

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1984 (BGBl. 84/83, Teil I, S. 2253 ff) zuletzt geändert durch Artikel des Einigungsabkommens vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9 (4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 248a (1) Nr. 4.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132 ff), insbesondere die §§ 1 bis 23.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr. 3, 1991, S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.
- Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 (BGI, I, Nr. 50, S. 829) i. V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.07.1990 über die Bauordnung vom 20.07.1990 (BGI, I, Nr. 50, S. 950).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I, S. 721), zuletzt geändert durch Art. 5 und 3 ZuständigkeitsanpassungsVO vom 26.11.1988 (BGBl. I, S. 2089, insbesondere der § 50).
- Gesetz über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der ehemaligen DDR (Kommunalverfassung) vom 17.05.1990 (BGI, I, Nr. 28, S. 285).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987.

A) PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTL. FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE GEBIET** (§ 8 BauNVO)

Nutzungsbeschränkungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 23/24 BauGB und § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Gerüche oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 28.02.83 (vorher Ziff. 2.5) abzuwerten.

Im Gewerbegebiet (GE) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Folgende Lärmimmissionsgrenzwerte werden für das Gewerbegebiet festgesetzt:

tagsüber (6,00 bis 22,00 Uhr) max. 65 Dezibel (A)
nachts (22,00 bis 6,00 Uhr) max. 45 Dezibel (A)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - 0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf 9 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Die Firsthöhe der Gebäude soll 15 m nicht überschreiten.

Bei eingeschossiger Bauweise wie z.B. Hallen beträgt die Traufhöhe 8 m und die Firsthöhe 12 m.

4. BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, SOFERN GFZ UND GRZ NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN
- NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
- OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baukörper mit mehr als 50 m Länge sind zulässig, wo entsprechende betriebliche Erfordernisse gegeben sind.
- BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. VERKEHRSFLÄCHEN, EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- Aufteilung der Verkehrsfläche:
 - 1,50 m Gehweg
 - 2,00 m Parkstreifen mit integrierten Baumstandorten
 - 6,00 m Fahrbahn
 - 1,00 m Bankett mit Baumpflanzung direkt an der Grabenoberkante
- FUSSWEG (WASSERGEUNDENE DECKE)
- LANDWIRTSCHAFTLICHER WEG (UNBEFESTIGT)

6. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN STRASSENSEITIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Von der Straßengrenze aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

- GEPLANTE TRAFOSTATION

8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- VORHANDENE GAS- UND WASSERVERSORGUNGSSTRASSEN (UNTERIRDISCH)
- Bei Bepflanzungen unmittelbar angrenzend an die Versorgungsstrassen sind tiefwurzelnde Bäume und Sträucher von der Bepflanzung auszuschließen. Die Trassenbetreiber sind vor den Pflanzmaßnahmen in Kenntnis zu setzen.

TELEFON- UND STROMVERSORGUNGSLEITUNGEN

Der Beginn der Abschließungsmaßnahmen im Gewerbegebiet ist dem Fernmeldeamt Erfurt mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

9. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Bepflanzung der Grünfläche mit hochstämmigen Bäumen (mind. 12 cm Stammumfang) wobei 1 Baum pro 100 m² Fläche zu pflanzen ist.

10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

BINDUNG FÜR DAS ERHALTEN UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 d)

- Erhalten von Bäumen

An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen sind die vorstehenden Bäume zu erhalten
- Anpflanzen von Laubbäumen

An den aus der Planzeichnung ersichtlichen Stellen ist je ein entsprechender Baum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Baumarten:
Winterlinde, Steleiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Feldahorn, Esche, Eberesche

Straucharten:
Schilke, Hartriegel, Weißdorn, Rosen, Hasel, Brombeere, Schwarzer Holunder, Gew. Schneeball, Rote Heckenkirsche, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen, Kreuzdorn, Himbeere

AUSSETZUNGS- UND DURCHGRÜNUNG

Anpflanzen eines stufig aufgebauten Gehölzstreitens mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der pot. nat. Vegetation in einer Mindestbreite von 10 m.

INNERE DURCHGRÜNUNG

Anlage von Baumreihen, Alleen entlang der Erschließungsstraße. Mit o.a. Baumarten als Hochstämmen mit mind. 12 - 16 cm Stammumfang.

DURCHGRÜNUNG POT. BETRIEBS- UND LAGERFLÄCHEN:

- Der Anteil wasserdurchlässiger Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur Flächenbefestigung zu verwenden sind Pflasterbeläge, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergeb. Decke.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf die innerbetrieblich erforderlichen befestigten Flächen als Grünflächen anzulegen.
- Für je 100 m² versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücksflächen ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang mind. 12 cm)
- Entlang der Grundstücksgrenzen der einzelnen Betriebe sind freilegende Pflanzreihen von mind. 5 m Breite anzulegen.
- Entlang der Gebäude wenn betriebliche Erfordernisse es zulassen, wird empfohlen nicht versiegelte Grünstreifen von mind. 2 m Breite anzulegen.
- Auf den Grundstücken ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der o. g. Arten zu pflanzen. Die Oberflächenbefestigung der Park- und Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden. Empfohlen wird die Verwendung von Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.
- Fassadenflächen die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung enthalten, sind pro angefangene 5 m mit mind. 1 Kletterpflanze zu bepflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein).

DACHFÄCHENWASSER

Auf den Baugrundstücken sind aktive Maßnahmen für das Zurückhalten des Dachflächenwassers vorzusehen. Empfohlen wird die freie Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück (Genehmigung technischer Gelehrten). Desweiteren wird der Bau einer Zisterne empfohlen. Das gesammelte Dachflächenwasser kann zur Bewässerung bzw. als häusliches Brauchwasser verwendet werden. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen.

11. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

WASSERVERSORGUNG UND ENTWÄSSERUNG

Die Wasserversorgung und Entwässerung sowie evtl. erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

12. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

ZU ERHALTENDER VORFLUTGRÄBEN

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN U. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan.

1. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der gewerblich genutzten Gebäude sind mit getöntem Putz anzulegen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

2. BÖSCHUNGEN

Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 3 angelegt werden. Stützmauern sind zulässig, allerdings zu beranken.

3. DACHFORM UND -GESTALTUNG

- S Satteldach
 - F Flachdach
- Die Dachendeckung muß dem Charakter des Ortsbildes angepaßt, in kleinteiligen Dachformen erfolgen.

4. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen dürfen nur auf den Innenseiten der im Plan dargestellten Bepflanzung erfolgen. Als geschlossene Mauern sind sie unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig, sollten jedoch begrünt werden.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die geforderten Grünfestsetzungen beinhaltet. Außerdem müssen Geländemodellierungen aus ihm hervorgehen.

6. MÜLLTONNEN UND WERTSTOFFSAMMELSTELLEN

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Sollte dies nicht möglich sein, ist z. B. durch Begrünung ein für das Umfeld annehmbares Bild herzustellen. Dies gilt auch für evtl. geplante Standplätze für Wertstoffcontainer. Beeinträchtigungen, wie z. B. Geruchsbelästigungen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN

- GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSGENNERN
- FLURGRENZEN

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... 13.11.1991 ... beschlossen.
- Der Beschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... 15.11.1991 ... bekannt gemacht.
- Der Termin für die Bürgerbeteiligung wurde am ... 11.03.1992 ... bekannt gemacht und vom ... 19.03.1992 ... bis ... 25.03.1992 ... gemäß BauGB durchgeführt.
- Mit Schreiben vom ... 27.03.1992 ... wurden die Träger öffentlich bekannt gemacht und vom ... 29.03.1992 ... bis ... 05.05.1992 ... durchgeführt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... 29.03.1992 ... öffentlich bekannt gemacht wurde am ... 29.03.1992 ... bis ... 05.05.1992 ... durchgeführt.
- Die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am ... 27.03.1992 ... beschlossen und am ... 29.03.1992 ... bekannt gemacht.
- Die 2. öffentliche Auslegung des Entwurfes nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ... 02.07.1992 ... öffentlich bekannt gemacht wurde am ... 02.07.1992 ... bis ... 05.05.1992 ... durchgeführt.
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Abmessungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... 26.07.1992 ... übereinstimmen.

Erfurt, den 20.07.1993

Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Öffentlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erhoben.

Erfurt, den 27.7.93

Katasteramt

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.06.93... den Entwurf gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wiederholung der Beschlussfassung am 07.07.1993

Niederrissa, den

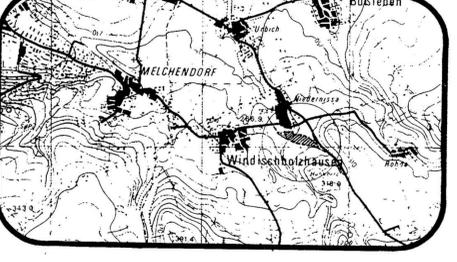
Schmidt
-Bürgermeister-

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am ... 14. Okt. 1993 ... durchgeführt.

Niederrissa, den

(Siegel) Schmidt
-Bürgermeister-

Genehmigt unter AZ 210/933-2001/14 vom 14. Okt. 1993
Weimer, den



BEBAUUNGSPLAN NR. 1 NIEDERRISSA

GEWERBEGBEIT "ÜBER DEM DORFE"

PLANUNGSBÜRO HORST HENNING

BEARB.: HOFMANN GEZ.: JATZEK

DATUM: FEBRUAR 1992 GEÄND.: JANUAR 1993 GEÄND.: JUNI 1993

6400 FULDA
KUNZELER STR. 11
TEL.: 06461 7903