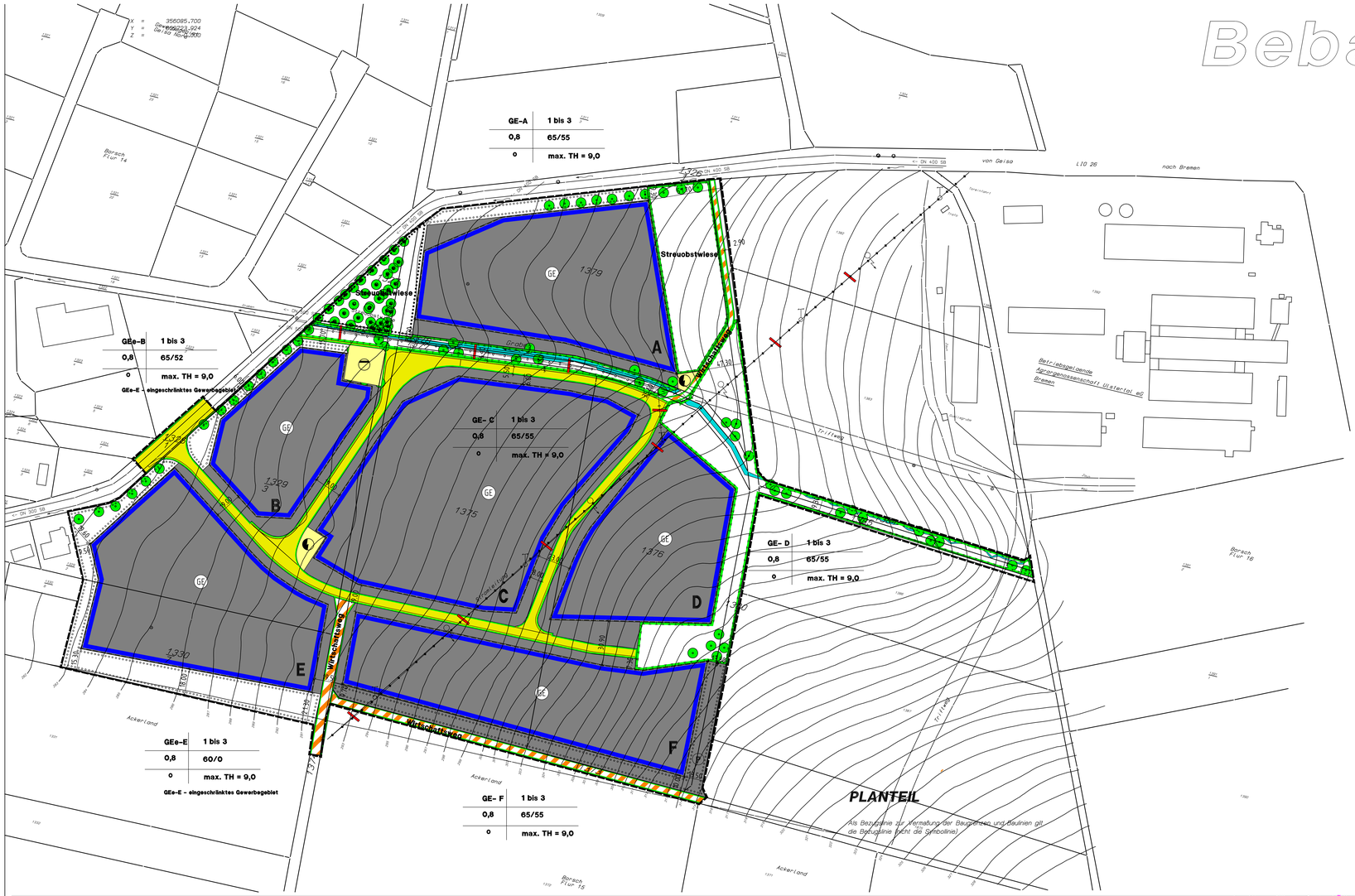
Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet "Am Schleidsberg" der Stadt Geisa



PLANTEIL

Als Bezugslinie zur Vermaßung der Baugrenzen und Baulinien gilt die Baulinie (nicht die Symbollinie)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB / § 8 BauNVO

- GE – Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2. BauGB

- Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11. BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 12., 14.

- Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
- Regenrückhaltung / Löschwasserzisterne
- Elektrizität

10. Wasserflächengem. § 9 (1) 16.

- Wasserflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20., 25. BauGB

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
- Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen / Eigene Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abbruch Versorgungsleitung

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse (von-bis)
Grundflächenzahl	zulässige flächenbezogene Schallleistung - Tag-/Nachtwert dB(A)/qm
Bauweise	maximale Traufhöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungengem. § 9 (1 13), (6) BauGB

- unterirdisch / 20 kV-Kabel
- oberirdisch / Elt-Freileitung

BESTANDSANGABEN

- Kataster Bestand
- 1376 – Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- 15 – Flur-Nummer
- Baumbestand

Satzung der Stadt Geisa

über den Bebauungsplan "Am Schleidsberg".
Aufgrund des § 10 (1) BauGB i.d. Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), und §§ 2, 19 und 21 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.93 (GVBl. Nr. 23, S. 501) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Satzung über den Bebauungsplan "Am Schleidsberg", bestehend aus Planzeichen und dem Text, erlassen.

TEXTTEIL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 (1) BauGB sowie § 8 BauNVO

1. Maximale Traufhöhe
Als maximale Traufhöhe gilt das Maß, zwischen der natürlichen Geländeoberfläche talseitig, bezogen auf die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

B) Bauweise
gemäß § 9 (1) Pkt. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird offene Bauweise festgesetzt.

C) Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11 BauGB und § 83 ThürBO

1. Die Haupterschließung wird als öffentliche Straße mit 5,5 m Breite und einer einseitigen Gehbahn mit einer Breite von 1,5 m festgesetzt.
2. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung kennzeichnen die Nutzung - Wirtschaftsweg-.
3. Die öffentlichen Grünflächen (Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Boden) dürfen von jedem Gewerbegrundstück einmal zum Zwecke der Erschließung auf einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.

D) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) 23 BauGB

1. Geruchsimmission
1.1 In den Baufeldern "A" und "D" werden Betriebswohnungen ausgeschlossen.

E) Festsetzungen zur Grünordnung
gemäß § 1 (5) Nr. 7 / § 9 (1) Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB
§ 17 und 19 BauNVO
§ 8a BNatSchG von 1987 / Vorl. ThürNatG von 1993

1. Private Grünflächen
1.1 Innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke sind mindestens 20% der Gesamtfläche zu begrünen. Unbebaubte Flächen (Rest- und Vorbehaltsfläche) sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.
1.2 Der Koniferenanteil wird auf unter 10 % begrenzt.
1.3 Zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken ist ein mindestens 2,0 m breiter Gehölzstreifen zu pflanzen.

2. Öffentliche Grünflächen
2.2 Der offene Graben, der durch das Gewerbegebiet verläuft, ist durchgängig zu erhalten.
2.3 Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken auszuführen.
Die Uferzonen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die angrenzenden Flächen sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen.

3. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes
3.1 Die östliche öffentliche Grünfläche zwischen Gewerbegrundstück und offener Landschaft (in Anschluss an die Landstraße bis zu einer Streuobstwiese) zu entwickeln. Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 10 x 10 m zu pflanzen und vor Wildverbiss zu schützen. Es sind regional typische Obstgehölze vorzusehen.
3.2 Die Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " an der östlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes, sind als Mischpflanzungen in Form von Bäumen, Heistern und Sträuchern in Gruppen von 5 - 10 Stück je Art zu pflanzen. Dabei ist eine geschlossene Bepflanzung zu vermeiden (Abstand der Pflanzungen20 - 35 m).
3.3 Entlang der Landstraße L 10260 ist eine Baumreihe zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von 10-12 m zu pflanzen, die vor Wildverbiss zu schützen und mit Baumpfählen zu sichern sind.
3.4 Die Renaturierung des ehemaligen Grabens zwischen der Agrargenossenschaft Ulsterttal und der Gewerbefläche ist mit einer Grabensohle von mindestens 0,5 m sowie einem Uferbereich von mindestens 5 m beidseitig zu realisieren. Der Graben ist in mäandrierender Form mit Uferaufbauten in Teilbereichen anzulegen.
3.5 Der Graben ist mit Ufergehölzen zu begrünen. Es sind Bäume und Heister beidseitig versetzt vorzusehen. Eine geschlossene Bepflanzung ist zu vermeiden.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.1 Die bestehende Streuobstwiese ist zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.
4.2 Stellplätze und Wege sind nicht voll zu versiegeln. Zulässig sind Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen. In Bereichen, in denen mit Schadstoffen gearbeitet wird, ist eine Vollversiegelung und Erstellung der Schadstoffe in eine Kläranlage zu sichern.
4.3 Wirtschaftswege für die Landwirtschaft sind in ungebundener Befestigung (Schotter) auszuführen.
4.4 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und zu unterhalten.
4.5 Die Versickerungsmöglichkeit von unverschmutztem Regenwasser ist anhand des Baugrundgutachtens zu prüfen. In Bereichen des Rölts ist wegen Auslaugungsgefahr auf eine Versickerung zu verzichten.
4.6 Pflanzarten gemäß Pflanzgebot
Für Pflanzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die unter H) Hinweise aufgeführten Arten zu verwenden.

F) Der Bürgermeister der Stadt Geisa erlässt folgende gestalterische Festsetzungen
gemäß § 83 (4) ThürBO als Satzung

1. Dächer
Zulässig sind geneigte und Flachdächer.
2. Die Dächer sind mit blendfreien Materialien auszubilden.
3. Einfriedungen
Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

G) Nachrichtliche Übernahme

Folgende Inhalte dieses B - Planes wurden nachrichtlich übernommen:
- Trasse des Erdkabels und Freileitung der Überlandwerke Rhön GmbH

H) Hinweise

1. Ein geologisches und hydrologisches Gutachten liegt vor.
1.2 Ein Baugrundgutachten und ein exakt vermessener Leitungsbestand liegen für die Planung nicht vor.
2. Alle Vermaßungen sind in Meter (m).
3. Die Vermaßung der Baugrenzen erfolgt von der Bezugslinie aus (nicht von der Bauline).
4. Innerhalb des Gebietes erfolgt die Entsorgung im Trennsystem. Schmutzwasser ist direkt in den Mischwasserkanal der LIO26 einzuleiten.
4.1 Das Regenwasser und unverschmutztes Oberflächenwasser ist am Standort zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist durch ein Baugrundgutachten zu klären. In den Bereichen des Rölts ist wegen Auslaugungsgefahr auf eine Versickerung zu verzichten. Die Ableitung des nicht versickerungsfähigen Regenwassers erfolgt über eine Regenrückhaltung.
Die Regenrückhaltung ist gleichzeitig als Zisterne für den Feuröschbedarf auszulegen. Es sind 96 Kubikmeterh auf die Dauer von 2 Stunden vorzuhalten.
4.2 Alle Trassen der technischen Infrastruktur sind innerhalb der öffentlichen Flächen zu führen.
4.3 Die Mittelspannungsfreileitung ist im Bereich des Plangebietes in die öffentlichen Verkehrsflächen umzuverlegen.
5. Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dieses B- Planes sind sämtliche Anlagen bzw. Einrichtungen im Hinblick auf die resultierenden Geruchsimmissionen im Einzelfall unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastung zu beurteilen.
Als Voraussetzung einer Zulassungsentscheidung ist der Nachweis zu erbringen, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche ausgeschlossen sind.
6. Die Realisierung der Renaturierung des Wassergrabens erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung (Planfeststellung oder Plangenehmigung).
7. Für den Verkauf/rest ist über den Renaturierungsbereich (Graben) im Osten ein einmaliger Übergang zu schaffen. Dieser wird auf eine Breite von 10 m beschränkt. Die genaue Lage ist vor Ort mit der Agrargenossenschaft festzulegen.
8. Schallschutz
Auf den GE - Flächen "B" und "E" wird stömendes Gewerbe mit nächtlichen Immissionen ausgeschlossen.
Hierzu zählen auch die Ausschluss von nächtlichem LKW- Anlieferungsverkehr.
9. Die Maßnahmen unter den Punkten E) 3.4 und 3.5 erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung (Planfeststellung bzw. Plangenehmigung).
10. Die LIO26 ist mit einer Linkadbegegnur zu versehen.
11. Die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen sind zu gewährleisten.

12. Pflanzarten gemäß Pflanzgebot
Pflanzbereich - Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen

Qualität des Pflanzmaterials
Bäume - Hochstamm 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm
Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 60 - 100 cm
Strucher 2 x verpflanzt mit Container, Höhe 60 - 100 cm

12.1 Straßenbäume
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

Mischpflanzung
einschließlich Sichtschutzpflanzung
Bäume und Heister
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Aesculus x carnea Purpur Kastanie
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Rasinus Gem. Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus padus Traubenkirsche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Gem. Eberesche
Tilia cordata Winterlinde

Blüten- und Ziersträucher
auf privatem Grund in Eingangsbereichen
Berberis Berberitze
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Hartriegel
Forsythia intermedia 'Lynwood' Forsythie
Ligustrum vulgare Liguster
Philadelphus Schneesturm' Falscher Jasmin
Potentilla in Sorten Fingerstrauch
Spiraea in Sorten Spierstrauch
Syringa in Sorten Flieder
Viburnum in Sorten Schneeball
Weigela florida Weigelie

Strucher
Berberis in Sorten Berberitze
Cornus alba Weißer Hartriegel
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus carthaticus Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose
Rubus fruticosus Wildbrombeere
Sambucus racemosa Traubenholunder

Obstbäume
Apfel, Birne, Hauszwetsche, Süßkirsche, Sauerkirsche

12.4 Ufergehölze
Bäume und Heister
Alnus glutinosa Schwarzerle
Salix alba Weiß-Weide

I. Zuordnung / Verteilungsmaßstab gemäß § 9 (1a) und §§ 135a (2); 135b 1.

Zuordnung :
Den Baufläche n werden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches direkt zugeordnet :
Baufeld A - öffentliche Streubstwiese östlich von A + öffent. Fläche zwischen Graben u. Gebietsgrenze
Baufeld B - öffentl. Fläche westlich von B + Baumpflanzung nördlich von Baufeld A
Baufeld C - Renaturierung des Wassergrabens / Gesamtlänge
Baufeld D - öffentliche Fläche östlich von D bis an den Graben
Baufeld E - öffentliche Fläche südlich u. westlich von E
Baufeld F - private Fläche südlich und östlich von F

Die Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135 b Punkt 1. festgesetzt.
Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen mit den Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.
Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.) = Nichzutreffendes ist gestrichen)

Bad Salzungen, den

Katasteramt Bad Salzungen

Die Stadt Geisa hat mit Beschluss vom ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Geisa, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am ..... durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Geisa, den

Bürgermeister

Am ..... wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textbestandteilen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Geisa, den

Bürgermeister

Die Stadt Geisa hat mit Beschluss-Nr. ..... des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.9693 und gem. § 10 (3) BauGB als Satzung

B E S C H L O S S E N.

Geisa, den

A U S F E R T I G U N G
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit den Willen der Stadt Geisa sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Geisa, den

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit ..... in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu an diesem Tag in der Stadtverwaltung Geisa während der Dienststunden von ..... bis ..... einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Geisa, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan erreicht der Textbestandteil ist gem. § 246 (5a) BauGB durch Beschied des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen/Auflagen

G E N E H M I G T.

Weimar, den

In Auftrag

Den ortsüblen Auflagen wird mit Beschluss-Nr. ..... des Stadtrates vom ..... begegnet/um.

Geisa, den

B E S E T Z L I C H E G R U N D L A G E N

Der B- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden

1. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl.I, 2102)

2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141)

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.466)

4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 16, S. 553)

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 in der Fassung der jeweils aktuellen Änderungen des Gesetzes.

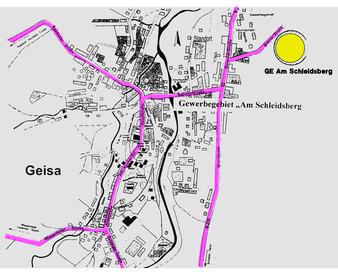
7.Thüringer Wassergesetz) (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.85 in der Neufassung vom 16.07.1999.

8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S. 2366)

9. Bundesimmissionsschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. S. 3994).

10.Thüringer Kreisverwaltungsg (ThürKO) vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73)

Nachträgliche UVP- Überprüfung
11. Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie (BGBl. Teil I Nr. 40 / 20. August 2000



Auftraggeber:
Stadt Geisa

Grünordnungsplanung :
Planungsbüro für Landschaftsplanung und Freianlagen
Gromeleit / Suhl

Kartengrundlage:
Ingenieurbüro Falkenhahn & Partner GbR
Bermbacher Straße 1
36419 Buttlar

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Schleidsberg" Stadt Geisa

1. Vorentwurf : 10.11.1998
1. Entwurf : 20.11.1999
2. Entwurf:/Offenlegung 05.09.2000
3. Genehmigungsfassung: 22.10.2001

Maßstab 1: 1 000
0 5 10 15 20 25 50 75m

Planverfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn
- Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung -
PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel. 03682/8961-0
Fax. 03682/8961-61

Bearbeiter : Dipl.-Ing.Arch. J.-U. Kehrer

Unterschrift / Stempel .....