



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990
3. Flächennutzungsverordnung (FlanV) vom 30. Juli 1981.
4. Überleitungsregelung aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands vom 6. September 1990 (§ 248 a).
5. Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauanleihe- und Zulassungsordnung - BauVVO - vom 20.06.90).

PLANCHEN-ERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- GRENZ UNTERSCHIEDLICHER MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI MISCHGEBIET (§ 4 BauNVO)
- GE* GEBIET (§ 8 BauNVO)

Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25/24 BauGB und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Gerüche- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) auf das angrenzende Mischgebiet ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.83 (vorher Ziff. 2.6) abzumessen.

Zulässig sind nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden Lärmemissionen auf das angrenzende Mischgebiet ausgehen. Der Schallemissionspegel darf tags 60 dB und nachts 45 dB nicht überschreiten.

- GE GEBIET (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,9 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16, Abs. 2, 2 BauNVO)
 - z.B. 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL GFZ (§ 16, Abs. 2, 1 BauNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16, Abs. 2, 4 BauNVO)
- Die Gebäudehöhe darf 9,0 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen von Absicht des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche.
- Die Firsthöhe darf 13 m nicht überschreiten.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, SOFERN GFZ UND GFZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig, wo entsprechende betriebliche Erfordernisse gegeben sind.
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (VERKEHRSFLÄCHEN DER EINZELNEN STRASSEN SIEHE BEGRÜNDUNG)
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG
- FUSS- u. RADWEG DURCH GRÜNLICHE GEHEND
- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a)

Angepflanzt werden sollen Bäume und Sträucher der pot. nat. Vegetation.

- BÄUMARTEN:**
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Eiche (*Quercus robur*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Halbhuhe (*Carpinus betulus*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- STRÄUCHER:**
 - Brombeere (*Rubus fruticosus*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Hartleib (*Cornus sanguinea*)
 - Nessel (*Corylus avellana*)
 - Kleberle (*Rubus idaeus*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 - Rosen (*Rosa spec.*)
 - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Schwarzer Holunder (*Lambucus nigra*)
 - Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
 - Weiden (*Salix monogyna*)

AUSSERE EINGRÜNUNG

Anpflanzen eines stufen aufgebauten Gehölzstreifens mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der pot. nat. Vegetation in einer Mindestbreite von 5 - 6 m.

INNERE DURCHGRÜNUNG

Anlage von Baumreihen, Alleen entlang der Erschließungsstraßen.

DURCHGRÜNUNG POT. RETIENS- UND LAGENFLÄCHEN:

- Der Anteil wasserundurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für Flächenbefestigung zu verwenden sind Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder wasserberg. Decke.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die innerbetrieblich erforderlichen befestigten Flächen als Grünflächen anzulegen. 50 % der nicht überbauten Fläche sind als geschlossene Pflanzgrube anzulegen.
- Für je 100 m² versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücksflächen ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang mind. 10-20 cm)
- Entlang der Grundstücksgrenzen der einzelnen Betriebe sind freiliegende Pflanzgrube in einer Mindestbreite von 3 m pro Grundstück oder eine alternativ zu pflanzende Wiesenfläche in einer Mindestbreite von 1 m pro Grundstück, locker mit Bäumen der pot. nat. Vegetation anzulegen.

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Das Dachflächenwasser ist dem Entwässerungsgraben zuzuführen.

vorh. Abwasserkanal

FESTSETZUNGEN VON BOSCHUNGEN UND STÜTZMAUERN AN STRASSEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen oder Abtragungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE (§ 9 Abs. 1, Nr. 15)

Wiesenfläche mit Baumpflanzungen und durchgeführten Fuß- und Radweg als Übergang zur Landschaft

TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

AUSSENWÄNDE

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tür- oder Türöffnung enthalten, sollen pro angelegte 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu bepflanzen.

Aus städtebaulicher Sicht wird vorgeschlagen bzw. empfohlen, die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude mit getöntem Putz anzulegen.

BOSCHUNGEN

Boschungen dürfen nicht steller als 1 : 3 angelegt werden. Stützmauern sind zulässig, allerdings zu bepflanzen.

DACHFORM UND -GESTALTUNG

- Erlaubt sind:
 - Satteldächer
 - versetzte Pultdächer
 - Flachdächer
 - Es wird empfohlen, die Flachdächer höhenmäßig zu staffeln und zumindest teilweise zu begrünen.
 - Sheddächer sind ebenfalls erlaubt, wenn betriebliche Umstände es erfordern.
- Die Dachendeckung soll dem Ortsbild angepaßt in roten Material erfolgen.

EINFRIEDRIGUNGEN

Einfriedigungen dürfen nur auf den Innenseiten der im Plan dargestellten Begrenzung erfolgen. Als geschlossene Mauer sind sie unzulässig. Raue bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig, sollten jedoch begrünt werden.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die erforderlichen Festsetzungen beinhaltet. Außerdem müssen Geländemodellierungen aus ihm hervorgehen.

STELLPLATZE

Auf den Grundstücken ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzulegen. Die Oberflächenbefestigung der Park- und Stellplätze ist wasserundurchlässig auszubilden. Empfohlen wird die Verwendung von Rasengittersteinen, Rasengittersteinen, wasserbergender Decke oder Schotterterrassen.

WERBUNG

Werbungsträger müssen in die Außenwandflächen integriert werden. Auf Dachflächen sind sie unzulässig.

TEIL C SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSGRENZEN
- VORH. GEBÄUDE
- VORH. BOSCHUNGEN

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.07.1991... beschlossen und am 18.07.1991... öffentlich bekannt gemacht.
 2. Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am 18.07.1991... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
 3. Mit Schreiben vom 18.07.1991... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt.
 4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.07.1991... beschlossen und am 18.07.1991... öffentlich bekannt gemacht und vom 18.07.1991... bis 22.07.1991... durchgeführt.
 5. Die Ergänzungen des Aufstellungsbeschlusses infolge der Erweiterung des Bebauungsplanes werden von der Stadtverordnetenversammlung am 18.07.1991... beschlossen und am 18.07.1991... öffentlich bekannt gemacht.
 6. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch den Haupt... am 18.07.1991... öffentlich bekannt gemacht und vom 18.07.1991... bis 22.07.1991... durchgeführt.
 7. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.07.1991... den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Geisa, den 25.06.1992
- Stadtsiegelsiegel (St. Geisa)
- Schubert (Bürgermeister)
- Beschneigung Katasteramt
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 25.06.1992 übereinstimmen.
- Leiter des Katasteramtes
- Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB vom 25.06.1992 bis 25.06.1992 durchgeführt.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 25.06.1992 öffentlich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 25.06.1992 rechtskräftig geworden.

- Geisa, den 15.07.1992
- Stadtsiegelsiegel (St. Geisa)
- Schubert (Bürgermeister)
- Beschneigung Katasteramt
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 15.07.1992 übereinstimmen.
- Leiter des Katasteramtes
- Das Anzeigeverfahren wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB vom 15.07.1992 bis 15.07.1992 durchgeführt.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 15.07.1992 öffentlich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am 15.07.1992 rechtskräftig geworden.



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET NORD"
STADT GEISA, KREIS BAD SALZUNGEN

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB. KETTER - EICHERT GEZ. ROMEIS, JATZEK

DATUM: JULI 91, OKT. 91, MAI 92 M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "GEWERBEGEBIET NORD"
GEM. BORSCH, KREIS BAD SALZUNGEN

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING
BEARB. KETTER - EICHERT GEZ. ROMEIS, JATZEK

DATUM: JULI 91, OKT. 91, MAI 92 M 1:1000