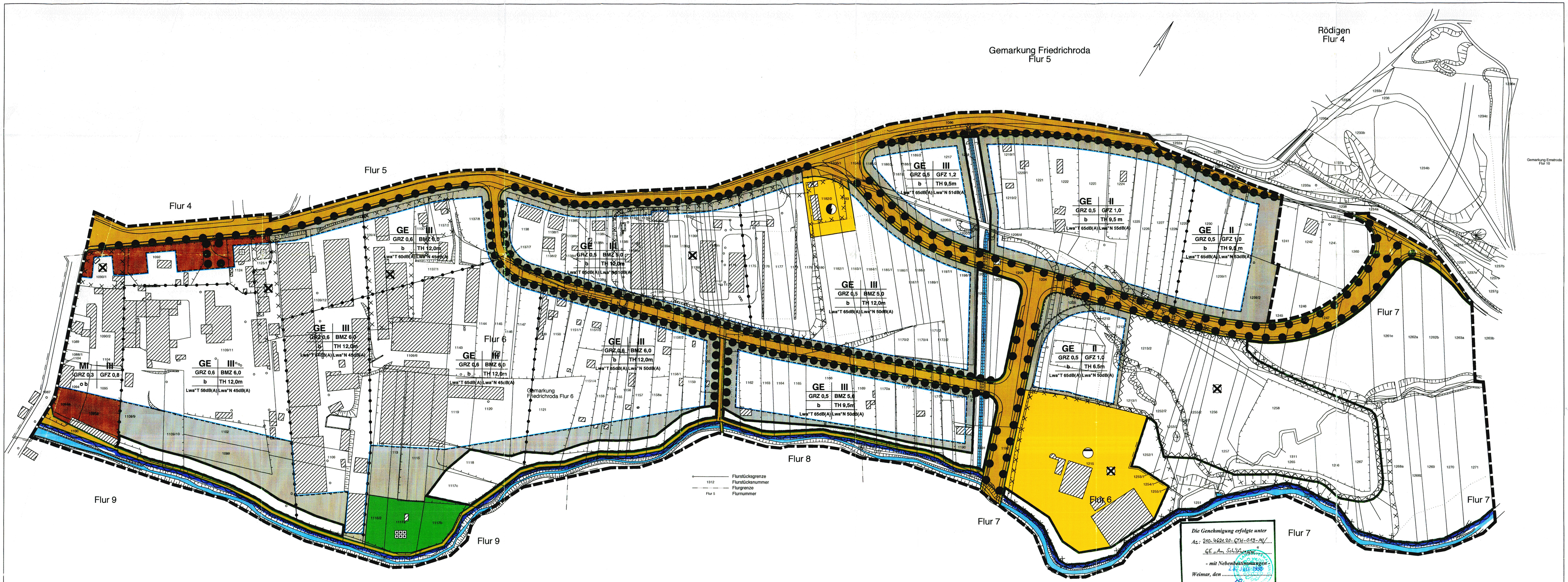


Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gem § 9 BauGB

- (GE) **Gewerbegebiet** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
- (MI) **Mischgebiet** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
- (III) **Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- (GRZ 0,2) **Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
- (GFZ 0,4) **Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
- (BMZ 5.0) **Baumassenzahl BMZ (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 21 BauNVO
- (TH 7,50 m) **Traufhöhe TH (Beispiel)** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
- (b · o b) **besondere Bauweise - offene besondere Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
- **nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- **Baugrenze** § 23 (3) BauNVO
- **überbaubare Grundstücksfläche** § 23 (3) BauNVO
- **Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
  - F Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen Fußweg
  - F **Versorgungsflächen** § 9 (1) Nr. 12 BauGB: Umspannstation
  - **Flächen für die Abwasserbeseitigung** § 9 (1) Nr. 14 BauGB: Kläranlage
  - **Private Grünflächen** § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB: Dauerkleingärten
  - **Flächen für die Wasserwirtschaft** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
  - **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen** § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) BauGB: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - **Umgrenzung von Flächen für Garagen** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
  - **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** § 9 (1) Nr. 10 BauGB: Lagerplatz
  - **Umgrenzung von Altlastenverdachtsflächen** § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB
  - **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** §§ 1 (4), 16 (5) BauNVO
  - **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GE	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,5	GFZ 1,0	Geschoßflächenzahl
		BMZ 5,0	Baumassenzahl
Bauweise	b	TH 9,5 m	Traufhöhe
flächenbezogener Schallleistungspegel: Tagwert	Lwa"T 65dB(A)	Lwa"N 53dB(A)	flächenbezogener Schallleistungspegel: Nachtwert

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO sind die Mischgebiete (MI) für Nutzungen nach § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 - 5 BauNVO gewidmet, Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 BauNVO.
Entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO sind die Gewerbegebiete (GE) für Nutzungen gem. § 8 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis 150 qm zugelassen werden, wenn sie in einem Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte stehen.

Maß der baulichen Nutzung

In den Mischgebieten kann bei zweiseitiger Grenzbebauung das Maß der baulichen Nutzung um max. 50% und bei einseitiger Grenzbebauung um max. 20% überschritten werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Baustruktur bei geringen Grundstückszuschnitten die Erhöhung erfordert.
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche und Baumasse werden die Flächen und Baumassen überdachter Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagengeschossen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO nicht berücksichtigt.
Die festgesetzte Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des erschließungsstraßenseitigen Geländeniveaus.

Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine "offene besondere Bauweise" (o b) festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der ThürBO zulässig. Weiterhin ist dort zur Erhaltung der charakteristischen Ortsstruktur ausnahmsweise eine der prägenden Bauweise des historischen Straßenbildes entsprechende einseitige Grenzbebauung bei Offenhalten des Grundstückszugangs an der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze oder eine zweiseitige Grenzbebauung als Ersatzbau erlaubt, wenn der Bestand bereits eine solche Bebauung darstellte. Außerdem werden gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Gebiete besonderer Bauweise (b) festgesetzt, in denen die zulässige Gebäudelänge bis zu 10 m betragen kann, wenn der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit erbracht wird.

Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrt

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für jeden vierten Stellplatz bzw. für jede vierte Garage ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Ausnahmsweise können nicht überbaubare Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in wassergebundener Decke oder breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden zweiten Stellplatz ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.
Je Baugrundstück kann höchstens eine Zufahrtsbreite von 8 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planeinzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB in Fahrstraßen, Park- und Baumstreifen und Gehwege, die nach den Erfordernissen der STVO herzurichten sind, sowie in Fußwege. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger geringfügig geändert werden.
Die Zahl der öffentlichen Stellplätze ist nach dem jeweiligen Bedarf zu ermitteln und im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Versorgungsflächen

In dem zeichnerisch festgesetzten Bereich der Versorgungsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 und 13 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände nach den einschlägigen Richtlinien) zu dulden.

Grünflächen

Die als private Grünflächen: Dauerkleingärten gewidmeten Flächen sind gemäß des Bundeskleingartengesetzes zu bewirtschaften. Gebäude sind als Gerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 12 qm und einem umbauten Raum von 25 cbm zulässig.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt im Trennsystem.
In den GE-Gebieten sind 30% der überbauten Flächen als extensive Dachbegrünungen anzulegen. Die Größe der Grundfläche ist nach den Regelungen der BauNVO zu ermitteln.
Die Dachentwässerung ist so zu organisieren, daß auf jedem Grundstück eine Rückhaltemöglichkeit zur Bewässerung besteht oder eine den Dachflächen und den Baugrundverhältnissen angemessene Versickerungseinrichtung angelegt wird. Dachflächenwasser, die nicht auf den Grundstücken zurückgehalten werden können, sollen je nach topographischen Möglichkeiten über ein eigenes Rohrsystem dem im südlichen Teil des Geltungsbereiches fließenden Schilfwasser, dem gemäß des Grünordnungsplanes neu zu gestaltenden, das Plangebiet von Nord nach Süd durchquerenden Bachlaufes oder der im Osten des Plangebietes als Ausgleichsmaßnahme zu vernässenden Wiesenfläche zugeführt werden.
Auf den Grundstücksflächen entlang des Schilfwassers, beidseits des neu zu gestaltenden Bachlaufes und auf den angrenzenden Feuchtwiesen sowie auf den Flächen östlich der Kläranlage und des Lagerplatzes einschließlich des Mühlgrabens werden in den Baugebieten als Ausgleichsmaßnahmen Nutzungsregelungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dort soll der Auencharakter durch Pflanz- und Pflegemaßnahmen, wie sie im Grünordnungsplan näher beschrieben sind, dauerhaft gesichert werden. Unzulässig sind nichtstandortgerechte Pflanzungen sowie jede Art von baulichen Anlagen. Der Einsatz von Pestiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell nicht zulässig.
Die Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind auch für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8i BNatG einschließlich der Erschließungsmaßnahmen (§ 127 BauGB) vorgesehen. Diese Festsetzungen werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet, von denen aufgrund ihrere Festsetzungen Eingriffe zu erwarten sind. 40 von Hundert der Kosten aufgrund der hier festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Erschließungsmaßnahmen (§ 127 BauGB) zugeordnet. Umfang und Verteilung der erstattungsfähigen Kosten sind in der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Friedrichroda geregelt.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Durch Planeinzeichnung werden Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt, die folgendermaßen vorzunehmen ist:
Die Baumpflanzungen sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen. StU 12 - 14 cm, der Pflanzenliste "Festsetzungssatzung" vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen sind von den Anliegern zu dulden.
Die zu pflanzenden Bäume sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916).
Die Baumscheiben im Straßenraum müssen mindestens 2 m Durchmesser, die Baumstreifen mindestens eine Breite von 1 m aufweisen. Jeder der Bäume ist auf Dauer zu unterhalten und vor mechanischen Beschädigungen zu bewahren.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zum Zwecke einer eventuell zukünftig erforderlichen Trasserung von Straßenverkehrsflächen als Kreis-, Landes- oder Bundesstraße zu dulden.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der umgrenzten Flächen, die den Bereich der ehemaligen Hausmülldeponie Friedrichroda kennzeichnen, sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig. Eine Nutzung der Flächen ist nur zur Zwischenlagerung von Stoffen zulässig, vor denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG ausgehen. Alle Maßnahmen, die eine spätere Sanierung der Deponie wesentlich erschweren oder verhindern, sind unzulässig.

Schallschutzmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der max. zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden immissionswirksame Schallleistungspegel (Lwa) in dB(A) je m2 festgesetzt, die sich ansiedelnde Betriebe nicht überschreiten dürfen.
Die tatsächlich flächenbezogenen Schallleistungen können von den zulässigen Höchstwerten abweichen, wenn durch bauliche Vorkehrungen sichergestellt ist, daß die zulässigen Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten gem. der Schallimmissionsprognose zu diesem Bebauungsplan (TÜV Thüringen, Nr. 8121/137/96 vom 03.06.1996) sicher eingehalten werden.

Altlastenverdachtsflächen

Die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, bis ihr Kontaminationsstatus hinreichend geklärt und die sachgerechte Entsorgung evtl. vorhandener Altlasten gewährleistet ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO

Dächer

Dächer auf Hauptgebäuden sind in den Gebieten, in denen eine Dachneigung festgesetzt ist, als symmetrisch geneigte Dächer von 35° bis 45° zu gestalten. Nebengebäude müssen mit Dachneigungen von min. 25° gestaltet werden, es sei denn, sie werden als dauerhaft begrünte Dächer ausgeführt. Gebäude in Hausgruppen, Doppelhäuser sowie Doppel- und Sammelgaragen müssen jeweils dieselbe Dachneigung bekommen. Die Dächer sind als schuppige Eindeckungen in rot, rot-braun oder anthrazit herzustellen.
Dachgauben sind generell zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2 m von der Seitenwand halten. Die Ausbildung von Zwerchgiebeln ist generell zulässig. Flachdächer sind in Gebieten, in denen keine Dachneigung festgesetzt ist, generell zulässig.

Fassaden

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 200 qm Größe im Gebäuden sind mit geeigneten Grundfarben entsprechenden Kletterpflanzen zu begrünen.
Glänzende Außenwandverkleidungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Oberflächengestaltung und Grünordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freisitze, notwendige Stellplätze, als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig. Diese sind als breitfugige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen.
Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Verkehrsflächen sollen je nach Funktion aus unterschiedlichen Materialien hergestellt werden:
Für die Fahrbahnen werden bituminöse Decken festgesetzt. Parkierungsflächen sollen aus breitfugigem Natursteinpflaster oder Rasenpflaster, Gehwege und Randbereiche aus Betonsteinpflaster hergestellt werden.
Baumscheiben und -streifen im Straßenraum werden als wassergebundene Decken festgesetzt. Bäume sind hier als Hochstämme, StU 12-14 cm, aus folgenden Arten zu verwenden:
Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Spitzahorn (Acer platanoides).
Um Neuplanzungen -insbesondere in der Bahnhofsstraße- den vorhandenen Straßenbäumen gestalterisch anzupassen, sollen in Teilbereichen die Bäume als Kopfbäume gepflegt und regelmäßig geschnitten werden.
Im Übrigen sollen je nach Standort folgende Pflanzenarten verwendet werden:
Baumreihen und Bäume aus Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata, T. platyphyllos), Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Zitterpappel (Populus tremula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium).
Strauch- und Gebüschpflanzungen je nach Standort aus Weide (Salix fragilis, Salix alba, Salix purpurea, Salix cinerea), Erle (Alnus glutinosa), Faulbaum (Frangula alnus), Holunder (Sambucus nigra), Esche (Fraxinus excelsior), Traubenkirsche (Prunus padus), Liguster (Ligustrum vulgare), Rose (Rosa rubiginosa, Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schneeball (Viburnum lantana, Viburnum opulus), Berberitze (Berberis vulgaris), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Haselnuß (Corylus avellana), Vogelkirsche (Prunus avium), Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus).

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung:

1. Baugesetzbuch (BauGB),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO),
3. Planzeichenverordnung (PlanzV),
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Friedrichroda ausgearbeitet durch:

ASP Büro ASP GmbH Dresdner + Kaiserallee
Architektur · Stadt- u. Landschaftsplanung
Marktstr. 15 · 99894 Friedrichroda
Tel. 03623 - 30500 Fax 30503

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Am Schilfwasser" gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) am 18. September 1990 beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 19. Juli 1995 und wurde am 13. Juli 1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Am Schilfwasser" mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 7. August 1995 bis 8. September 1995 einschließlich und in der Zeit vom 22. Juli 1996 bis 24. August 1996 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegungen mit Angabe von Ort, Dauer und den Fristen, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 26. Juli 1995 und am 13. Juli 1996 jeweils ortsüblich.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Am Schilfwasser" wurde vom Stadtrat der Stadt Friedrichroda gemäß § 10 BauGB am 5. März 1997 als Satzung beschlossen.

26. März 1997

Friedrichroda, den .....

Der Magistrat der Stadt Friedrichroda

Siegel

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 06.10.1997 übereinstimmen. (Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft.)

Gotha, den 28.10.1997

Katasteramt

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Der Bebauungsplan ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

Verfügung vom ..... Az.: .....

Landesverwaltungsamt des Landes Thüringen

Siegel

.....

Die Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 12 BauGB am ..... ortsüblich.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Am Schilfwasser" rechtsverbindlich.

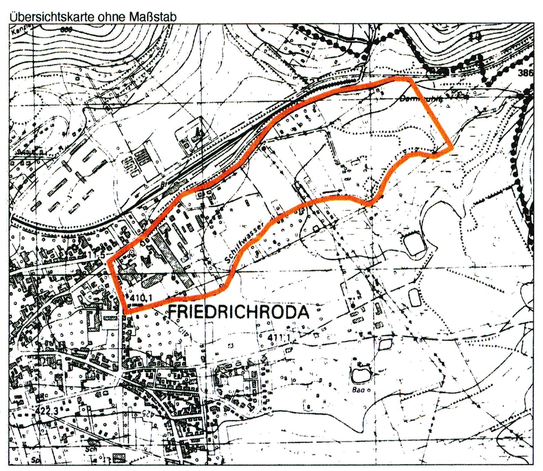
Der Magistrat der Stadt Friedrichroda

Friedrichroda, den 18.06.1999

Siegel

Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab



Stadt Friedrichroda
Landkreis Gotha
Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet Am Schilfwasser"

Maßstab 1: 1.000