

1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung

- § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs.3 BauNVO
 - (GI) Industriegebiet gem. § 9 BauNVC
- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grund-§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, §§ 16-21 und 23 BauNVO

Nutzungsschablone

max. zul. Grundflächenzahl max. zul. Baumassenzah gem. § 19 BauNVO gem. § 21 BauNVO

max. zul. Oberkante bzw. max. Immissionswirksamer Fläzul. Höhe des Gebäudes in m I chenschalleistungspegel fü Tag- und Nachtzeiten IFSP

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

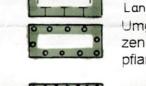
Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen

4. Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

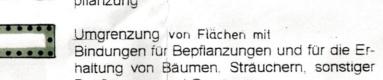
Hauptver- und -entsorgungsleitungen

-♦--♦-- geplante Leitungen

. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (sh. Grünordnungsplan) § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft O O O O Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstiger Be-



Beptianzung und Gewasse Erhaltung / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

6. Grünflächen (sh. Grünordnungsplan)

offentliche Grünanlage (Begrünungsachse Industriegebiet, Begrünung Wächtersgraben öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

oberirdisches Gewässer

i.S. § 1 Abs.1 Pkt.1 WHG

8. Sonstige Festsetzungen Flächen mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle Maßangaben in Meter

9. Hinweise (keine Festsetzungen)

Flurstücksgrenzen mit Nummer und Gemar-

Höhenpunkte (Angabe in m über HN)

— — — mögliche Grundstücksgrenzen Geltungsbereich Bebaungsplan "Industriege-

biet Kamsdorf'

11.Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) 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.

Entsprechend der Hinweise im Genehmigungsbescheid des Thür. LVA v. 09.06.98, gelten die Punkte 11, 12 u. 13 der Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO sind alle Bebauungen gem. Abs. 2 und Abs. 3 ohne Ausnahmeregelung zulässig. Wohnungen sind nur in den Obergeschossen (ab 1.OG)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16ff BauNVO Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahi GRZ und die Baumassenzahl BMZ beschränkt Die zulässige Baumasse kann um die Baumasse notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche sowie in Vollgeschossen hergestellt werden, bis auf max. 10,0 m erhöht
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 u. 23 Für das gesamte Gebiet wird die abweichende Bauweise in Sinne der offenen Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.
- In begründeten Einzelfällen kann ausnanmsweise die Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien um ca 1.0 m auf je 10 m Länge bei max. der Hälfte der Gebäudelänge gestattet werden. Die Überschreitung der Baugrenze parallel zur Gasieitung ist nicht gestattet.

Nebenaniagen (§ 14 BauNVO)

- Nebenaniagen sind im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, so weit sie bauliche Anlagen (Nebengebäude) sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr.4 BauGB u. § Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr sind auf privaten Grundstücksflächen anzuordnen und mit dem Einreichen von Bauanträgen nachzuweisen
- 6. Grundstücksanschlüsse an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Im Zuge der Erschließungsstraßen ist bei Grundstücken unter 50,0 m Breite entlang der öffentlichen Straße nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 7.0 m zulässig. Bei den übrigen Grundstücken sind max. 2 Zufahrten statt-
- haft. Grundstückszufahrten müssen mindestens 5,50 m von der Erschließungsstraße her offenbleiben (keine Tore. Sicherneitsketten, Schlagbäume u. dgl.). Böschungen, Stützmauern, Einfaßsteine an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB) Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfaßsteine und Stütz

mauern sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers

erforderlich sind, vom Grundstückseigentümer auf den

- Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden. 8. Höhe der Bebauung (§ 9 Abs. 2 BauGB) Für die max. zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen gelter
- ie Baugebiet die festgelegten Obergrenzen bezogen auf Höhennormal (HN). Schornsteine, Türme, Silos o.ä. mit max. 50 m² Grundfläche dürfen diese Höhe um max. 6 m
- 9. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) Die Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung und Richtung der Gebäudeaußenseiten - hat parailel bzw. im rechten Winkel zu den öffentlichen Erschließungsstraßen zu erfolgen. In begründeten Fällen konnen Ausnahmeregelungen getroffen werden.

10.Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

aunasaeseilschaft

TEAG-Thüringer

direktion Ost

AG, NL Suhi

7 Regenwasser- ZWA Rudolstadt/ siehe L2

L5 vorh. Abwasserttg. ZWA Rudolstadt/ siehe L2

parailel zur LIO, Saaifeld

serting. DN 250 Saaifeld

leitung DN 1000 Saalfeld

L6 Schmutzwas- ZWA Rudolstadt/

Trinkwasser- ZWA Rudolstadt/

3 MS-Kabel

Thüringen-Sachsen

Energie AG, Gebiets-

Deutsche Telekom

Bei Errichten/ Näherung von Bauwer-

stand von 20 m einzuhalten. Bäurrie,

Abstand von 5 m von der Leitungs-

tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur im

achse angepflanzt werden. Der Tras-

serverlauf (Trassenbreite 8 m) muß

sichtfrei und begehbar bleiben.

Emeuerung der Leitungen

sonst wie L2

Einhaltung der Schutzabstände, u

Kabettrassen befinden sich gegen

wärtig in der Projektierungsphase

(MS-Grundnetzerschließung 3. BA),

gehinderter Zugang für Wartung und

Art des Rechtes

gungsgesellschaft ken, Straßen, Bahnlinien ist ein Ab-

Zur Abgrenzung und Eingrünung sowie als Wind- und
Sichtschutz sind im Baugebiet frei wachsende Hecker
als Mischpflanzungen anzulegen. Diese sind, soweit au
Privatgrundstücken anzulegen sind, von den Eigentü
mern auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (Empfehlung
Pflanziiste).
=

8. Als Ausgleich und Ersatz gelten folgende Maßnahmen:

Emissionskennlinien sind Kurven gleicher Pegelwerte, die

sich in einer Höhe hik=4.0 m relativer Höhe ergeben, wenn

die Nutzungs- bzw. Teilfläche mit dem ihr zugeordneten

immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel (IFSP

h=k=1.0 m relativer Höhe) bei ungehinderter Schallaus-

Wird vom Nutzer einer Fläche (NF) in schalltechnisch reie-

nung zugrunde liegenden Emissionshöhe hek abgewi-

chen, ist das Einhalten der IRW gewährleistet, wenn die

sich aus der Emission der realen Geräuchsquellen erge-

bende Immissionspegel die Immissionswerte unterschrei-

ten, die sich ergeben, wenn die NF mit dem festgesetzten

IFSP und der Emissionshöhe emittiert und das Ermittein

der Immissionswerte mit Gelände und künstlichen Hinder-

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen. Gehwe-

Bebauungspianes. Die Darstellungen sind nur informell.

ge und öffentliche Pflanzstreifen ist nicht Bestandteil ges

Der Bedarf an Versorgungsflächen, insbesondere für die

Stromversorgung sowie den Brandschutz, wird innerhalb

oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in

Form von Straßenbeieuchtung, Trafostationen, Löschwas-

seranlagen u.a. bereitgestellt. Sie sind auch in dem mit

1. Die Befestigungen sind sofern die Zustimmung der Was-

serbehörde erfolgt, weitestgehend als versickerungsfähiges

offenporiges Oko- oder Rasenfugenpflaster aus Beton-

Ungegliederte Fassaden, soweit diese zusammenhängend

größer als 50 m² sind, sind mit rankenden, schlingender

3. Die Müllstandplätze sind, sofern sie sich außerhalb der Ge-

baude befinden, in Schranken oder Konstruktionen aus

Beton Mauerwerk oder Holz unterzubringen. Diese sind mit

Rank-. Schling- oder Kletterpflanzen oder mit einer im-

4. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser

ist als Brauchwasser zu verwenden bzw. auf dem Grund-

stück zu versickern. Ist das nicht möglich, kann das Re-

genwasser dem im nördlich gelegenem Industriegebiet be-

5. Das betriebliche Abwasser ist nach dem Stand der Technik

6. Die Lagerung schadstoffbelasteter Materialien ist auf ent-

zu klären. Brauchwasser ist möglichst im geschlossenem

sprechen ausgerüstete und ausgewiesene Flächen zu be-

7. Soweit Einfriedungen entlang öffentlicher oder privater oder

zur optischen Darstellung von Grundstücksgrenzen pflan-

zungsrechtlich zugelassen sind, so sind diese vorzugsweise

als einreinige (Schnitt-) Heckenpflanzen anzulegen. Im Fall

technischer Materialien sind diese flächig mit Rank-

Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

findliche Hochwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

Natur- und Klinkerpflaster anzulegen. Zufahrtsstraßen sind

vanter Größenordnung von der Kontigentierungsberech

breitung (ohne Gelände, Hindernisse) emittiert.

nissen durchgeführt worden sind.

12.Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

13. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Pflanzgebot festgesetzten Flächen zulässig.

Grünordnerische Festsetzunger

generell in Pflaster auszuführen.

oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

mergrunen Hecke dauernaft zu begrunen

(§ 9 Abs.1 Nr.15, 25a, 25b)

- Entlang der Erschließungsstraßen ist ein Straßenbealeitarün in Form von zumeist einreihiger Baumpflanzung mit Unterpflanzung (geschlossene Strauchpflanzung bis max. einer Wuchshöhe von 1,00 m) anzulegen. Die Breite der Pflanzstreifen beträgt in Einzelflächen bis zu 6,00 m.
- Entsiegelung der vorhandenen Bitumenstraße und Einbeziehung in die Grünfläche

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind ca. 60% mit

niedriger Vegetation (Rasen-, Stauden-, Sommerblumenflächen) zu belegen. Je Grundstück ist mind. auf 200 m² nicht versiegelter Fläche ein Laubbaum mit heimischer Herkunft zu pflanzen.

Hinweise zu grünordnerischen Festsetzungen:

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1: 100 oder 1: 200 beizufügen, in dem insbesondere

bebaute Flächen

bepflanzte Flächen (Art der Bepflanzung, zu erhaltende Bäume, Begrünungsmaßnahmen) mit Arten und Größenangaben sowie die

Dachentwässerung dargestellt sind. Die farbliche Gestaltung der Gebäude ist so zu wählen, daß

Farben wie gelb, rot blau und violett nicht zur Anwendung Bäume und tiefwurzeinde Sträucher dürfen nur im Mindestabstand von 5 m von der Leitungsachse angepflanzt werden. Der Trassenverlauf muß sichtfrei und begehbar biei-

für die Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und

Feldahom Quercus robur Ulmus minor Hainbuche Tilia cordata Sorbus torminalis Acer platanoides Maius domestica Pyrus pyraster

Maius sylvestris Quercus robur Comus mas

Prunus spinosa Schneebeere Kreuzdom Rhamnus catharticus Gem. Schneeball Vibumum opulus Heckenkirsche Lonicera xviosteum Berg-Johannisb. Ripes albinum artarenkirsche Lonicera tatarica

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünunger

Weinrose Rosa rubidnosa

: Schattengewäc	chse s: für S	Connenseite	
nne Kletterhilfen:	Spindelstrauch	Euonymus fortunei	а
	Kletternortensie	Hydrangena petiol	а
	WilderWein	Partenocissus tricus	S
nit Kletterhilfen:	Pfeifenwinge	Aristolochia mac.	а
	Trompetenblume	Campsis radicens	S
	Efeu	Hedera helix	а
	Hopfen	Homulus lupulus	а
	Geißblatt	Lonicera spp.	а
	Knotench	Polygonum aubertil	S
	Weinrebe	Vitis vinifera	S
	Chamin	\\/ictoria cinoneis	c

Bauordnungsrechtliche Festsetzunger

- Dacheindeckung (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO) Vorzugsweise sollen Dächer mit Begrünung versehen werden andernfalls sind nur blendfreie Dacheindeckungen zu-Die Dachneilung darf zwischen 0° und 20° betragen. In begründeten Ausnahmefällen kann ausnahmsweise eine an-
- 2. Fassaden (§ 83 Abs.1 Nr.1 ThürBO) Die Fassage ist farblich in hellen Pastelltönen zu gestalten

dere Dachform zugelassen werden.

- . Werbeanlagen (§ 83 Abs.1 Nr.1 ThurBO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den Gebäuden zulässig. Die Werbeanige darf bei Flachdächern nicht über die Oberkante des Hauptgesimses des Gebaudes und bei geneigten Dächern nicht über die Traufe (Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand) hinausragen.
- Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb. Grün dürfen nicht verwenget werden. Dynamische Werbeanlagen, wie Laufschriften. Lichtspiele, bewegliche Konstruktionen etc sind
- 4. Stellplatzflächen (§ 83 Abs. 4 Nr. 1 ThürBO) Die Stellplätze (ausgenommen Zufahrten) dürfen nur mit wassergebungener Decke, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Belägen mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen ausgeführt werden. Die Größe der Steine, mit Ausnahme der Rasengittersteine, darf 0,1 m² nicht überschreiten.
- 5. Grundstückseinfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO) Geschlossene Einfriedungen (wie Mauern, Palisaden, Bretterwände etc.) sind bis zur Höhe von 1,00 m zulässig und einzugrünen. Transparente, tote Einfriedungen (wie Zäune und Gitterkonstruktionen) sind nur bis zu einer Höhe von 2.00 m zulässig und einzugrünen.
- Lebende Einfriedungen sind als gestaffelte Buschpflanzung ohne Höhenbegrenzung und als geschlossene Hecke bis zu 1.50 m zulässig.

Sonstige Hinweise

- . Belange des Denkmalschutzes Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Boden-
- denkmalen, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.
- 2. Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Eintragung der Beiagsmaterialien, der Bepflanzung und der Funktion der Freiflächen vorzulegen.

3. Löschwassermaßnahmen

Löschwassermaßnahmen, die über die allgemeine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz hinaus erforderlich sind, haben die Grundstückseigentümer auf ihrem Gelände selbst zu errichten.

4. Entsorgung von Oberflächenwasser

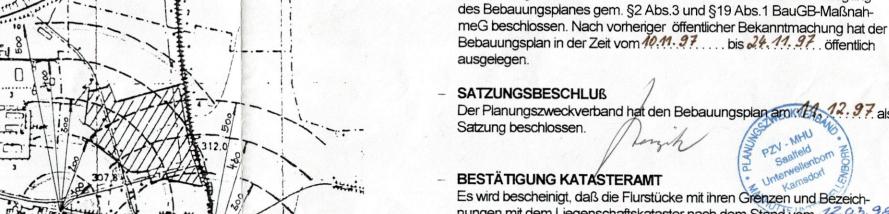
Nachrichtliche Übernahmen

- Unverschmutztes Regenwasser (z.B. Entwasserung der Dachflächen) ist möglichst zur Brauchwassernutzung aufzufangen bzw. entsprechend den geologischen Ver-
- Die Einleitung in öffentliche Sammler hat dosiert zu erfol-Der Nachweis ist mit dem Bauantrag bei der Unteren Bau-

hältnissen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bebauungsplanes gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung hat der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom

- Der Abstandserlaß -Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten- des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung ist einzuhalten
- Abstände in Metern zu den dem Industriegebiet nächstgesen. Dieser Beschluß wurde am 29.10.97 öffentlich bekanntgemacht. legenen Wohngebieten sind auf dem Lageplanauszug M:10.000 dargestellt. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Planungszweckverband hat am 09.10.97 die öffentliche Auslegung



Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12.03.38

Der Bebauungsplan wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung über die

Die Genehmigung erfolgte unter

Az. 210-4621.20-87-036/077

Gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan dem Thüringer Landesverwaltungsamt am zur Genehmigung eingereicht. Das Thüringer landesverwaltungsamt hat den Plan mit Erlaß

Erteilung der Genehmigung gem. §12 BauGB am . . .

AUSFERTIGUNGSVERMERK

VERFAHRENSVERMERKE

11.10.95 bis 01.11.95 öffentlich bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde Kamsdorf hat am 04.10.95 gem. §2 Abs.1 BauGB die Auf-

stellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluß wurde vom

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB wurde am 07.02.96 durchge

Die Gemeinde Kamsdorf hat am 22.05.96 die öffentliche Auslegung des

fehlers wurde der Bebauungsplan nochmalig gem. §19 Abs.1 BauGB-

MaßnahmeG in der Zeit vom 11.09.96 bis 27.06.1996 ausgelegt.

08.07.96 bis 06.08.96 öffentlich ausgelegen. Zur Heilung eines Verfahrens-

Der Planungszweckverband hat am 09.10.97 gem. §3 Abs.3 BauGB i.V.m. §13 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlos-

AUFSTELLUNGSBESCHLUß

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

ÄNDERUNGSBESCHLUß

dem Satzungsbeschluß vom . . .

Planungszweckverband MHU Unterwellenborn, den.

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. Teil Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBI. S. 501)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBI. Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI, S. 481-482)
- 28.01.1993 (GVBI. S. 57 ff.)
- vestitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. S. 483-485) Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thürin ger (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vcm 07.01.1992 (GVBl. S. 17 ff.)

- Der zeichnerische und textliche Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI, S. 2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 1 des Gesetzes vom 28.10.1996 (BGBI I, S.1546) Benutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)vom 28.04.1993 (BGBI. Teil I S. 622 ff.) Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBI. S. 553) Gesetzt zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Be-
- reitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. S. 466 ff.) Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1992 (BGBI. Teil I S. 630 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des

Rechtsgrundlagen

23.01.1990 (BGBI. Teil I S. 132 ff.)

- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI, S. 481-482) Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPIG) vom 17.07.1991 (GVBI. S.
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
- (Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz -VorlThüriNatG) vom Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBI. Teil I S. 880 ff.), zuletzt durch Artikel 8 des In-



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO GMbH SAALBAHNHOFSTRASSE 25 b PLANUNGSZWECKVERBAND MAXHÜTTE-UNTERWELLEN-BEBAUUNGSPLAN PROJEKTLEITER: "MAXHÜTTE SÜD-OST" M 1: 1'000 BÜRCLEITER: