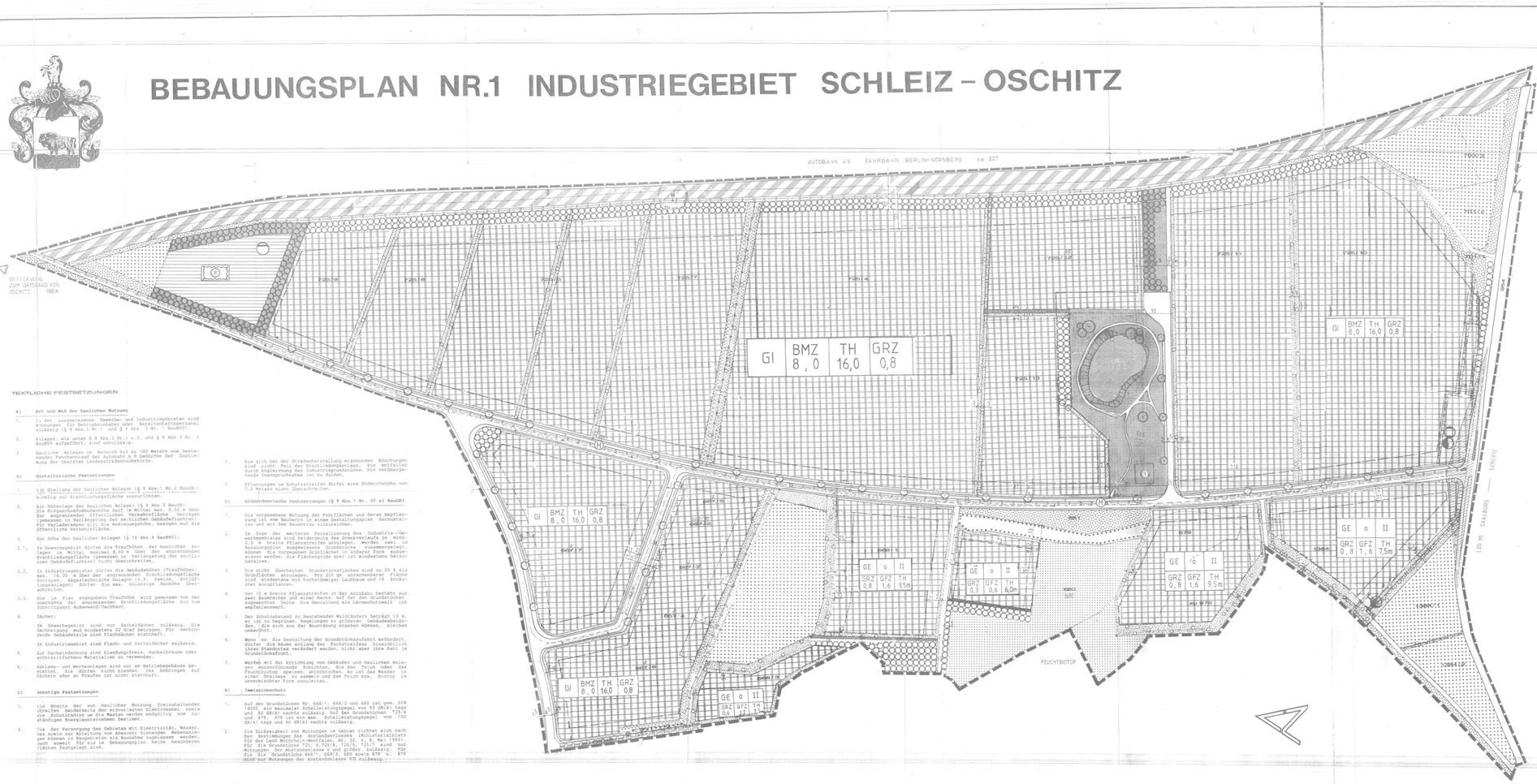
BEBAUUNGSPLAN NR.1 INDUSTRIEGEBIET SCHLEIZ – OSCHITZ



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. (1) Den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter und Betriebspersonal zulässig (§ 8 Abs.3 Nr.1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

2. Anlagen, wie unter § 8 Abs.3 Nr.2 u.3. und § 9 Abs.3 Nr. 2 BauNVO aufgeführt, sind unzulässig.

3. Bauliche Anlagen im Bereich bis zu 100 Metern vom bestehenden Fahrbahnrand der Autobahn A 9 bedürfen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. (1) Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) ist wählig zur Erschließungsfläche auszurichten.

2. Zur Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB): Die Fußgeschoßfußbodenhöhe darf im Mittel max. 0,50 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen (gemessen in Verlängerung der seitlichen Gebäudefluchten). Für Ladestellen gilt die Andienungshöhe, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche.

3. Zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.4 BauNVO):

3.1. In Gewerbegebiet dürfen die Traufhöhen der baulichen Anlagen im Mittel maximalen 4,5 m über der angrenzenden Erschließungsfläche (gemessen in Verlängerung der seitlichen Gebäudefluchten) nicht überschreiten.

3.2. In Industriegebieten dürfen die Gebäudehöhen (Traufhöhen) max. 16,00 m über der angrenzenden Erschließungsfläche betragen. Abgesetzte/niedrige Anlagen (z.B. Kamine, Anbauten usw.) dürfen die max. zulässige Bauhöhe überschreiten.

3.3. Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.

4. Dächer:

In Gewerbegebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung soll mindestens 22 Grad betragen. Für verbindende Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig.

In Industriegebiet sind Flach- und Satteldächer zulässig.

5. Zur Dacheindeckung sind blendungsfreies, dunkelbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Die Breite der von baulicher Nutzung freizuhaltenden Schutzstreifen beiderseits der erdverlegten Elektrokabel sowie die Schutzzeiten um die Masten werden endgültig von zuständigen Energieunternehmen bestimmt.

2. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Wärme dienenden Versorgungsleitungen und -anlagen können in Ausgleichsflächen als Ausnahme zugelassen werden, soweit sich für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

3. Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Sie entfallen durch Angleichung der Industriegrundstücke. Die vorübergehende Inanspruchnahme ist zu dulden.

4. Pflanzungen im Schutzstreifen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 Metern nicht überschreiten.

D) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Begrünung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2. Im Zuge der weiteren Parzellierung des Industrie/Gewerbegebietes sind beiderseits der Grenzverlaufs je mind. 3,0 m breite Pflanzstreifen anzulegen. Werden zwei im Bebauungsplan ausgewiesene Grundstücke zusammengelegt, können die vorgegebenen Grundflächen in anderer Form ausgeschöpft werden, die Flächengröße aber ist mindestens beizubehalten.

3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 20 % als Grünflächen anzulegen. Pro 200 qm anrechenbarer Fläche sind mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und 10 Sträucher anzupflanzen.

4. Der 10 m breite Pflanzstreifen an der Autobahn besteht aus zwei Baumreihen und einer Hecke auf der den Grundstücken zugewandten Seite. Die Gestaltung als Lärmschutzwall ist empfehlenswert.

5. Der Schutzabstand zu bestehenden Waldrändern beträgt 10 m, er ist zu begrünen. Regelungen zu größeren Gebäudeabständen, die sich aus der Bauordnung ergeben können, bleiben unberührt.

6. Wenn es die Gestaltung der Grundstückszufahrt erfordert, dürfen die Bäume entlang des Parkstreifens hinsichtlich ihres Standortes verändert werden, nicht aber ihre Zahl je Grundstücksfront.

7. Werden mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wassergefährdende Schüchten, die den Teich oder das Feuchtbiotop speisen, unterbrochen, so ist das Wasser in geeigneten Behältnissen zu sammeln und den Teich bzw. Biotop in unverschöner Form zuzuleiten.

E) Immissionschutz

1. Auf den Grundstücken Nr. 668/1, 668/3 und 680 ist gem. DIN 18005 ein maximaler Schallleistungspegel von 95 dB(A) tags und 80 dB(A) nachts zulässig. Auf den Grundstücken 723/4 und 679, 678 ist ein max. Schallleistungspegel von 100 dB(A) tags und 90 dB(A) nachts zulässig.

2. Die Zulässigkeit von Nutzungen im Gebiet richtet sich nach den Bestimmungen des Abstandserlasses (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 32, v. 8. Mai 1990). Für die Grundstücke 668/1, 668/3, 680 sowie 678 u. 679 sind nur Nutzungen der Abstandsklasse V und größer zulässig. Für die die Grundstücke 668/1, 668/3, 680 sowie 678 u. 679 sind nur Nutzungen der Abstandsklasse VII zulässig.

PLANZEICHEN gem. PlanzV 81

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

- GI — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- GRZ — Grundflächenzahl
- TH — Traufhöhe
- II — Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

- O — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. FLÄCHEN FÜR DEN VERKEHR (§ 9 Abs.2 Nr.3 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einsichtbereich
- Bushaltestelle
- Sichtdreieck
- Stellflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1Nr. 12,14 BauGB)

- Elektrizität
- Wasser
- Gas
- Abwasser

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- Unterirdisch
- Elektrizität mit Schutzradius

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Bodendecker, Sträucher
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- Dichter Pflanzstreifen
- Grünflächen mit kleinkronigen Bäumen
- Dauergrünland

8. WASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ-FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Wasserflächen
- Regenrückhaltebecken
- Einzelbaumwerg

9. FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18 b BauGB)

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20,25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN zu BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

12. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIGEHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

13. BÖSCHUNGEN

14. MARKIERUNG VON GRUNDSTÜCKSGRENZEN

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Standort für Cafe/Imbiß

17. Lärmschutzwall

VERFAHRENSSCHRITTE

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schleiz hat am 14.01.91 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht (durch den BauGB am 24.1.91 ortsüblich bekanntgemacht).

Schleiz, d. 5.12.90 Siegel Bürgermeister

Gemäß § 1 Planzeichenverordnung vom 30.07.81 wird bescheinigt, daß die Bebauungsplan-Vorlage (Grundkarte) mit der Darstellung der Flurstücke mit den derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Schleiz, d. 20.4.91 Siegel Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB am 22.4.91 beteiligt worden.

Schleiz, d. 26.4.91 Siegel Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand in der Zeit vom 29.3.91 bis 26.4.91 durch öffentliche Auslegung im Rathaus / am durch öffentliche Anhörung statt.

Schleiz, d. 2.5.91 Siegel Bürgermeister

Die von der Planung berührten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 22.2.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schleiz, d. 6.3.91 Siegel Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 27.02.91 bis 28.3.91 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang an der Rathaustür bekannt gemacht. Hinweis erfolgtlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Einsprungsfrist vorgebracht werden können.

Schleiz, d. 2.5.91 Siegel Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.6.91 den Bebauungsplan geprüft. Über Bedenken und Anregungen ist entschieden und der Bebauungsplan ist von der Satzung beschlossen.

Schleiz, d. 26.6.91 Siegel Bürgermeister

Die höhere Bauaufsichtsbehörde hat den Bebauungsplan mit Entscheidung vom ..... Nr. ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Gera, ... Stempel Unterschrift

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde am 26.6.91 ortsüblich bekannt gemacht; mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienstzeit im Rathaus der Stadt Schleiz von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3) und 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Schleiz, d. 26.6.91 Siegel Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. 8.Nov.1991

Ort/Bürgermeister

PROJEKT:	BEBAUUNGSPLAN NR.1 INDUSTRIEGEBIET SCHLEIZ-OSCHITZ TEIL: ÄNDERUNG GEBIETSABGRENZUNG		
AUFTRAGGEBER:	STADT SCHLEIZ	BEARB.	MORNE
		GEZ.	EWAX
		GEPR.	
PLAN:	RECHTSPLAN	MASSTAB	PROJ.NR.
		1:1000	244 617
ENTWURF:	FEUTING	DATUM	PLAN.NR.
	BEI KOPIEN IST DIESER VERMERK IN DIE ZEICHNUNG ZU ÜBERNEHMEN	05.07.91	5