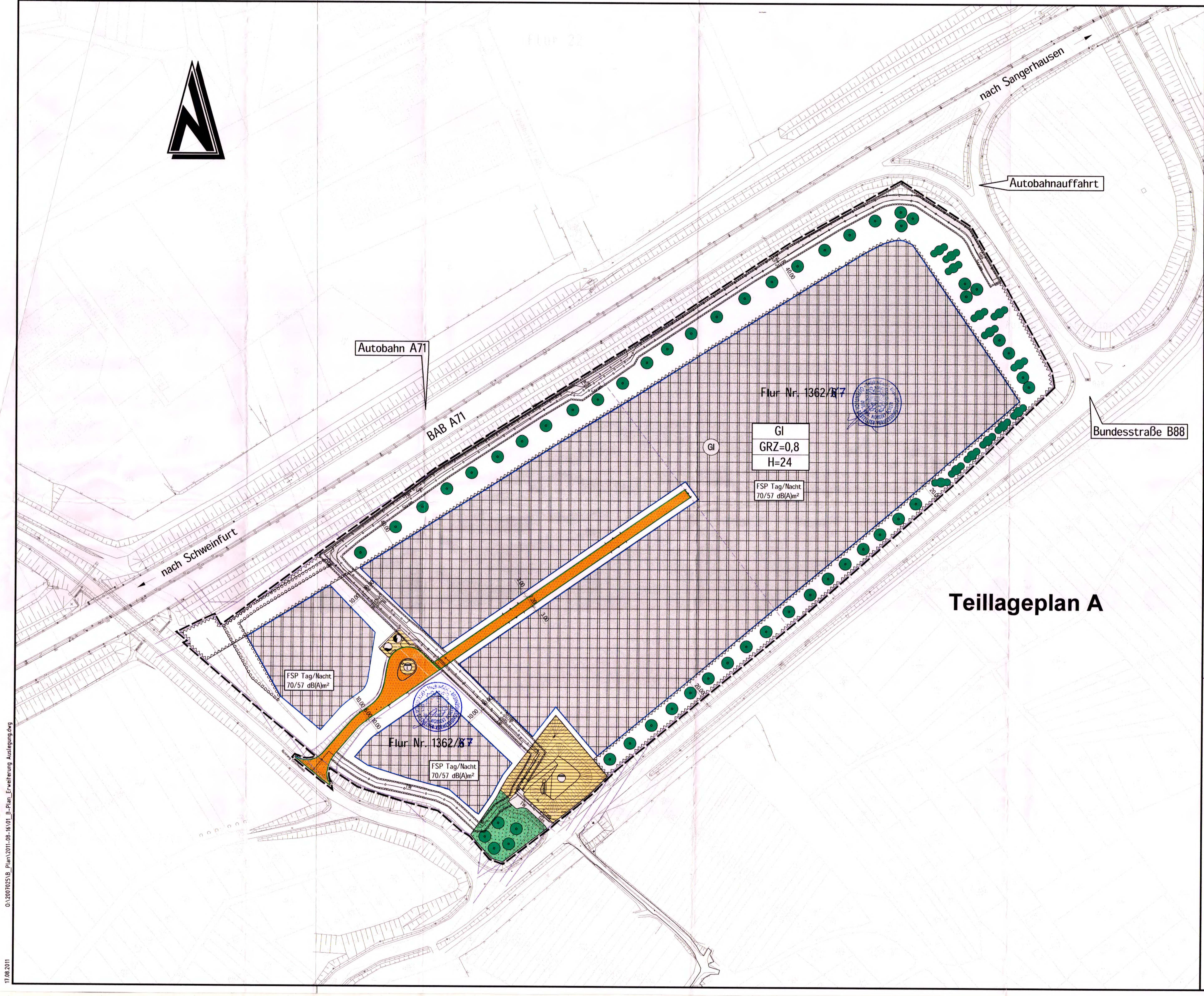
1. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet A 71 - Geraberg" in der Gemeinde Geraberg



Teillageplan A

O:\2007025\B_Plan\2011-08-16\01_B-Plan_Erweiterung_Auslegung.dwg

17.08.2011

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0.8 — Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

H — Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Fahrweg für Versorgungsträger

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Wasser

Abwasser

Löschwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

bestehende unterirdische Versorgungsleitungen TW= Trinkwasser, Gas und Strom

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Grossbäumen auf nicht überbaubaren Flächen Gemäß den textlichen Festsetzungen

Grünflächen gemäß den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächige Sträucherpflanzung Gemäß den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

mit Leitungsrechten belastete Fläche für die Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone gem. Fernstraßengesetz Fläche, die von Bebauung freizuhaltenist (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

FSP Tag/Nacht 70/57 dB(A)m² — maximaler immissionswirksamer Flächenbezogener Schallleistungspegel der Vorhaben

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Geraberg und die Einhaltung des gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bestätigt.

Geraberg 02.07.12 …………
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Geraberg hat am 20.04.2011 gem. § 13 BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Geraberg 12.12.11 …………
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift Bürgermeister)

Am 20.04.11 und ……………. wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung, der Begründung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 16.05.2011 bis 19.06.2011 durchgeführt.

Vom 16.05.2011 bis 19.06.2011 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.05.2011 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Geraberg 12.12.11 …………
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift Bürgermeister)

Die Gemeinde Geraberg hat am 11.07.2011 die 1. Bebauungsplanänderung gem. § 19 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise und gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN

Geraberg 12.12.11 …………
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

Arnstadt 02.05.12 Neuhäuser

GENEHMIGT

………… (Ort, Datum, Siegelabdruck) ………… (Unterschrift Bürgermeister)

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 BauGB angeordnet.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Geraberg 27.05.12 …………
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift Bürgermeister)

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03.01.2012 übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

03.01.2012 …………
Datum — ÖbVI Dipl.-Ing. Norbert Scheer — Siegel

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Industriegebiet (GI) sind die im § 9 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO, § 18 BauNVO)

Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig. Die zulässige Gebäudehöhe (24 m) wird im Mittel gemessen ab OK vorhandenes Gelände, bei Gebäuden oder baulichen mit geeigneten Dächern bis First, bei Flachdächern bis zur Gebäudekante.

Technikaufbauten, wie Lüfter, Aufzugsschächte, Hubanlagen u. a. m. bleiben unberührt.

1.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei einer Seitenausdehnung des einzelnen Baukörpers von mehr als 50 m ist die Fassade mindestens einmal je angefangene 50 m Länge zu teilen. Die Teilung ist durch Versatz, Rücksprung, Verbau, Struktur, Farbe oder Fassadengrün vorzunehmen und eindeutig abzusetzen. Bei der außeren Gestaltung sind spiegelnde Flächen unzulässig.

1.4 Löschwasserspeicher/Regenrückhaltebecken

Die Löschwasserspeicherung wird mit 200 m³ festgesetzt. Das maximale Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens beträgt 750 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).

1.5 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß der Grundstücke wird auf 5 000 m² festgesetzt i. V. m. der Teilungssatzung gemäß § 19 BauGB.

1.6 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt ausschließlich über die Anbindung von der Gemeindeverbindungsstraße. Weitere Anbindungen an die Gemeindeverbindungsstraße, die B 88 oder die Autobahnanschlussstraße sind unzulässig.

1.7 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in der nicht überbaubaren Fläche des Industriegebietes (Teillageplan A)

1.7.1 Die mit Gebot dargestellten Einzelbäume und flächenhaften Gehölzpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Gehölzpflanzung wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Baume und Sträucher festgesetzt.

1.7.2 Großbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16/20 cm

Acer platanoides/Spitzahorn
Acer pseudoplatanus/Bergahorn
Fraxinus excelsoir/Gemeine Esche
Prunus avium/Vogelkirsche
Quercus robur/Stieleiche
Tilia cordata/Winterlinde

1.7.3 Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 6/8 cm

Es sind Hochstämme, heimische Sorten und zu 80 % Kernobst (Apfel, Birne) zu verwenden.

lokal bewährte Kernobst-Sorten:

Apfel: Weißer Klarapfel, Roter Astrachan, Gravensteiner, Goldparmäne, Großer Bohnapfel, Roter Elserapfel
Birne: Gute Luise, Pastorenbirne, Großer Katzenkopf

Des Weiteren folgende Arten:

Cydonia oblonga/Quitte
Juglans regia/Walnuss
Malus domestica/Kultur-Apfel
Prunus avium/Süsskirsche
Prunus cyraeus/Sauerkirsche
Prunus domestica/Zwetschge
Prunus insitita/Pflaume

1.8 Pflanzung von Baumen und Sträuchern als Wegrandbepflanzung im Teillageplan B und C

1.8.1 Die dargestellten Einzelbäume sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher festgesetzt.

1.8.2 Obstbäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 6/8 cm

Es sind Hochstämme, heimische Sorten und zu 80 % Kernobst (Apfel, Birne) zu verwenden.

lokal bewährte Kernobst-Sorten:

Apfel: Weißer Klarapfel, Roter Astrachan, Gravensteiner, Goldparmäne, Großer Bohnapfel, Roter Elserapfel
Birne: Gute Luise, Pastorenbirne, Großer Katzenkopf

Des Weiteren folgende Arten:

Cydonia oblonga/Quitte
Juglans regia/Walnuss
Malus domestica/Kultur-Apfel
Prunus avium/Süsskirsche
Prunus cyraeus/Sauerkirsche
Prunus domestica/Zwetschge
Prunus insitita/Pflaume

Alle Obstbäume als Hochstamm in Wildform und als lokale Sorten.

1.9 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern für eine Waldanlage in der Ausgleichsfläche (Teillageplan D)

Für die Anlage von Wald gelten folgende Festlegungen:

Bei der Anlage von Wald entsteht eine naturschutzfachliche Aufwertung durch das Verwenden von heimischen Laubbaum- und Straucharten. Insbesondere sollte in diesem Fall ein Waldrand geschaffen werden, der im trockenen Bereich Wildobstarten, Walnuss und zugehörige Straucharten sowie im feuchten Bereich Eberesche, Kirsche und Weide enthält. Der Waldrand sollte mindestens 20 m tief sein. Heimische Straucharten sind z. B. Haselnuss, Schlehe, Liguster, Besenginster, Faulbaum, Gemeiner Schneeball und Pfaffenhütchen. Die meisten Straucharten werden natürlich ankommen.

Für den Wald selbst sind die Baumarten Traubeneiche, Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn, Eberesche und Kirsche zu verwenden.

Die bestehenden Kiefernstreifen sind als Klimaschutz in die Maßnahme einzubinden. Sie können aufgelichtet und mit Buchen unterpflanzt werden (Voranbau). Der Hauptteil der Freifläche ist mit Traubeneiche und Buche aufzuforsten. Aufgrund der Konkurrenzverhältnisse sollten die Baumarten nur in gruppenweiser Mischung gepflanzt werden.

Die Kosten für Zaunbau zum Schutz vor Wild, für die Pflege der Fläche in den ersten fünf Jahren (Pflanzenausfälle, Mähen usw.) und für das Auslegen sowie Beschicken von Mäuseköderstationen sind einzuplanen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO

2.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2,0 m betragen. Die Einfriedungen sind mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie in das Grundstück zurückzusetzen.

2.2 Eingrünung

Das Baugebiet ist zur freien Landschaft laut den zeichnerischen Festsetzungen durch private Gehölzpflanzungen einzugrünen. Das Gebiet soll sich durch eine dichte Randbepflanzung in die Landschaft einfügen.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 ThürBO)

Die nicht bebauten Flächen in der überbaubaren Fläche sind entsprechend Pflanzliste mit großkronigen Bäumen auf 200 m² Grundstücksfläche je ein Großbaum (STU 16 cm bis 20 cm) mit mindestens 10 m² offener Bodenfläche zu durchgrünen.

3. Hinweise

3.1 Stellplätze und Parkplätze

Alle Stellplätze bzw. Parkplätze sind mit halbdurchlässigen Belägen, wie Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.

3.2 Sonstige Verkehrsflächen

Der Versiegelungsgrad von Wegen und Plätzen ist auf das notwendigste zu beschränken.

3.3

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind alle auftretenden vor- und frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.

3.4

Die örtlichen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu überprüfen. Bestehende Flurstücksgrenzen sind aus der Katasterkarte übernommen.

3.5 Freileitungen

Zur Schutzwürdigkeit des Baugebietes sind keinerlei Freileitungen zur oberörtlichen Versorgung zugelassen. Vorhandene Freileitungen sollen mittelfristig verkabelt und soweit wie möglich in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

3.6 Bauanzeigen

Die Bauvorlagen müssen mindestens in den Hauptachsen Gebäudeprofile enthalten. Die Schnitte sollen das vorhandene und künftige Geländeniveau mit Gebäudeeintragungen enthalten.

3.7

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,0 m zur Außenhaut der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem "Regelwerk für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu treffen.

3.8 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen.

3.9

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der folgende Mindestangaben enthalten muss:

- Pflanzstandort, -art, -qualität, Angaben zur Flächenversiegelung

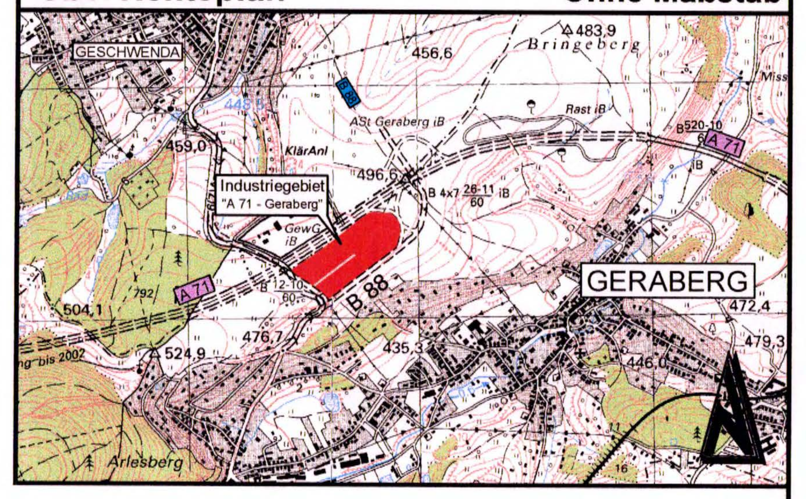
3.10

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThDSchG) vom 07.01.1992 müssen Bodenfunde an das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 40)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
6. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421) zuletzt geändert duch Artikel 22 des Thüringer Haushaltsbegleitgesetzes 2008/2009 vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267)
7. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2102) zuletzt gändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (GVBl S 2723)
9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert duch Gesetz vom 8. April 2009 (GVBl. S. 320,345)
10. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2005 (GVBl. S. 359)
11. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) in der Fassung vom 15. Mai 2007 (GVBl. S. 45)
12. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)
13. Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) in der Fassung vom 7. Mai 1993 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 10. März 2005 (GVBl. S. 58)
14. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) in der Fassung vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), zuletzt geändert sowie neugefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. März 2006 (GVBl. S 53)
15. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
16. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
17. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
18. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)

Übersichtsplan — Ohne Maßstab



Geändert	Bearbeitet	Geprüft	Datum

Bauherr: Gemeinde Geraberg, Bahnhofstraße 59a, 98716 Geraberg	Bauherr: (Unterschrift)
Projekt Bez.: 1. Änderung zum Bebauungsplan "Industriegebiet A 71 - Geraberg" in der Gemeinde Geraberg	Datum
Zeichnung: Rechtsplan	Maßstab 1:1.000 — Unterlage 1

	Vermessen	Bearbeitet	Gezeichnet	Geprüft
Zeichen		FR	RA	
Datum		Juni 2011	Juni 2011	Juni 2011
Projekt Nr.	G 2007025			

Blattgröße 1380 x 700 — Blatt Nr. 1

Entwurfsverfasser:

igr.
Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt
Telefon: 0361 7439-0
Telefax: 0361 7439-100
E-mail: info@ef.igr.de

Datum Juni 2011