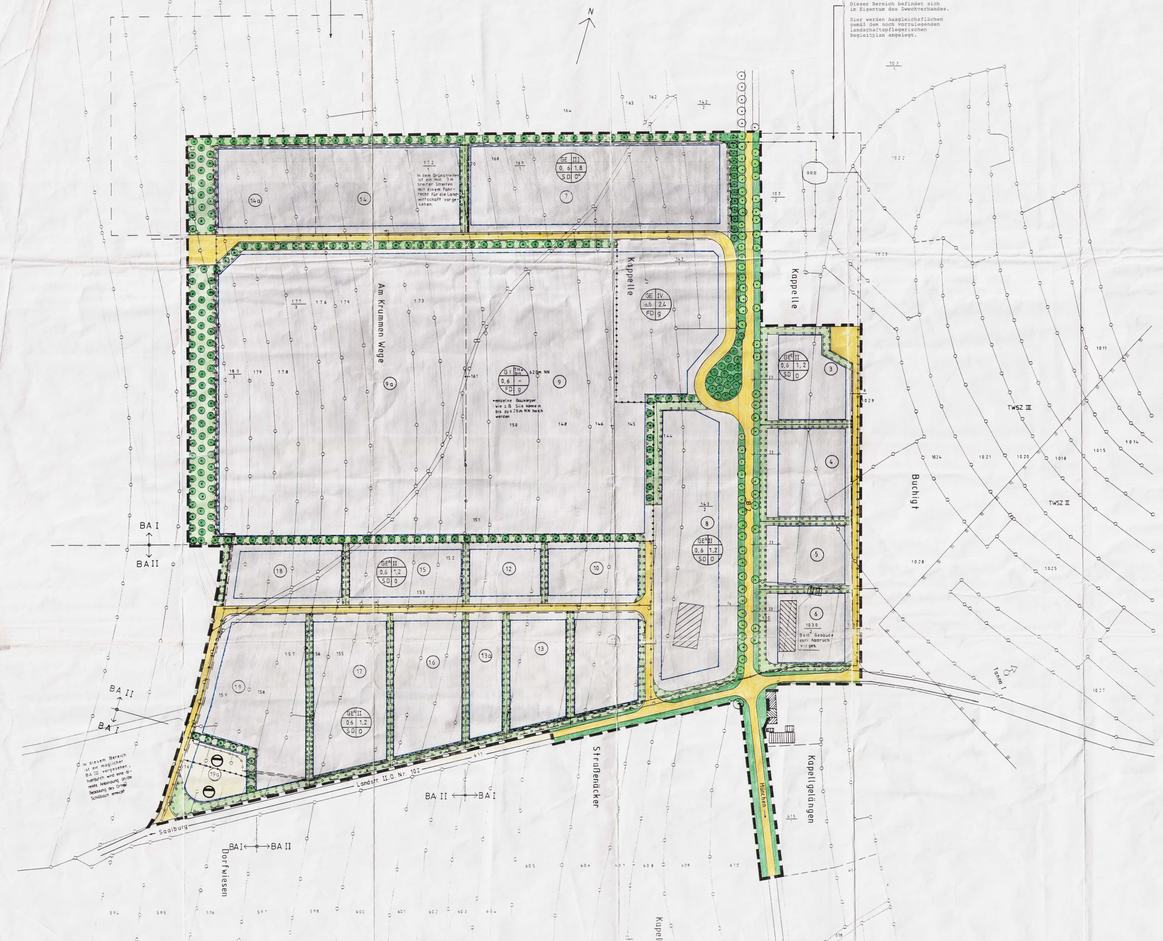

Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung der Festsetzungen

Nutzungsschablone

1)	GE	Gewerbegebiet
	GE	Gewerbegebiet (Ausnahmen nach § 9 Abs.(3) sind zulässig)
	GE	Gewerbegebiet eingeschränkt (nur bestimmte Nutzungen sind zulässig)
	GI	Industriegebiet
	SO	Sondergebiet
2)	II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
3)	0.8	Grundflächenzahl
4)	2.0	Geschoßflächenzahl
5)	FD	Flachdächer oder modifizierte Flachdachkonstruktionen
	SD	Satteldächer oder modifizierte Satteldachkonstruktionen
6)	O	offene Bauweise
	gA	abweichende Bauweise
	g	geschlossene Bauweise
		Firstrichtung
		Baulinie
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Abgrenzung unterschiedl. Nutzungen
TH=		max. Traufhöhe/Attikahöhe über natürlichem oder festgesetztem Gelände
		Grünfläche
	pwf	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
		Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern
		Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
		Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
		Geltungsbereich
		Abwasser
		Fläche für Versorgungsanlagen

Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen:

- Leitungstrassen unterirdisch (AW = Abwasser)
- Leitungstrassen oberirdisch
- Bauverbots-, Baubeschränkungszone nach FStrG
- Trinkwasserschutzzone II

Zeichenerklärung für Hinweise:

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude

Straßenquerschnitt M 1:200

Fahrbahnbreite mind. 6.00 m

1:200 | 1:100

von Bebauung freizuhaltender, für die ZTRT vorgesehener, mit Leitungsrecht zu belastender Streifen

Fortführung des Zweckverbandes Schlubach/Tanna über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gewerbe- und Industriegebiet Kapelle.

Aufgrund des § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253); zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 1993 (BGBl.I S. 944), der Baunutzungsverordnung vom 21. August 1990 (in Verbindung mit Artikel 3 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

Diese dienen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und Bürogebäude mit Büroräumen für die periodischen Bedarfs werden ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. (§ 1, Abs. 5(2) BauNVO) Ausnahmsweise können Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Zu GEF seien diese Dienstleistungsunternehmen wie z.B. Bankfilialen, Gastronomie etc. und Handwerksbetriebe mit Ausnahme von Kfz-Werkstätten und Tankstellen/Ausstellungsflächen von max. 400 m² angesiedelt werden.

1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO):

Diese dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (vgl. auch Ziff. 9.0).
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 9, Abs. 3(3) BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Ausnahmsweise können in Gewerbe- (§ 8 Abs. 3(3) BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 Abs. 3(3) BauNVO) wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind, sowie Betriebsleiterwohnungen und Ausnahmsweise unterbrochen sind, zugelassen werden.

1.4 Unterirdische Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienen, können in beiden Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Überbauenen Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und den im Plan eingetragenen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen. Die zulässigen Werte durch Neuerwerben nicht eingeschränkt sind.
Eine Überschreitung der Obergrenzen ist auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2.2 In den geplanten Gebäuden sind Geschoßhöhen von mehr als 3.50 m zulässig.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die Überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

3.2 Die den Erschließungsstraßen zugewandten Bereiche der Überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Ver- und Entsorgung bestimmten Anlagen und müssen einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden.

3.3 Die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Transformatoren, Übergabestationen etc.) sind innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche zu erstellen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Einrichtungen.

4.0 Bauweise

4.1 In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude ohne, in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.2 Die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) gilt mit der Abweichung, daß innerhalb der Überbaubaren Flächen Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5.0 Gestaltung

Für die Haupt-, Neben- und Zwischenbauköper bestehen gegenseitige Anpassungspflicht hinsichtlich Dachform, Außenfassade, Farb- und Materialwahl. Grellfarbige Außenfassaden sind ausgeschlossen.

6.0 Dächer

Es sind Flachdächer, modifizierte Flachdachkonstruktionen (siehe Schemaskizze) oder Flachpaneldächer (max. 15°) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen (vgl. Ziff. 7.1)

6.1 Zwischen- oder Nebenbauköper auf den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen die Hauptbauköper (Frontgebäude) entweder der Erschließungsstraßen nicht überragen.

Firstrichtungen sind nicht festgesetzt.

7.0 Begrünung

7.1 Flachdächer sind nach dem Stand der Technik und den Anerkannten Regeln der Bautechnik zu begrünen.
Ausgenommen sind Mindestbreiten 15% zu begrünen (25% der Fassadenfläche). Bauköper mit mehr als 17,0 m Tiefe sind vollständig zu begrünen.

7.2 Die Begrünung und Gestaltung der privaten und öffentlichen Bereiche ist entsprechend der Festsetzungen vorzunehmen, zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Ausfall der Arten entsprechend nachzupflanzen.

7.3 Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Lagerplätze für Betriebsfahrzeuge benötigt werden, zu gestalten. Es sind wasserdurchlässige Materialien, Gehölze, Sträucher und Hecken zu verwenden. Die in der Planzeichnerklärung der Unteren Naturschutzbehörde aufgeführt sind.

7.4 Auf oberirdische Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur zulässig, soweit eine einwandfreie Bewässerung der Bepflanzung und der Bäume gewährleistet ist bzw. erforderl. Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen (Verwendung z.B. von Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen u.ä.)
Für Parkplätze auf den Grundstücken wird ein Pflanzgebot für Bäume (Hochstämme) bis großkronigem Baum für 8 Stellplätze festgelegt.
Parkplätze sind auf der Überbaubaren Grundfläche sowie auf den, für die nicht Überbaubaren Grundfläche abgerundeten.

7.5 Die Vorflächen von den Gebäuden zur Grenzlichen Straße - soweit diese zur Aufnahme von Parkplätzen bestimmt sind - dürfen nicht eingefriedet werden. Ausnahmsweise können Hecken gepflanzt werden.

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstückszäune sind mit Drahtzäunen einzufrieden. Für die Einfriedung wird eine Maschenweite von 15 cm Bodenfreiheit und eine Maschenweite von mind. 5,0 m Breite vorgesehen. Alternativ zu künstlichen Zäunen können auch der Zweck erfüllende lebende Zäune eingerichtet werden.

7.6 Bei Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann.

7.7 Die Pflanzenauswahl für die Begrünungsmaßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.0 Umweltschutz

8.1 Lärmschutz

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, daß im ihrem Einwirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm, VDI-Richtlinien DIN 18005 u.a.) nicht überschritten werden.
Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

8.2 Luftreinhaltung

In Gewerbegebieten sind die luftverunreinigenden Anlagen zulässig, soweit sie nach Art, Menge und Beschaffenheit geeignet sind, das Gebiet, das vorwiegend zum Wohnen bestimmt ist, nicht erheblich zu belästigen.

8.3 Wasserrecht

Für den Gesamtbereich, soweit er sich innerhalb der festgesetzten Trinkwasserzone II befindet, bestehen Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

9.0 Denkmalschutz

Bei den Außenarbeiten sind evtl. auftretende Funde von bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... erfolgt.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

2. Auf Beschluß vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Baugb von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert worden.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretungen haben am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung zur Auslegung erfolgte am .....

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugb vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Siegelabdruck)
Schleiz, den .....
Der Leiter des Katasteramtes

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am ..... von den Gemeindevertretungen mit Satzungsbeschlüssen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretungen vom ..... gebilligt.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... erteilt.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

10. Der Inhalt des Bebauungsplanes im Wortlaut der Satzung und der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, ist durch Aushang am ..... bis zum ..... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 5 Abs. 5 Baugb) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 ff. Abs. 3 Baugb) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

(Siegelabdruck)
Tanna, den .....
Der Bürgermeister
Schlubach, den .....
Der Bürgermeister

Nr.	Änderungen	gezeichn.	Name	geprüft	Name
	Gewerbe- und Industrie-Gebiet Kapelle	Anlage			
		Blatt-Nr.	B.4		
Maßstab: 1 : 1000	Bebauungsplan	Datum	Name		
		erstellt	Pecher	Pecher	
		gez.			
		geprüft			

Verfahrensträger:
Zweckverband Schlubach/Tanna/Kapelle
Tanna-Schlubach

Entwurfsverfasser:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG
DIPL.-ING. KARSTEN
Jossaer Str. 104 07907 Gera Tel. 0 3655 / 7 4 7 0 7 0

Gera, den .....