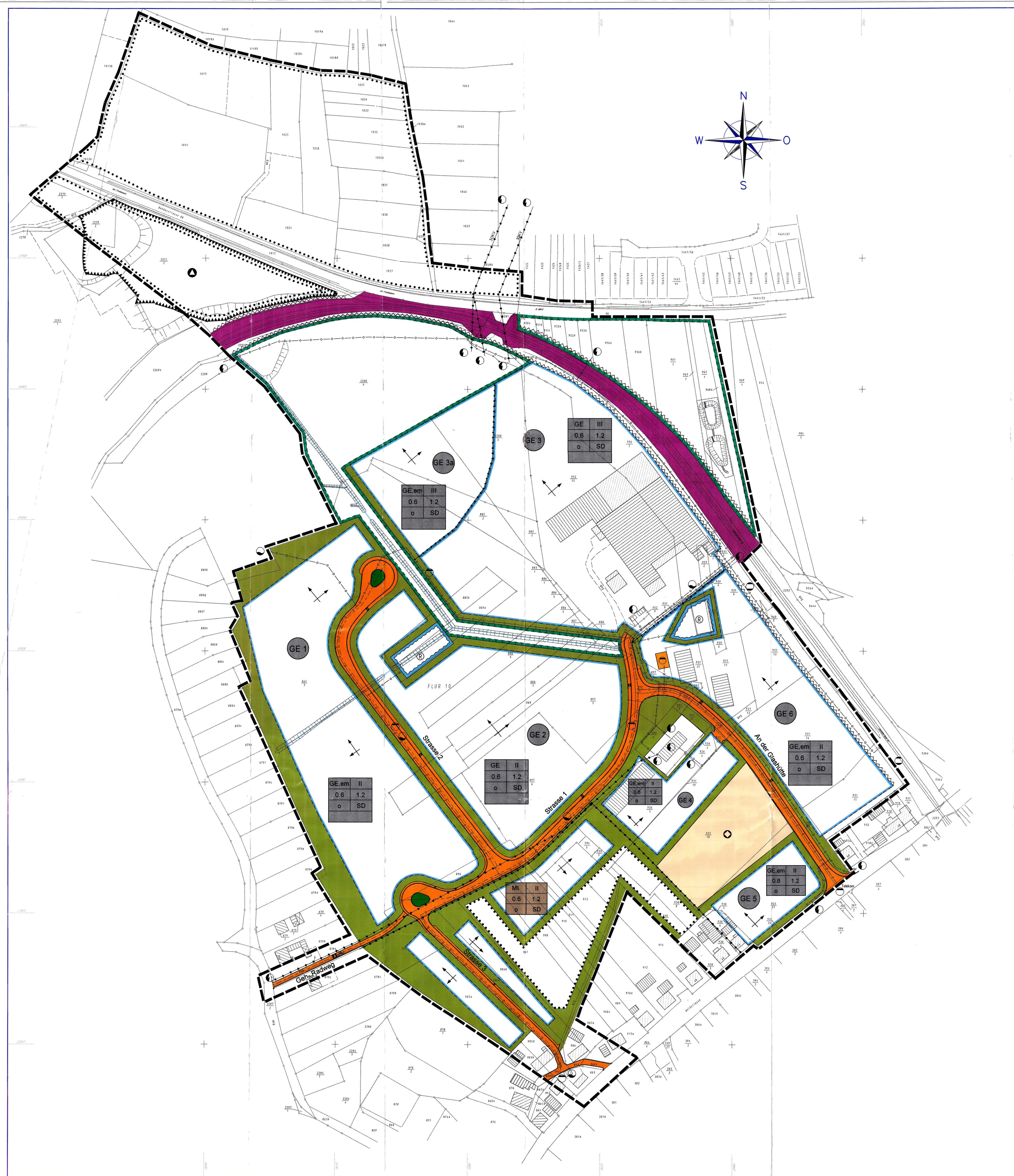

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

1. Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) (ab 01.01.1998 geltende Fassung)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBL I, S. 132 ff)
3. Thür. BauO (Thüringer Bauordnung) vom 03. 06. 1994 (GVBL S. 553), gültig ab (GVBL für den Freistaat Thüringen Nr. 19/94 vom 10. 06. 1994)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997 (Art. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) (ab 01.01.1998 geltende Fassung)
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17. 07. 1991 (BGBL S. 210 ff)
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. 12. 1990 (BGBL I S. 58)
7. Thüringer Kommunalordnung - Thür. KO - vom 16. 08. 1993 (GBL S. 501), gültig ab 01. 07. 1994
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. 03. 1987 (BGBL Teil I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBL S. 481 - 482)
9. Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz- VorlThürNatG) vom 28. 01. 1993 (GVBL S. 57 ff)
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. 05. 1990 (BGBL Teil I S. 880 ff), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 04. 1993, S. 483 - 485)
11. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThDSchG) vom 07. 01. 1992 (GVBL S. 17 ff)

Planunterlagen

- Generalbebauungsplan Gräfenroda 1983
- Flächennutzungsplanentwurf vom Juli 1994 (4. Entwurf)
- Lage- und Höhenplan M 1 : 1 000 (des Vermessungsbüros Reinhold-Hüter-Keßler, Arnstadt) vom Juni 1992
- amtliche Flurstückspläne und Rahmenkarten

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet § 8 BauNVO
GE, em	Gewerbegebiet, emissionsarm
MI	Mischgebiet § 6 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel) § 16 und 20 BauNVO
1,2	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 und 20 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 16 und 19 BauNVO
2000 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (falls angegeben)

Bauweise, überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn mit Randstreifen)
- Gehweg
- Geh- Radweg
- Bahnanlagen (Eigentum der Deutschen Bahn AG)

Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12, 14 BauGB

- Elektrizität
- Abwasser

Öffentliche und private Grünflächen
§ 9(1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Flächen mit Bindung für die Bepflanzung, Schutzflächen
§ 9 (1) 24, 25 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Diese Flächen sind als Ausgleichsflächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Flächen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ablagerungsflächen - Altlastenverdachtsflächen
§ 9 (5) 3 BauGB

- Ablagerungsflächen von Hausmüll und Industriemüll (aus Glaswerk, Keramikwerk und Glasspritze)
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und nicht bebaut werden dürfen

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

- Sicherheitsbereich der Deutschen Bahn AG

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, soweit sie nicht mit den öffentlichen Flächen zusammenfallen § 16 (5) BauNVO

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 5 (2) 7,4 und § 9 (1) 16 BauGB

- Regenrückhaltebecken

Nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze
- 931/4 Flurstücksnummer
- vorhandene Böschung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Zäune
- Bahnanlagen
- Trafostandort
- Kläranlagenstandort
- Hauptversorgungsleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch
- Art der Medienträger
- Gas
- Elektrizität

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB
- Gewerbegebiet

1.1 Gewerbegebiet GE
§ 8 (1), (2) BauNVO

Entsprechend § 8 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Gewerbegebiet emissionsarm GE, em

wie 1.1

- Für diese Flächen wird festgelegt, daß nur nicht wesentlich störendes Gewerbe angesiedelt werden darf.

1.3 Mischgebiet
§ 6 (1) und (2) BauNVO

Diese Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Zugelassen sind Einrichtungen und Gebäude gemäß § 6 (2) 1 - 7 BauNVO.

1.4 Nutzungseinschränkungen

Untersagt sind im gesamten Gebiet:

- Einrichtungen und Verkaufsanlagen des Sexgewerbes
- Spielotheken ab 40 m² Gesamtfläche
- Kleintierhaltung, Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4 a (3) 2 BauNVO)

1.5 Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
Grundflächenzahl = GRZ (§ 19 BauNVO)	Geschoßflächenzahl = GFZ (§ 20 BauNVO)
Bauweise (§ 9 (1) BauGB §22 BauNVO)	Dachform/Dachneigung

1.6 Vollgeschosse

Zusätzlich zur festgesetzten Höchstgrenze werden Untergeschosse sowie ausgebaute Dachgeschosse zugelassen, wenn diese gemäß § 20 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 47, Gesetz über die BauO) nicht als Vollgeschosse ausgebildet werden.

2. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 (4) Bau NVO werden gewerblich genutzte Bauten mit einer Außenwandlänge über 50 m ausnahmsweise zugelassen, wenn die sonstigen Belange des Brandschutzes, Nachbarschutzes usw. berücksichtigt werden.

2.1 Umsetzung des Bebauungsplanes

Das gesamte Gebiet ist aufgrund seiner Größe bauabschnittsweise zu realisieren. Dabei sollte der erste Bauabschnitt die Fläche oder Teilflächen des ehemaligen Glaswerkes enthalten.

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

Die Hauptfirstrichtung bzw. die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen, sollen sich aber gestalterisch dem Hauptgebäude anpassen bzw. unterordnen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen und Geländeanschlüsse
§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) und (4) BauNVO

4.1 Sockelhöhe
Die geplante sichtbare Sockelhöhe (gemessen laut Skizze) ist aufgrund nivellierter Geländeschnitte zeichnerisch darzustellen und im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

4.2 Traufhöhe
Die maximale Traufhöhe (gemessen laut Skizze) wird mit 8 m als Höhendifferenz, zwischen OKF Eingangsgeschoß und Schnittpunkt UK Sparren - Außenkante Fassade, festgesetzt.

4.3 Drempelhöhe
Die Drempelhöhe beträgt maximal 0,90 m (gemessen laut Skizze) zwischen OKF Dachgeschoß und dem Traufhöhenpunkt.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB und § 12, 14 und 23 BauNVO

5.1 Zulässige Anordnung

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit im Bebauungsplan kein anderer Standort festgesetzt ist.
Ausnahmen bilden Werbeeinrichtungen, kleine Vordächer und dgl. gemäß Landesbauordnung, PKW-Stellflächen sind auf dem 5 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksstreifen als Ausnahme zugelassen. Zu beachten sind die Festsetzungen unter Punkt 7.1.3.

6. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

6.1 Sichtfelder an Straßenmündungen

6.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen sind hoch stämmige Bäume.

7. Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Einzelfestsetzungen
§ 9 (1) 15, 25 a, 25 b BauGB

7.1 Einzelfestsetzungen für die Bepflanzung

7.1. Grundstücke
Auf bebauten Grundstücken sind die restlichen, nicht genutzten überbaubaren Grundstücksflächen mit bodenständigen (mögl. großwüchsigen) Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. ausnahmsweise in begründeten Fällen als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

7.1.2 Fassadenbegrünung
An geeigneten Gebäudeflächen - an Fassaden mit mehr als 50 m² Fläche, die nicht durch andere Bauteile, wie z.B. Fenster durchbrochen werden - ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Luft- und Staubfilterung anzulegen und zu unterhalten.

7.1.3 Parkflächen
Parkflächen oder andere PKW-Stellflächen sind - soweit nicht umwelttechnisch zwingend eine andere Lösung notwendig ist, mit wasserdurchlässigem Material (Schotter, Pflaster, Rasengitter) auszuführen. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein Pflanzstreifen oder eine Pflanzinsel mit mindestens einem großkronigem Baum anzulegen und zu unterhalten. Die Baumscheibe soll die Größe eines Stellplatzes haben.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 (1) 20, 25 BauGB

8.1 Erhaltung von Bäumen

Es sind keine vordergründig wertvollen Bäume im Gebiet vorhanden.
Die vorhandenen Bäume sind weitestgehend zu erhalten oder durch Ausgleichspflanzungen entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes zu ersetzen.

8.2 Schutzflächen

Innerhalb dieser Flächen sind Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft sowie deren Pflege festzusetzen. Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

8.3 Grünordnungsplan

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 83 (1) BauO

1. Dachausbildung

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 35°- 50°.
Bei einer Traufhöhe ab 4 m sind Flachdächer (FD) oder geneigte Dächer bis 15° Dachneigung möglich.

1.2 Dachgestaltung

1.2.1 Dacheindeckung

- Satteldächer (SD): Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Dachpfannen zulässig

1.2.2 Dachbegrünung
Bei Flachdächern (FD) und geneigten Dächern bis 15° ist zur Stabilisierung des örtlichen Klimas und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse (Temperaturausgleich) eine extensive Begrünung mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern, Kräutern und Bodendeckern zu erbringen.

2. Äußerliche Gestaltung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig.

2.1 Baugruppen mit einheitlicher Gestaltung

Zu einer Baugruppe zusammengehörender Bauwerke und Bauwerksteile müssen hinsichtlich ihrer Gestaltung, der dominierenden Materialien und deren Farbgebung, aufeinander abgestimmt werden.
Es sollen ortstypische Materialien angewendet werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nichtüberbauten Flächen überbaubarer Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

3.1 Einfriedungen

- sind durch Pflanzungen einzubinden oder mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen.
- Die Einfriedungen sind von der öffentlichen Grün- und /oder Verkehrsfläche mit einem Abstand von 5 m (+/- 1 m) abzusetzen.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei erhöhten Sicherheitsanforderungen höhere Einfriedungen zugelassen werden.

3.2 Mülltonnen- und Müllcontainerstandplätze

Mülltonnen- und Müllcontainerstandplätze sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

3.3 Stellplätze

Die Parkplätze für PKW bzw. Kleinlieferwagen in deren Größe sind aus wasserdurchlässigem Material oder Schotterrasen anzulegen.

Lärmschutz

Um schädliche Geräuscheinwirkungen auf die das Planungsgebiet umgebende Bebauung zu vermeiden, ist die Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel notwendig:

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte nicht überschreiten:

	GE 1	GE 2	GE 3	GE 3a	GE 4	GE 5	GE 6
Lwa ...tagsüber	55 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
Lwa ...nachts	-*	50 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)	45 dB(A)

* Auf der Baufläche GE 1 sind Betriebe und Anlagen mit nächtlicher Lärmemission unzulässig.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete gem. DIN 18005 T1 anzustreben.
Mischgebiet MI: tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm
45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm

Die Berechnungen zur Lärmkontingentierung wurden unter folgenden Randbedingungen durchgeführt:

a) Emissionshöhe 2 m
b) Schallausbreitungsberechnungen nach VDI 2714 unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und ohne Berücksichtigung der Abschirmung und Reflexion von Gebäuden.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, daß die Flustücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ......03.05.99...... übereinstimmen.
Bei der weiteren Realisierung des Bebauungsplanes ist von der Umringvermessung des Gebietes auszugehen.

Arnstadt, den 08.05.00 .... Katasteramt

Grundstücksgrenzen wurden von amtlichen Flurstückskarten M 1: 2000 und amtlichen Rahmenkarten in den Lageplan digitalisiert.

Die Gemeindevertretung hat am 14.07.1998 gem. §2(1) BauGB die Änderung des genehmigten Bebauungsplanes GE/MI "Im Wolfstale" (Genehmigung vom 04.10.1995) beschlossen.

Gräfenroda, den 14.04.2000 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit den Schreiben vom 19.08.1998 u. 01.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gräfenroda, den 14.04.2000 Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) (einschl. der vermögensrechtlichen Aspekte), hat in der Zeit vom 14.09. bis 16.10.1998 und vom 14.06. bis 16.07.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbracht werden können, am 04.09.1998 und am 04.06.1999 im Gemeindeboten der VG "Oberes Geratal" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gräfenroda, den 14.04.2000 Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) (einschl. der vermögensrechtlichen Aspekte) u. dem Grünordnungsplan wurde am 21.03.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Gräfenroda, den 14.04.2000 Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C) (einschl. der vermögensrechtlichen Aspekte) wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 31.08.2000 Az.: 210.4621.20 ARN 024 - M/GE "Im Wolfstale" 1.Ä - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
durch Verfügung

Weimar, den .... Unterschrift

Gräfenroda, den 23. OKT. 2000 Bürgermeister

Die Satzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) und (dem Grünordnungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Gräfenroda, den 23. OKT. 2000 Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.10.00 im Gemeindeboten der VG "Oberes Geratal" - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom .... bis zum .... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs.1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.10.2000 in Kraft getreten.

Gräfenroda, den 23. OKT. 2000 Bürgermeister

Projekt:
1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Wolfstale" Gemeinde Gräfenroda

Plan: **BEBAUUNGSPLAN**

Bearbeitungsstand: 21.03.2000	Proj.Nr.: 298 272 PB		
Vermessen:	Planung gezeichnet:	Masstab: 1 : 1000	Plangrösse: 1.38 qm
Entworfen:	Bestand gezeichnet:	Plan-Nr.: 2 - 572/1	Beilage-Nr.: 1
Geprüft:	Datum: Erfurt, den 11.08.1998		

Index	Datum	Art der Änderung	Name
a	Juni 1999	Flurstücke, Altlastenfläche, GE3a, GE6, Versorgungsleitungen	M. Rau
b	21.03.2000	neue Abgrenzung des Deponiekörpers der Altablagerung "Alte Ziegelei"	
c		Flurstücke innerhalb des Plangebietes	M. Rau
d			

ABWASSERBESEITIGUNG WASSERVERSORGUNG BAULEITPLANUNG KANALKATASTER STRASSENBAU

Goethestrasse 37
99096 Erfurt
Tel.: 0361/34013-0
Fax.: 0361/3401399
Email: Erfurt@Steinbacher-Consult.com
Ingenieurbüro Steinbacher
Richard-Wagner-Strasse 6
86356 Neusäss
Gustav-Adolf-Straße 1a
06686 Lützen

URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! VERVIELFÄLTIGUNG UND WEITERGABE AN DRITTE UNZULÄSSIG UND STRAFBAR !