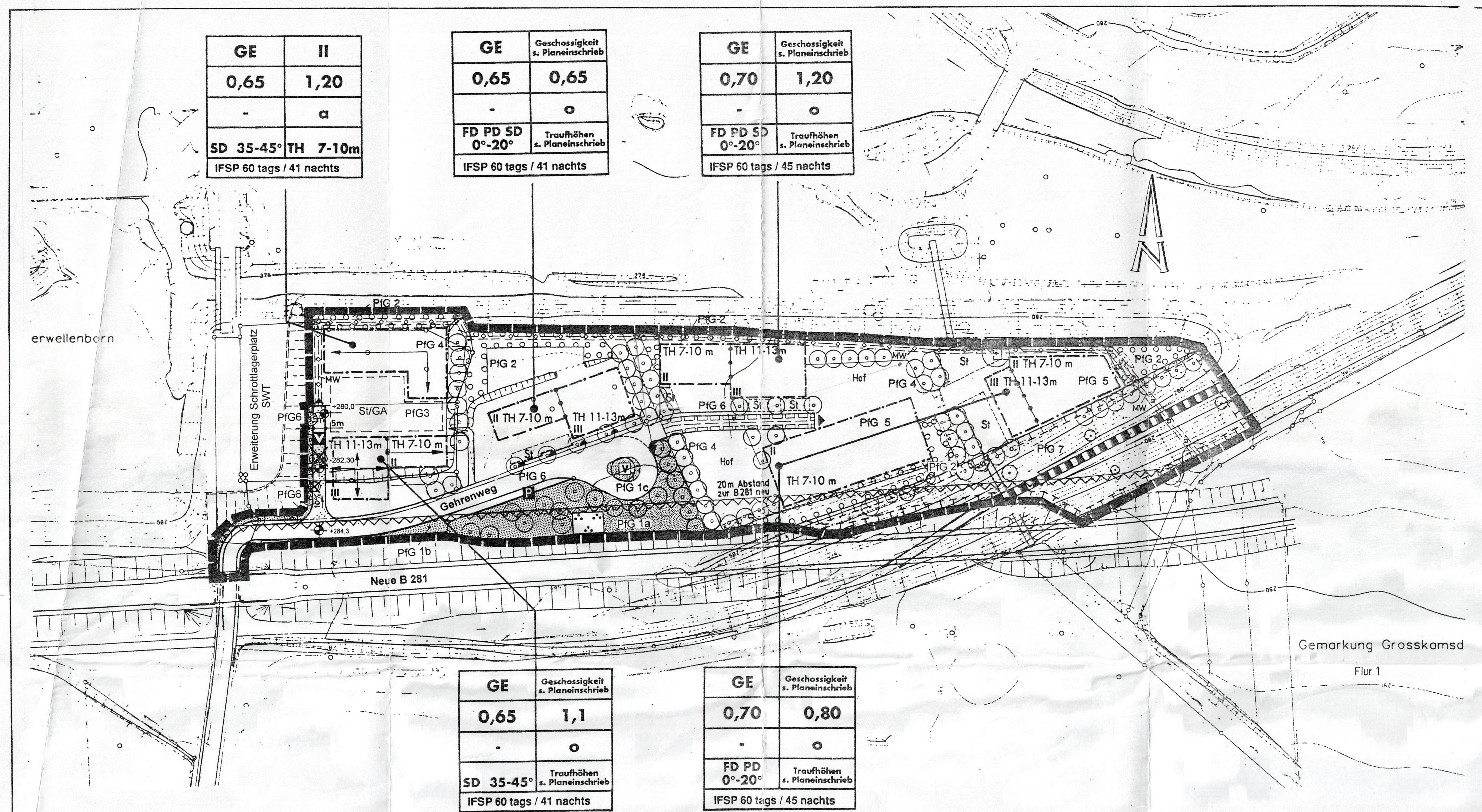
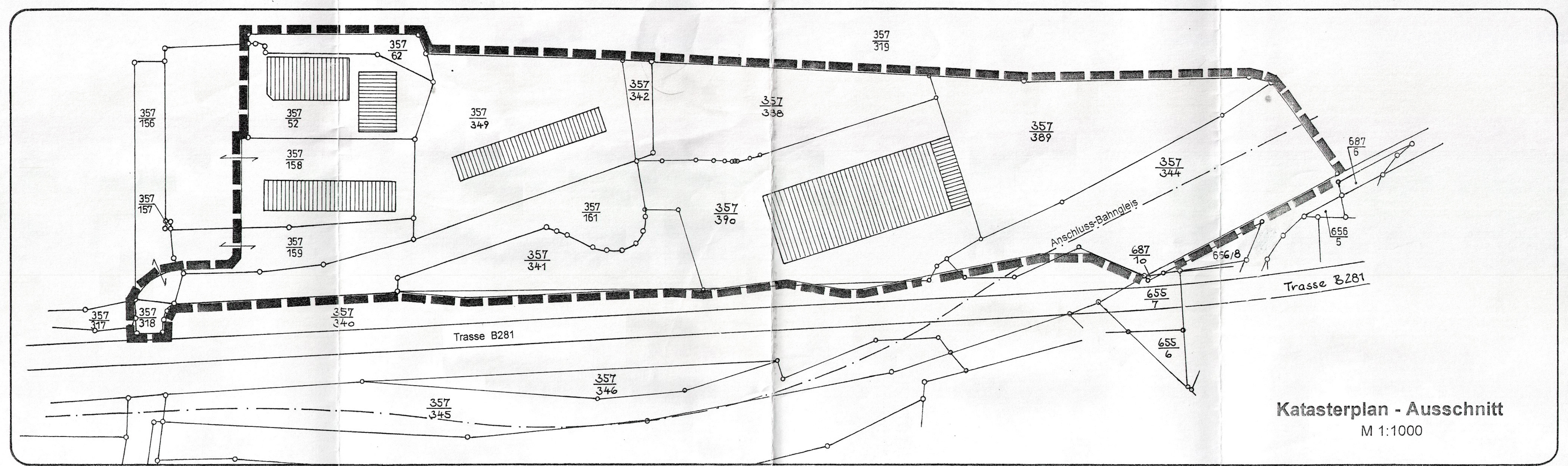




Katasterplan - Ausschnitt
M 1:1000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Bau GB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Im ungegliederten Gewerbegebiet sind ausschließlich nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig (vgl. Betriebstypenklassifizierung beim zuständigen Gewerbeaufsichtsamt). § 8 (2) 1 und 2 BauNVO sind zulässig. Ausnahmweise zugelassen werden auch Nutzungen nach § 8 (3) 1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

wird - gemäß Planeinschrieb - festgesetzt.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Folgende Bauweisen werden festgesetzt:

o / ED Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) / - nur Einzel und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 BauO zulässig -;

a Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge (§ 22 (4) BauNVO);

3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen - soweit Hauptfirstrichtung und Giebelständen angegeben - erfolgt gemäß Planeinschrieb. Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel zur Baugrenze zu errichten. Bei Flachdachbauten ist die Gebäudeausrichtung in den Grenzen der ausgewiesenen Baufenster frei wählbar.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und die Angabe der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Vorderfront der Gebäude sollte auf der vorgegebenen Bauflucht stehen und die im Planeinschrieb angegebene Traufhöhe einhalten.

Grundflächen sonstiger Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 , Nr. 1 und 2 BauNVO sind in der vorangegangenen Regelung inbegriffen.

Unterirdische bauliche Anlagen sind im gesamten Plangebiet nach Maßgabe des § 19 (4) Satz 1, Nr. 3 und Satz 2 BauNVO zulässig, sofern sie unter der jeweils festgelegten Geländefläche liegen. Unterirdische bauliche Anlagen, durch die die Geländeoberfläche unterbaut ist, werden auf die versiegelte Fläche angerechnet und gekennzeichnet; die Vorschrift gilt nicht für die nach Landesrecht von der Bebauung freigestellte bauliche Anlagen.

Bei Vorhandensein von Fundamentresten und verfüllten Tiefbauten früherer Nutzungen außerhalb der festgesetzten Baufenster sowie durch die Grundflächen sonstiger Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 , Nr. 1 und 2 BauNVO kann die jeweils festgesetzte GRZ auch um mehr als 50% überschritten werden, um den örtlichen Gegebenheiten eines teilweise künstlich überformten Baugrundes gerecht zu werden (vgl. Hinweise Nr. 35).

5. Begrenzung der Oberflächenversiegelung und Festsetzungen zum Bodenschutz § 19 (4) Bau NVO i.V.m. § 8a Bundesnaturschutzgesetz

Freihaltegrad: mind. 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche sind von einer vollständigen, nicht durchlässigen Versiegelung freizuhalten, um weiterhin biologische Austauschprozesse und ökologische Wechselwirkungen zwischen Erdreich und bodennaher Luftschicht (Mikroklima) zu gewährleisten und den Grundwasserhaushalt zu entlasten.

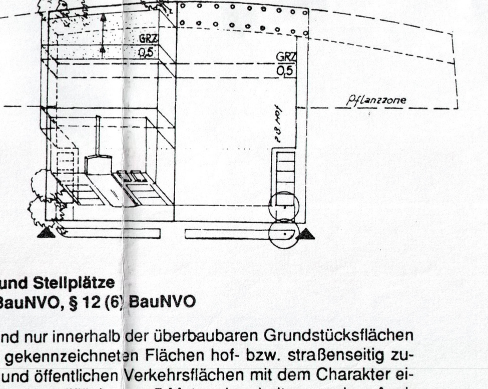
Bei Überschreitung dieser Marge aufgrund erhöhter Nutzungsanforderungen noch im Rahmen der max. zulässigen Grundfläche bzw. gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO innerhalb der ausgewiesenen Baufenster, wird eine Ausgleichsmaßnahme auf den nicht ausgenutzten bebaubaren Flächen (z.B. auf seitlichen oder rückwärtigen Grenzflächen) bzw. in der gekennzeichneten (gemeinschaftlichen) Pflanzzone erforderlich (§ 9 (1) 20 BauGB und § 9 (1) 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG):

Da die Grundstücke in Größe und Zuschnitt recht unterschiedlich sind, wird bei weiteren Überschreitungen nach dem objektiven Umfang des Eingriffs gegangen (Bodenversiegelung in absoluten Werten) Die prinzipielle Überschreitung von 0,5 der jeweiligen Grundstückfläche erfordert daher die Pflanzung eines Gehölzes, jede weitere Überschreitung um je 100qm eines weiteren Gehölzes (PfG 4) oder als letzte Alternative eine flächenmäßig gleichwertige Fassadenbegrünung (PfG 5) an Sichtfassaden von Werksgebäuden.

Bei Überschreitung der GRZ, (durch Realisierung weiterer Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) Satz 1 BauNVO oder zusätzlich versiegelter Hof- und Lagerflächen) wird für die prinzipielle Überschreitung sogar eine Pflanzung von 2 Gehölzen und bei weiterer Überschreitung um je 100qm nochmals von 2 Gehölzen (PfG 4) oder als letzte Alternative eine flächenmäßig gleichwertige Fassadenbegrünung (PfG 5) an Sichtfassaden von Werksgebäuden notwendig, also ein erhöhtes Pflanzgebot festgesetzt.

Die hinteren Grundstücksflächen sind von der rückwärtigen Grenzlinie her gemessen bis zur angegebenen Tiefe der festgesetzten Pflanzgebotsstreifen (§9 (1) 25a BauBG) und innerhalb der sich anschließenden gekennzeichneten weiteren Pflanzzone auch als private Gemeinschaftsgrünfläche, so z.B. für Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen nutzbar. Bei der Herstellung von Stellplatzanlagen wird je 4 Stellplätze die unmittelbar dort zu erfolgende Pflanzung eines Baumes (vgl. PfG 1b) zwingend.

Nachfolgend ist ein beispielhaftes Ansiedlungsvorhaben i.Z.m. der Praktikabilität der Eingriffsregelung aufgeführt:



6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO, § 12 (6) BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem eigens dafür gekennzeichneten Flächen hof- bzw. straßenseitig zulässig. Zwischen Hoftoren und öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Charakter einer Sammelstraße muß eine Abstellfläche von 5 Meter eingehalten werden. Auch Garagenzufahrten und offene Stellplätze dürfen keine Tore oder Absperrungen an der Straßenbegrenzungslinie erhalten.

Grenzbebauung ist zu den Nachbargrundstücken hin erlaubt. Werden auf zwei benachbarten Baugrundstücken je eine Nebenanlage auf die gemeinsame Grenze gebaut, so sind diese unter Einhaltung einer gemeinsamen Gebäudeflucht aneinanderzubauen.

Bei Baugrundstücken mit einem späteren Bedarf von mehr als 10 Stellplätzen sind die dafür benötigten Parkierungsflächen hof- und straßenseitig so anzuordnen, daß alle 4 Stellplätze ein Baum gemäß Pflanzgebot gesetzt werden kann.

7. Verkehrsflächen § 9 (1) 5 BauGB

7.1 Im südlichen Bereich der Wendeplatte ist eine öffentliche Abstellfläche für Lkw festgesetzt. Das östliche Plangebiet wird durch eine private Zufahrtstraße erschlossen.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) 12 und 13 BauGB

wird - gemäß Planeinschrieb - festgesetzt.

9. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung § 9 (1) 14 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB

9.1 Eine Ableitung auf Dächern und Hofflächen anfallender Niederschlagswässer zunächst in öffentliche und private Versickerungsflächen, die Restmengen über private Zisternen ist sicherzustellen (pro 100 qm sind 2,75 cbm Zisterneninhalt vorzuhalten). Bei Problemen können die Wassermengen über Trennkanalisation in den SWT-Sammler A geleitet werden (zulässig sind 0,50 Liter / Sekunde).

10. Leitungsrechte § 9 (1) 21 BauGB

Die für den Mischwasserkanal MW gemäß Planeinschrieb festgelegten Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes für Wasser und Abwasser sind zu beachten.
Die Art des Rechtes beinhaltet die Einhaltung der Schutzabstände zur Leitung, ungehinderter Zugang zur Wartung und eventuellen Erneuerung der Leitung.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 17 BauGB

Aufschüttungen und Abgrabungen größer als 0,50 Meter (bezogen auf den geplanten Geländeverlauf) sind gesondert zu genehmigen, um der kompletten Freilegung von Restfundamenten oder Wurzelräumen vorzubeugen. Die Erdbewegungen, die bei der Aufschüttung und Abgrabung von Erde entstehen, sind auf dem Grundstück auszugleichen, dabei sollte der ursprüngliche Geländeverlauf an den Grundstücksgrenzen wieder erreicht sein.

12. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB und für Bindungen zu deren Erhalt § 9 (1) 25b BauGB (mit Pflanzfibel)

Entsprechend dem Planeintrag sind auf exponierten Geländeböschungen, innerhalb öffentlicher Grünflächen, in rückwärtigen Bereichen des Gewerbegebiets, auf öffentlichen oder gemeinschaftlichen Parkplätzen, innerhalb von Wendeschleifen sowie entlang von Straßen und Wegen begleitend Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen unterschiedlichsten Stammumfangs zu erhalten oder vorzusehen. Die im Bebauungsplan markierten Einzelbäume sind ungefähre Standorte (Abstimmung mit Baurechtsbehörde erforderlich); die im Plan eingetragenen Flächen sind als ununterbrochener, dicht gesetzter Pflanzstreifen wie folgt zu gestalten: die durch Einzelpflanzgebote markierten Bäume werden auf flächenbezogene Pflanzgebote angerechnet. Private Flächen zwischen vorderer Grundstückgrenze und Baulinie sind gärtnerisch anzulegen. Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen der Pflanzgebote - PfG 2, 3, 4, 6 und 7 - sind an die Verwendung standortgerechter Arten gebunden. Die Gehölzpflanzungen der Pflanzgebote - PfG 1 a-c, 3, 4, 5 und 7 können einen Anteil von 30% an Repräsentationsgrün (Kletter- und Ziergehölze) enthalten. Eine Artenliste für alle Pflanzgebote sind dem GOP beigefügt.

12.1.1 Sicht- und Blendschutzpflanzungen entlang der B 281 alt/neu (Böschungsunterkante) und entlang der nördlichen Plateauoberkante (PfG 2):
In einer Breite von 5,00-10,00 m als überwiegend geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit einem mehrreihigen gestaffelten Aufbau.

12.1.2 Parkierungsflächen (private Flächen): (PfG3)
Für jeweils 4 Stellplätze ist auf einem umlaufenden Pflanzstreifen der Mindestbreite von 2,00m ein Baum zu pflanzen. Die Stellplätze sind in wassergebundener Decke (Rasengitterstein) auszuführen. Innerhalb des Pflanzstreifens ist eine geschlossene Strauchunterbepflanzung vorzusehen.

12.1.3 Rahmenpflanzung (Trenngrün) bzw. regelmäßig bepflanzte Grenzabstände (PfG 4) und sonstige nicht überbaubare gärtnerisch begrünte Grundstücksflächen sowie Fassadenbegrünungen auf geschlossenen, ungegliederten Wandflächen (PfG 5):
In einer Breite von 10 m sind Bäume und Sträucher in reihen- und gruppenartiger Anordnung zu pflanzen (diagonales Gliederungsprinzip); pro lfd. Fassade sind kletternde oder rankende Pflanzen vorzusehen.
Für Grundstücksflächen mit Pflanzgebotsumgrenzung:
Pro angefangene 150 qm privater Pflanzgebotsfläche soll mindestens ein hochwachsender standorttypischer Laubbaum und 10 Sträucher gesetzt werden

12.1.4 Randbepflanzung für Haupterschließung - „Gehrenweg" und Stichstraße (PfG6)
Es sind Großbäume in Pflanzqualität 18/20, mit einem max. Pflanzabstand von 8,00 / 10,00 m auszuführen. Zur Akzentuierung des Straßenraumes sind neben Grundstückszufahrten wechselnde Pflanzseiten vorgesehen (vgl. Planeinschrieb). Eine geschlossene Strauchunterbepflanzung ist vorzusehen.

12.1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB (Gleiseinschnitt: PfG 7 - vgl. GOP).

13. Die öffentlichen Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

sind als naturnahe Wiesenflächen anzulegen, leichte Modellierungen bis max. 1 Meter ab den jeweils festgelegten Geländeverläufen sind möglich. Die vorhandene, naturnahe Vegetation ist weitestmöglich zu erhalten und gestalterisch zu integrieren (PfG 1 a-c).

Entlang der B 281 neu sind die Böschungskanten, in Abstimmung mit dem grünordnerischen Begleitplan der Bundesstraße, als Sichtschutzpflanzung anzulegen. Die Gestaltungsmaßnahmen sind in Randbereichen mit dem Stahlwerk Thüringen abzustimmen.

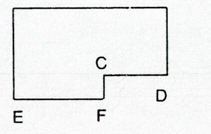
14. Flächen mit Baufreiheit § 9 (1) 10 BauGB

Gemäß Planeinschrieb sind entlang der trassierten B 281 neu baufreie Streifen mit einer Tiefe von 20,00 Meter, von der Straßenbegrenzungslinie gemessen, festgesetzt.

15. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB, bezogen auf die mittlere Geländehöhe (Hm) = Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Berechnung der Hm erfolgt, indem die Höhe sämtlicher Gebäudeecken (in Meter ü. NN) addiert und durch die Zahl der Ecken dividiert werden.

$$Hm = \frac{A+B+C+D+E+F}{6}$$



16. Berechnung der Traufhöhen über Gehwegniveau
(vgl. neu festgelegte und noch einzutragende Geländehöhen):

In hängigem Gelände ist der Bezugspunkt der Traufhöhe die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Gebäuden abseits der Verkehrsflächen gilt die mittlere Geländeoberkante (private Erschließung von oben) bzw. mittlere Geländeunterkante (private Erschließung von unten). Die Traufhöhen - gemessen von der jeweiligen Geländekante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut - sind in den Nutzungsschablonen eingetragen.

17. Böschungen, Stützmauern und Einfaßsteine § 9 (1) 26 BauGB,

die für die Sicherung und Einebnung der Plateauflächen inklusive aller Straßentrassen und Wegeführungen sowie der Wendeplatte, für die Herstellung der straßenbegleitenden Pflanzstreifen sowie der größeren Hofflächen im Quartier erforderlich sind, sind von privaten Grundstückeigentümern, sofern sie Baugrundstücke tangieren, zu dulden.

18. Ein- und Ausfahrten sowie Zufahrtverbote von öffentlichen Verkehrsflächen auf private Grundstücke § 9 (1) 4, 11 BauGB

sind - gemäß Planeinschrieb - festgesetzt.

19. Lärmschutzmaßnahmen (§ 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Die auf dem B-Plan pro Baufläche eingetragenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP in dB (A)/m2) sind von den Betrieben nicht zu überschreiten.
Im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Betriebe ist die Einhaltung in Form von Schallschutzprognosen nachzuweisen.

19.1 Anwendung des Abstandserlasses Thüringen

Aus Gründen der Luftreinhaltung wird der Betriebsbesatz gemäß Abstandklassen des Thüringischen Abstandserlasses eingeschränkt (vgl. Begründungstext zum B-Plan; Auskunft gibt die Gemeinde im Vorfeld der Genehmigung). Für alle gas- und staubemittierenden Produktionsstätten gilt die 17. BImSchV, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes eines noch zu erstellenden Emissionskatasters (§ 46 Bundesimmissionsschutzgesetz). Stäubende Prozesse und Übergabestellen sowie Vorratsbunker, von denen Staubgefahren ausgehen, sind an Entstaubungsanlagen anzuschließen.

19.2 Festsetzung von Bauschalldämmaßen und Schallpegelzonen

Es können im Rahmen der Einzelfallgenehmigung nutzungsabhängige Anforderungen vereinbart werden, die auf der Grundlage des jeweils absehbaren Umweltverhaltens eines Betriebes oder Betriebsteiles an Gebäudeaußenteilen Bauschalldämmaße bzw. die räumliche Lage oder Orientierung von emittierenden Anlagen vorgeben. Ein Bauschalldämmaß gibt das Verhältnis von möglichen Innenpegel zu den gebotenen Außenpegeln in der Umgebung an (Bezug: Meßstationen). Die Höhe der möglichen Innenpegel stehen wiederum in Abhängigkeit zum beeinflußbaren Dämmverhalten einer Außenwand.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (3) BauNVO

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB, §16 - §21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

1,2 — Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)

TH — Traufhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 16 (2) 4 BauNVO)

EFH — Erdgeschoßfußbodenhöhe (§16 (2) 4 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) ohne Beschränkung der Gebäudelänge

SD — Satteldach

FD/PD — Flachdach / Pultdach

Stellung der Baulichen Anlagen : Hauptfirstrichtung und Richtung der Gebäudeaußenseiten (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1)11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie/ Aufteilung der Straßenverkehrsfläche unverbindlich (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenhöhen in m über HN (§ 9 (1) 11, § 9 (2) BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 Bau GB) : Verkehrsberuhigter Bereich

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 Bau GB) : Öffentliche Parkfläche

Bahnanlagen (§ 9 (6) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)

Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4, 11 und (6) BauGB)

St/GA — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

5. Ver- und Entsorgungsanlagen
§9 (1) 12 und13 BauGB

Hauptversorgungsleitungen: Leitung unterirdisch (§ 9 (1) 13 BauGB)

MW — Mischwasser (§ 9 (1) 12 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung: Umspannstation

6. Grünflächen
§ 9 (1)15 BauGB

öffentliche Grünflächen, Parkanlage (§ 9 (1) 15 BauGB)

V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S.d. § 127 (2) 4 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20,25 BauGB

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25 b BauG) bzw. erforderliche Baumfällung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr.10 und (4), § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

PFG... — Pflanzgebote siehe textliche Erläuterungen

8. Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (5) BauNVO)

Vorschlag Grundstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch - BauGB
  in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
  (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
  (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18. Dezember 1990
  (BGBl. I 1991 S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 03. Juni 1994
  (GVBl. TH S. 553)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
–	Bauweise
Dachform/Dachneigung	Traufhöhe/Firsthöhe
immissionswirksamer Flächenschalleistungspegel IFSP für Tag- und Nachtzeiten in dB (A)/m²	

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 BauO (Örtl. Bauvorschriften)

20. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 83 (1) BauO i.V.m. § 12 BauO

20.1 Dachgestaltung

Auf allen Neubaugrundstücken sind Produktions-/Lagergebäude mit Bürogeschossen sowie Nebenanlagen (z.B. Garagen und Werkstätten) mit dem Hauptgebäude als gestalterische Einheit oder in gestalterischer Abstimmung auszuführen.

Nachfolgende Festsetzungen gelten auch für angeschlossene Nebenanlagen:

20.1.1 Dachform

Es sind Flachdächer oder flache vorwiegend südorientierte Pultdächer bis 20% Dachneigung, zu zwei gegenüberliegenden Seiten gleich geneigte Dachhälften ohne Abwalmung (Satteldächer) oder Pyramidendächer mit einer Dachneigung bis 20% und 50 cm Dachüberstand oder gemäß Planeinschrieb zulässig; alle anderen Dachformen sind jeweils unzulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

20.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind zulässig, sofern eine gestalterische Abstimmung (Kubatur und Materialwahl) mit dem Hauptdach erfolgt.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Breite max. 60% der Länge der dazugehörigen Dachfläche betragen.

20.1.3 Dachdeckung und solartechnische Anlagen

Zur Dachdeckung (Satteldach) sind natürliche Baustoffe in gedeckten Farbtönen mit überwiegenden Rot- und Braunanteilen oder in Schiefergrau zu verwenden (mit Ausnahme untergeordneter Glasanbauten). Bei Flachdächern oder flachen Pult- bzw. Pyramidendächern können auch metallene Dachhäute in mattem oder stumpfen Ton verwandt werden.

Die haushalts- oder betriebseigene Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (Sonnenkollektoren oder Photovoltaikzellen) sind zulässig; sie müssen jedoch in die jeweilige Dachfläche integriert und von ihrer Oberflächenstruktur der umgebenden Dachlandschaft und der zuvor festgesetzten Dachdeckung angepaßt sein.

20.2 Fassadengestaltung

Die exponierten Gebäudeseiten sind in gedeckten Farben mit einem Hellbezugswert zwischen 55-85% einheitlich und ansprechend auszuführen.

Es sind lediglich stehende Fensteröffnungen oder vertikale Fensterbänder mit konstruktiver Teilung in der Horizontalen zulässig.

Kunststoffverkleidungen und reflektierende nichttransparente Materialien sind ausgeschlossen; hier sind ökologische, d.h. atmungsaktive und wärmedämmfähige Baustoffe zu bevorzugen.
Energiespar- und Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig, wenn sie konstruktiv und visuell zu integrieren sind.

Bei Doppelhäusern sind die Gebäudeaußenwände einheitlich zu gestalten.

20.3 Überdachte Stellplätze sind mit Kletterhilfen aus Holz oder einer filigranen Metallkonstruktion zu versehen und mit Rankpflanzen einzugrünen.

21. Werbeanlagen und Warenautomaten § 83 (1) BauO i.V.m. § 13 BauO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihres Leistungsangebotes zulässig. Werbung für betriebsfremde Zwecke, Unternehmen oder Artikel sind unzulässig. Werbeanlagen sind so anzubringen, daß sie sich konstruktiv und gestalterisch in tragende Fassaden und ins gebietstypische Umfeld einfügen; dies gilt insbesondere für die Größe, Farbgestaltung, Beleuchtung und Anordnung der Werbeanlagen. Dynamische Werbeanlagen wie Laufschriften, Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet sind bei Grundstücksflächen bis 1.000 qm Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1,50 m je Betriebseinheit, bei Grundstücksflächen über 1.000 qm bis 2,00 m zulässig. Die Werbeanlagen sind zur Anliegerstraße hin zu orientieren. Gegenüber der Bundesstraße sind leuchtende Werbeanlagen bis zu einer Tiefe von 40,00 Meter, vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn her gemessen, aus Verkehrssicherheitsgründen unzulässig.

22. Außenantennen § 83 (4) BauO

Es ist pro Gebäude nur eine Antenne zulässig; sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

23. Unzulässigkeit von Freileitungen § 83 (4) BauO

Im Baugebiet sind Freileitungen, die der Ver- und Entsorgung dienen, oberhalb der Erdoberfläche unzulässig.

24. Gestaltung unbebauter Grundstücksfächen, Einfriedigungen und Sichtschutz § 83 (4) BauO i.V.m. §§ 9, 10 BauO

Alle nicht bebauten Grundstücks- bzw. Nutz- und Betriebsflächen sind in unverdichteten und unversiegeltem Zustand zu erhalten bzw. zu begrünen. Hiervon ist erst in begründeten Fällen eine Ausnahme möglich.

Stellplatzflächen oder Garagen- und Hofzufahrten sowie Terrassen sind in wasserdurchlässigem Material wie z.B. Pflasterbeläge mit mind. 1 cm Fugenbreite, Rasenziegel, Rasengitterstein oder Kies/Splittbelag bzw. Schotterrasen anzulegen. Lediglich für Hofbereiche und offene Lagerflächen sowie Stellplätze, die für die Anlieferung von Geschäften und den Kundenverkauf mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen sind, ist eine Vollversiegelung anzuwenden.

Vorgärten mit kommunikativem und repräsentativem Charakter dürfen nicht als Lagerflächen zweckentfremdet werden.

Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind geschlossene Einfriedigungen nur in Holz oder Metall mit vertikaler Gliederung (Palisaden, Bretterwände) oder als Ummauerung bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zwischen Privatgrundstücken sind die genannten Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Transparente Einfriedungen (Pergolen, Zäune, Gitter) sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, mit vertikaler Gliederung auszuführen und ggf. zu begrünen.

Lebende Einfriedungen sind als gestaffelte Buschpflanzung ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke zulässig.

25. Außenanlagen § 83 (4) BauO I.V.m. § 44 BauO

Standorte für bewegliche Abfallbehälter und gemeinschaftliche Wertstoffsammler sowie Abstell- und Lagerflächen in rückwärtigen Bereichen sind so in Grün einzubinden, daß sie dem öffentlichen Einblick entzogen sind.

26. Höchstgrenzen für Gebäudehöhen (Traufhöhen) § 83 (1) BauO i.V.m. § 12 BauO
(vgl. Nr. 15 und 16); geringfügige Abweichungen um ± 0,5 m sind zulässig.

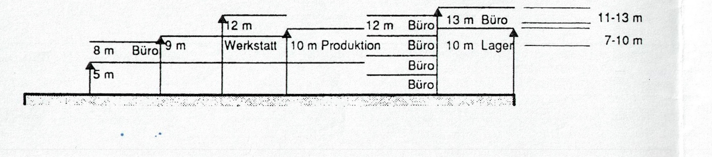
26.1 Für gewerbliche Gebäude und Gebäudeteile, die mit 3 Vollgeschossen festgesetzt sind, kann in der Bandbreite von 11,00 bis 13,00 Meter Traufhöhe von folgenden Möglichkeiten der Geschoßausnutzung ausgegangen werden:

1 Lagergeschoß (gleich zweigeschossig 10 m) + 1 Bürogeschoß (3 m)	= 13 m
1 Produktions- / Werkstattgeschoß (5 / 4 m) + 1 Bürogeschoß (3 m)	= 12 m
1 Produktionsgeschoß (5 m) + 2 Bürogeschosse (6 m)	= 11 m

26.2 Für gewerbliche Gebäude und Gebäudeteile, die mit 2 Vollgeschossen festgesetzt sind, kann in der Bandbreite von 7,00 bis 10,00 Meter Traufhöhe von folgenden Möglichkeiten der Geschoßausnutzung ausgegangen werden:

1 Lagergeschoß (gleich zweigeschossig 10 m)	= 10 m
2 Produktionsgeschosse (je 5 m)	= 10 m
1 Produktionsgeschoß (5 m) und ein Werkstattgeschoß (4 m)	= 9 m
1 Produktionsgeschoß (5 m) und ein Bürogeschoß (3 m)	= 8 m
2 Werkstattgeschosse (je 4 m)	= 8 m
1 Werkstattgeschoß (4 m) und ein Bürogeschoß (3 m)	= 7 m

26.3 Für Gebäude und Gebäudeteile mit überwiegender Geschäfts-, Verwaltungs- oder Bürofunktion, die mit 2 oder mehr Vollgeschossen festgesetzt sind, ist die Traufhöhe als ein vielfaches von einem Bürogeschoß (gleich 3 m) plus Gründungssockel, also auf mindestens 7,00 Meter, berechnet worden.



HINWEISE

27. Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Eintragungen der Belagsmaterialien, der Bepflanzung und der Funktion der Freifläche vorzulegen (M. 1:100).

28. Allgemeiner Grundwasserschutz

Befristete Grundwasserabsenkungen bzw. -umleitungen während der Bau- und Standzeiten bedürfen einer gesonderten Genehmigung; dauerhaft ist dieses untersagt.

29. Wassergefährdende Stoffe

Baugesuche für bauliche Anlagen, in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, Produktionsabwasser oder Sonderabfälle entstehen und die an hangwasserführende Böschungen angrenzen, sind mit der Gemeinde abzustimmen bzw. ihr zur Stellungnahme vorzulegen.

30. Regenrückhaltung

Den Bauherren wird empfohlen, Niederschlagsmengen von sonstigen nicht anschließbaren versiegelten Grundstücks- und Gebäudeoberflächen in unmittelbar angrenzende private oder, mit Zustimmung der Gemeinde, öffentlichen Grünzonen zu entwässern (s. Planeinschrieb).

31. Geländehöhen,

die sich durch veränderte Geländeverläufe im Zuge der Geländenivellierung, der Haupterschließung und der Gestaltung angrenzender Anliegerbereiche ergeben, sind in der Planzeichnung als neu festgelegte Höhenmaße dargestellt.

32. Altlasten

Werden bei der Erschließung des Baugebietes und bei Geländemodellierungen noch Verdachtstellen in Bezug auf Altablagerungen angetroffen, ist die Gemeinde Unterwellenborn bzw. die zuständige Fachbehörde zu benachrichtigen.

33. Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes

Gemäß § 202 BauGB soll bei allen bautechnischen Maßnahmen, die mit der wesentlichen Veränderung der Erdoberfläche verbunden sind, darauf geachtet werden, daß Mutterboden in nutzbarem Zustand erhalten wird und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

So ist anfallender Erdaushub ist schon während der Bauausführung so weit wie möglich auf dem Baugrundstück wiederzuverwenden; Es ist in jedem Fall zu prüfen, ob durch geschicktes Bauplatzmanagement Flächen in ihrem Originalzustand (unverdichtet und unversehrt) erhalten bleiben können. Überschüssige Erdmassen, insbesondere nicht kontaminierter, kulturfähiger Unter- und Oberboden, sind im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen bei Landschaftsbauarbeiten oder im Wegebau nach Maßgabe der Gemeinde einzusetzen. Aushub- und Baumaterial dürfen nicht auf Flächen mit Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz gelagert werden.

34. (Industrie-)archäologisch bedeutsame Zufallsfunde § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz

Seitens des Landesdenkmalamtes wird auf die Regelungen des § 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Sollten sich bei Erdarbeiten geschichtlich bedeutsame (industrie-)archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

35. Angetroffene Fundamentreste und Tiefbauten:

Die vermuteten und erkundeten

- Gründungssockel ehem. Gebäudeaußenwände und Stützmauern,
- massiven Fundamente technologischer Anlagen,
- Tiefbauten wie Kellerräume sowie Becken und Gruben und
- versiegelten Oberflächen mit Bodenplatten oder einfacher Untergrundabdichtung (Asphalt)

wurden eigens kartiert und, bezogen auf die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung im Rechtsplan, als Maß der individuellen Vorbelastung berechnet.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden gemäß § 19 (1) Nr. 3 BauNVO vollständig angerechnet. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) ist gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO dadurch möglich, insbesondere auch eine weiteren Überschreitung der 50%- oder absoluten Kappungsgrenze (von GRZ 0,8). Örtliche und spezifische Gegebenheiten tragen dazu bei. Diese Regelung gilt nur für nachgewiesene Fundamente, eine flächensparende Bauweise - als planerische Zielstellung - ist davon unbenommen.

Soweit während der Bauausführung noch o.g. Funde gemacht werden, ist die Gemeindeverwaltung davon zu benachrichtigen.

36. Schlußabnahme

Die Schlußabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

37. Schalltechnische Kontigentierung von Nutzflächen des ehem. Maxhüttengeländes

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind Vorkehrungen zu treffen, welche die Schallemission so begrenzen, daß die von einer Nutzungsfläche hervorgerufenen Immissionen (nach VDI 2058, Blatt 1, bewertet) die entsprechenden Pegelwerte der Emissionskennlinien nicht überschreiten.

Emissionskennlinien sind Kurven gleicher Pegelwerte, die sich in einer Höhe h_{IK} = 4,0 m relativer Höhe ergeben, wenn die Nutzungs- bzw. Teilfläche mit dem ihr zugeordneten immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel (IFSP; h_{EK} = 1,0 m relativer Höhe) bei ungehinderter Schallausbreitung (ohne Gelände, Hindernisse) emittiert.

Wird vom Nutzer einer Fläche (NF) in schalltechnisch relevanter Größenordnung von der der Kontigentierungsberechnung zugrunde liegenden Emissionshöhe h_{EK} abgewichen, ist das Einhalten der IRW gewährleistet, wenn die sich aus der Emission der realen Geräuschquellen ergebenden Immissionspegel die Immissionswerte unterschreiten, die sich ergeben, wenn die NF mit den festgesetzten IFSP und der Emissionshöhe h_{EK} emittiert und das Ermitteln der Immissionswerte mit Gelände und künstlichen Hindernissen durchgeführt worden ist.

Liste der zu pflanzenden Gehölzarten:

Pflanzgebot (PFG)	Nr.		1a	1b	1c	2	3	4	5	6
Bäume 1. Ordnung	Spitzahorn	Acer platanoides*	X		X			X		X
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	X		X	X	X	X		X
	Erle	Alnus**				X	X	X		
	Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior				X		X		
	Vogelkirsche	Prunus avium				X		X		
	Traubeneiche	Quercus petraea				X		X		
	Winterlinde	Tilia cordata	X				X	X		X
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	X			X	X	X		X
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn	Acer campestre				X		X		
	Sand-Birke	Betula pendula				X		X		
	Hainbuche	Carpinus betulus				X		X		
	Mehlbeere	Sorbus aria*						X		
Sträucher	Berberitze	Berberis**		X		X	X	X		
	Hartriegel	Cornus**	X			X		X		
	Kornelkirsche	Cornus mas	X			X		X		
	Haselnuß	Corylus avellana	X			X		X		
	Deutzie	Deutzia x hybrida*		X			X	X		
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus				X		X		
	Ranunkelstrauch	Kerria japonica		X			X	X		
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum						X		
	Falscher Jasmin	Philadelphus Hybriden		X			X	X		
	Traubenkirsche	Prunus padus				X		X		
	Schlehe	Prunus spinosa				X	X	X		
	Gold-Johannisbeere	Ribes aureum		X			X	X		
	Apfel-Rose	Rosa rugosa		X			X	X		
	heimische Wildrosen	Rosa spec				X		X		
	Weigelie	Weigelia Hybriden*		X			X	X		
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra				X		X		
	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana				X	X	X		
	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus*				X		X		
Bodendecker	Warzen-Berberitze	Berberis verruculosa		X	X		X	X		
	Wintergrüne Heckenkirsche	Lonicera piliata		X	X		X	X		
	Schneebeere	Symphoricarp. x chenaultii*		X	X		X	X		
	Immergrün	Vinca minor		X	X		X	X		
Klettergehölze	Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba						X	X	
	Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris						X	X	
	Gelber Winterjasmin	Jasminum nudiflorum						X	X	
	Jelanger-Jelieber	Lonicera carprifolia						X	X	
	Feuer-Geißblatt	Lonicera x heckrottii						X	X	
	Wilder Wein	Parthenocissus quinquef.						X	X	
	Schling-Knöterich	Polygonum aubertii						X	X	
	Kletterrose	Rosa**						X	X	

* in Sorten ** in Arten und Sorten

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.21-073095-GE -Maxhütte Mitte 1.Ä
Weimar, den 12. Feb. 2004

PLANUNGSZWECKVERBAND MAXHÜTTE UNTERWELLENBORN

BEBAUUNGSPLAN 4 MAXHÜTTE MITTE

VERFAHRENSVERMERKE
zur Planfassung vom 05. Dezember 1996

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß
Der Planungszweckverband hat am 29.09.95 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluß wurde im Dezember 1995 öffentlich bekanntgemacht.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
Der Plan wurde am 31.01.96 in einer Bürgerversammlung vorgestellt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 11.04.96 bis zum 15.05.96 durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Planungszweckverband hat am 04.07.96 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplan-Entwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 12.08.96 bis zum 13.09.96 öffentlich ausgelegen.

4. SATZUNGSBESCHLUß
Der Planungszweckverband hat den Bebauungsplan am 05.12.96 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung 1990.

Unterwellenborn, den 05.12.96

6. GENEHMIGUNG
Gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Thüringer Landesverwaltungsamt am 30.05.1997 zur Genehmigung eingereicht. Das Thüringer LVA hat den Plan mit Erlaß vom 12.08.1997 AZ 210-4621.20-SLF-036/077/095-GE genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Erteilung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB am 28.08.1997 rechtsverbindlich.

8. KATASTERVERMERK
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters.
Saalfeld, den 12.03.97 Katasteramt Saalfeld

-siehe Planzeichnungsoriginal vom 05.12.1996-

VERFAHRENSVERMERKE
zur 1. Änderung vom 22.09.2003

1. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Planungszweckverband hat am 27.05.03 den geänderten Bebauungsplan im Entwurf gebilligt und zur Beteiligung der Betroffenen die öffentl. Auslegung gem. §3 Abs.2 u.3 BauGB beschlossen.
Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung in der Zeit vom 14.07.03 bis 15.08.03 öffentlich ausgelegen.

2. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Planungszweckverband hat den geänderten Bebauungsplan am 20.11.03 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Planungszweckverband
Unterwellenborn, den 19.Dez.2003
Verbandsvorsitzender Stempel
PZV - MHU Saalfeld Unterwellenborn Kamsdorf

3. BESTÄTIGUNG KATASTERAMT
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 07.04.03 übereinstimmen.
Saalfeld, den 07.04.03
Katasteramt Stempel
Thüringen Katasteramt Saalfeld

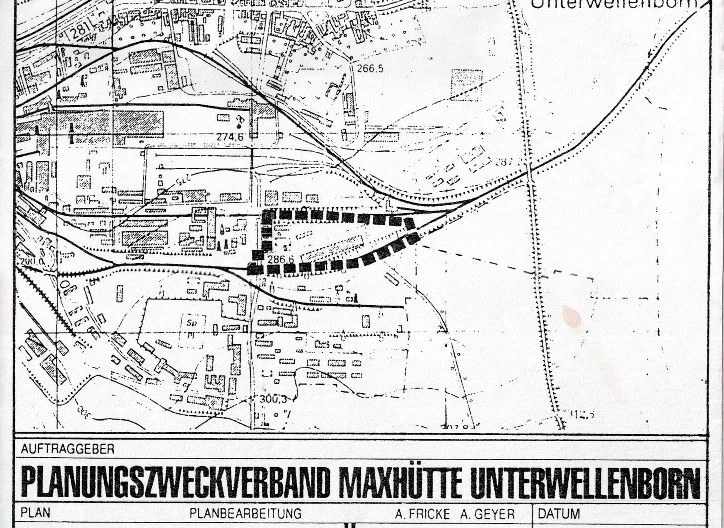
4. GENEHMIGUNG
Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB (in der Fassung vom 27.08.1997) wurde der Bebauungsplan dem Thür. Landesverwaltungsamt am 18.12.2003 zur Genehmigung eingereicht. Das Thüringer LVA hat den Plan mit Erlaß vom 12. Febr. 2004 unter dem AZ 300-4621.21-073095-GE-Maxhütte Mitte 1.Ä genehmigt.

5. INKRAFTTRETEN
Der geänderte Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB am 21.04.2004 rechtsverbindlich.

6. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Der zeichnerische und textliche Inhalt dieses geänderten Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 20.11.2003 überein.

Planungszweckverband
Unterwellenborn, den 23.04.2004
Verbandsvorsitzender Stempel
PZV - MHU Saalfeld Unterwellenborn Kamsdorf

LAGEPLAN M1:10000



AUFTRAGGEBER
PLANUNGSZWECKVERBAND MAXHÜTTE UNTERWELLENBORN

PLAN	PLANBEARBEITUNG A. FRICKE A. GEYER	DATUM
BEBAUUNGSPLAN 4 MAXHÜTTE MITTE		22.09.2003
PROJEKTNUMMER 475	NORDEN	FORMAT 84 x 154

ORIGINALMASSTAB 1:1000
0 25 50 75 125

ORplan — ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
D. LOCHER · W. SCHWANTES · W. SCHWINGE · S. ZOEPPRITZ
DIPLOM - INGENIEURE · FREIE ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER SRL
ROTENBERGSTRASSE 20 · 70190 STUTTGART · TEL 0711 925 750 · FAX 0711 925 75 30

EGIB PLANUNG — EGIB Planung GmbH
99867 Gotha Ekhofplatz 24, Postfach: 100464, 99854 Gotha, Telefon: 03621/359-0
e-mail: info@egib-gotha.de webside: www.egib-gotha.de Telefax 03621/359355

P4 1Ä