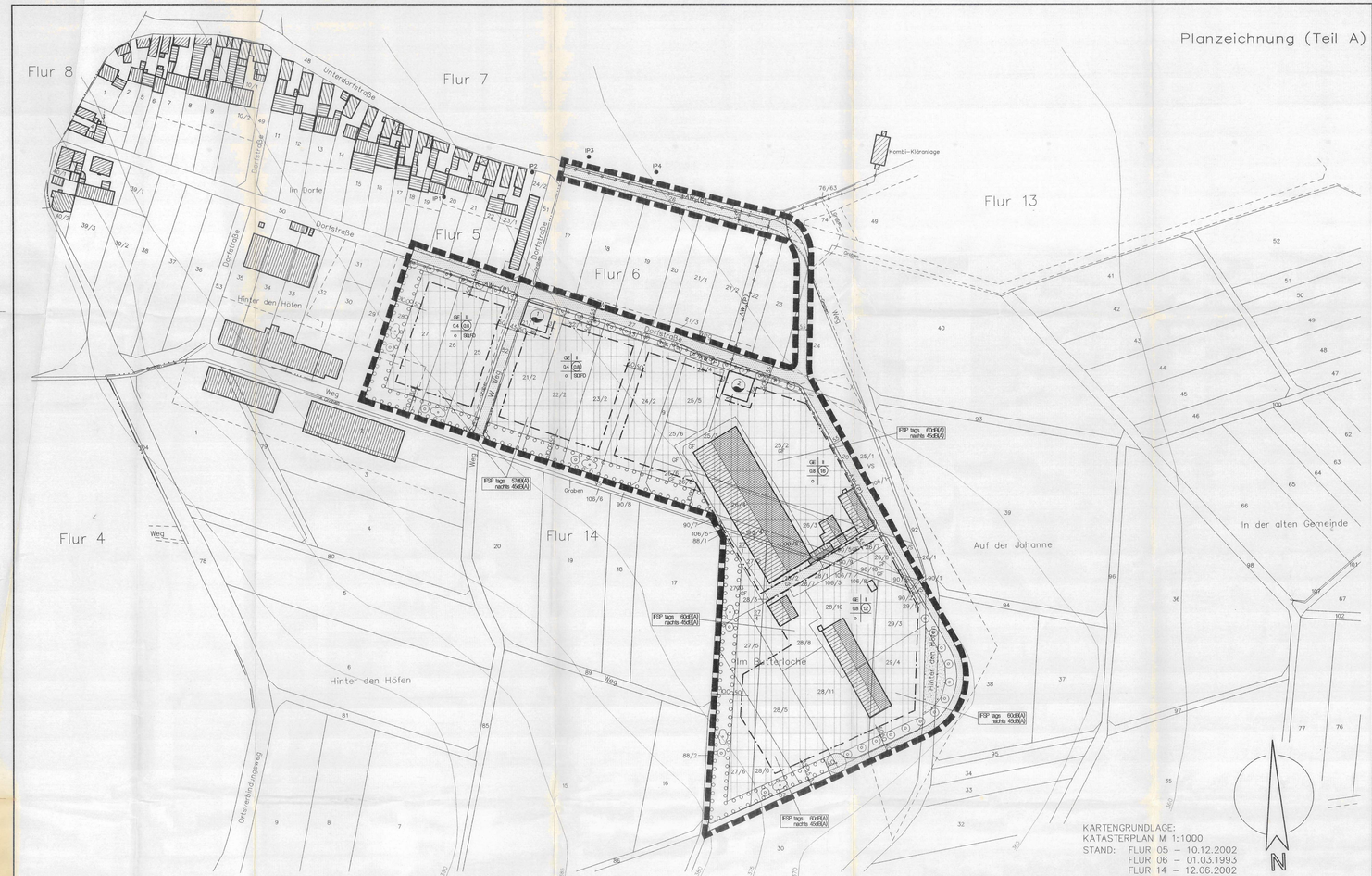
BEBAUUNGSPLAN "ALTE GEMEINDE 2"

Planzeichnung (Teil A)



KARTENGRUNDLAGE:
KATASTERPLAN M 1:1000
STAND: FLUR 05 – 10.12.2002
FLUR 06 – 01.03.1993
FLUR 14 – 12.06.2002

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) sowie nach § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553) und der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. S. 501) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. April 1998 (GVBl. S. 73) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Büttstedt vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... folgender Bebauungsplan der Gemeinde Büttstedt für das Gebiet südöstlich der Ortslage, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B als Satzung erlassen.

Büttstedt, den .....

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates in seiner Sitzung am 22.06.99 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.12.99 erfolgt.

Büttstedt, den 11.11.03 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4, Abs. 3 BauZVO, beteiligt worden.

Büttstedt, den .....

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat Büttstedt hat am 20.06.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und das Satzungsverfahren eingeleitet.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) haben in der Zeit vom 26.05.03 bis 27.06.03 nach § 2, Abs. 2 und 3 BauGB – Maßnahmen G öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass auch Gesichtspunkte der Erörterung gegeben wird, am 18.05.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Gelegenheit zur Erörterung hat am ..... durch eine Bürgerbeteiligung stattgefunden.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Zeit vom 14.03.02 bis zum 15.02.02 erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.03.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Zeit vom 26.05.03 bis zum 26.06.03 erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.05.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.07.04 Az.: ..... mit Maßgabestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Az: 300-4621.20-06108-GE/Alte Gemeinde 2

Büttstedt, den 05.02.04 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Büttstedt, den .....

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Büttstedt, den 05.02.04 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.11.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 14.11.03 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates Büttstedt vom 14.11.03 gebilligt.

Büttstedt, den 11.11.03 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.07.04 Az.: ..... mit Maßgabestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Az: 300-4621.20-06108-GE/Alte Gemeinde 2

Büttstedt, den 05.02.04 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung 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 erteilen ist, sind am 05.02.04 in der Form der Bekanntmachung ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 05.02.04 Kraft getreten.

Büttstedt, den 05.02.04 Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 13.11.03 übereinstimmen.

Worbis, den 13.11.03 (Wiederhold), VR

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

Worbis, den 13.11.03 (Wiederhold), VR

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 8 BauNVO)

1.1. Es handelt sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet in dem die aufgeführten Nutzungen zulässig sind, soweit sie die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

1.2. Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.4. Nicht zulässig sind: Tankstellen und Vergnügungsstätten

2. Höhe der baulichen Anlage
(§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO)

2.1. Die Gebäude und Werkhallen dürfen im festgesetzten Gewerbegebiet am höchsten Punkt des Gebäudes 9.0 m gemessen, vom gewachsenen Boden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Firsthöhe), nicht übersteigen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 22 (4) BauNVO)

3.1. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche können Werkhallen und Produktionsstätten auch länger als 50 m errichtet werden.

4. Grünplanerische Festsetzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

4.1. Die Flächen, die als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt sind, sind mit Bäumen und Sträuchern der heimischen Vegetation mit natürlicher Wuchsform (keine Ziergehölze) zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB). Dabei sind alle 10 m ein großkroniger Baum (Gehölzliste 4.4.1.) zu setzen. Je 10 m² Festsetzungsfläche sind 4 Sträucher (Gehölzliste 4.4.3.) zu pflanzen, wobei mind. 25% des Pflanzstreifens mit Sträuchern der Gehölzliste 4.4.3 auszuführen sind.
Die Bepflanzung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

4.2. Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ist jeweils ein großkroniger Baum (Gehölzliste 4.4.1.) zu pflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Ziff. 25 a BauGB). Bei Abgang ist ein neuer Baum zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: StU 10–12 cm. Die Bepflanzung hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

4.3. Jeder Grundstückseigentümer bzw. Antragsteller hat dem Bauantrag einen Begrünungsplan für das Betriebsgrundstück beizufügen, wobei mindestens 10 % des Baugrundstückes unbefestigt bleiben muss. Die festgesetzten Pflanzzonen sind dabei nicht mitzurechnen. Je angefangene 100 m² der 10 % Fläche sind zu pflanzen:
Plangebietes zu pflanzen: entweder 1 großkroniger Laubbaum
oder 2 kleinkronige Laubbäume

4.4. Gehölzliste (der standortgerechten Gehölze)
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Anmerkung:
Bei den in der nachfolgenden Gehölzliste aufgeführten Gehölzen handelt es sich um eine empfohlene Artenauswahl. Es können aber auch andere standortgerechte und einheimische Gehölze gepflanzt werden.

4.4.1. Großkronige Laubbäume

		Gehölze mit gleichem Charakter	
Tilia cordata	(Winterlinde)	Cerasus avium	(Vogelkirsche/ Süßkirsche)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)	Cerasus vulgaris	(Weichselkirsche/ Sauerkirsche)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Juglans regia	(Walnuß)

4.4.2. Kleinkronige Laubbäume

		Obstbäume mit gleichem Charakter
Carpinus betulus	(Hainbuche)	einheimische hochstämmige Kulturobstbäume
Corylus colurna	(Baumhasel)	
Acer campestre	(Feldahorn)	
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	

4.4.3. Landschaftsgehölze (Sträucher)

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Rosa canina	(Wildrosen, nicht gefüllt blühende Strauchrosen)
Sambucus nigra	(schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Fraxinus excelsior	(Esche)

4.5. Gem. § 135 a (1) BauGB sind die festgesetzten Maßnahmen i.S. des § 1 a (3) BauGB vom Vorhabenträger durch zu führen.

5. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

5.1. Die Gebäude und Werkhallen dürfen im festgesetzten Gewerbegebiet auf Grund der landschaftlichen Eintlügung nur in hellen bis gedeckten Farbtönen ausgeführt werden. Großflächige farblich intensive und grelle Fassaden- und Dachverkleidungen und -eindeckungen sind unzulässig.
Die Dacheingungen dürfen maximal 45° (alter Teilung) betragen.

5.2. Für die Gebäude im festgesetzten Gewerbegebiet werden die Dachneigungen wie folgt festgelegt:
– Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
Sonstige Gewerbebetriebe, Nebengebäude, Garagen : 0 –45° (alter Teilung)

5.3. Als Bedachungsmaterial werden bei Wohn- Geschäfts- und Bürogebäuden Dachziegel oder Dachsteine in gedeckten Farben (rot bis rotbraun) , Gründächer sowie materialfarbene Deckungen (z.B. Zink, Schwellblech, o.ä.) zugelassen.
Nicht zulässig sind Bedachungsmaterialien in grellen Farben.

6. Immissionsschutz
(§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1. Es sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die in der Nutzungsschablone für die jeweilige Teilfläche des Bebauungsplanes angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) in dB(A) für tags (bezeichnungsweise nachts nicht überschreiten. Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemission die festgesetzten IFSP überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel ihrer Geräuschimmission unter Berücksichtigung der Emissionskontingente aller anderen Teilflächen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 insbesondere an den immissionsorten (IP) 1 und 2 gewährleistet ist und die Beurteilungspegel an den Immissionsorten (IP) 3 und 4 nicht erhöht werden.

Hinweis

1. Grundsätzlich ist anzustreben, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern zu lassen. Das Niederschlagswasser von Straßen mit geringer Frequenz sollte ebenfalls versickert werden, solange keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind. Erst, wenn die Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.
Die Versiegelung der Freiflächen einschl. der Verkehrsflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst gering zu halten.

2. Das Staatl. Umweltamt Sondershausen, Dezernat Abfallwirtschaft/ Altlasten, ist bis zur endgültigen Klärung des Altlastenverdachtes auf den i.S.v. § 2 (6) BBodSchG als ALaF erfassten Flurstücken (Flurstücke im als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Plangebietes) bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließung-, Abbruch-, Baumaßnahmen einschließlich Umnutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen usw. v o r B e g i n n der Ausführung einzubeziehen.

3. Archäologische Funde bei Erdarbeiten sind gem. § 16 ThÜSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege zu melden.

4. Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902) in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), insbesondere die §§ 1 bis 23 in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003 in der zur Zeit gültigen Fassung
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (Gesetz- u. Verordnungsblatt S. 153 für den Freistaat Thüringen Nr. 19/1994) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung
6. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.1998 (GVBl. S. 73) in der zur Zeit gültigen Fassung
7. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thür Naturschutzgesetz– ThüNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.05.1999 (GVBl. des Landes Thüringen Nr.10/1999, S. 238) in der zur Zeit gültigen Fassung
8. Thür. Nachbarrechtsgesetz vom 22.12.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Thüringen Nr. 31) in der zur Zeit gültigen Fassung
9. Thür. Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 (Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Thüringen Nr. 1 vom 10.01.1992) in der zur Zeit gültigen Fassung
10. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz– BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der zur Zeit gültigen Fassung
11. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert am 03.05.2000 (BGBl. I S. 632) in der zur Zeit gültigen Fassung
12. Gesetz über die Vermeidung, Verminderung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen und die Sanierung von Altlasten (Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz – ThAbfAG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.06.1999 (GVBl. Nr. 12 S. 385) in der zur Zeit gültigen Fassung

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.30-06108-GE
– Alte Gemeinde 2 –
Weimar, den 13. Jan. 2003

Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Festsetzung gem. BauGB v. 01.01.91 mit d. BauNVO v. 27.01.1990 sowie d. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, sowie § 1 bis 11 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 bis 21 BauNVO)

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,8 – Grundflächenzahl
(1.0) – Geschossflächenzahl als Höchstmaß

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

überbaubare Fläche
o – offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche
W – Wirtschaftsweg (Feldweg)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Löschwasserbehälter – 1 unterirdisch
2 oberirdisch

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

unterirdisch (P) in Planung
AW Abwasser (B) Bestand

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

öffentliche Grünfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone für "Gewerbegebiete"

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachformen

SD – Satteldach
FD – Flachdach

9. Hinweise

21 / 20 – Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Gebäude Bestand
FSP – Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel grundstücksbezogen, als zulässige Grenzwerte, textl. Festsetzung Pkt. 6.1 (Siehe auch Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Tiefbau- Umwelt- Stadtplanung Andreas Rühr)
IP1 – Immissionsorte, textliche Festsetzung s. Pkt. 6.1 (Siehe auch Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro für Tiefbau- Umwelt- Stadtplanung Andreas Rühr)
360 – Höhenlinie

ARCHITEKTURBÜRO THANHEISER
FREIE ARCHITEKTEN – DIPLOMINGENIEURE
Bahnhofstraße 54
37351 Dingelstadt
Tel. (036075) 62507
Fax (036075) 61307

- Planung
- Bauleitung
- Altbausanierung
- Bauabtrennung
- Statik
- Wertermittlung

MAßSTAB: M 1 : 1000	BEBAUUNGSPLAN "Alte Gemeinde 2"
DATUM: März 2003	BEARBEITER: Thanheiser
LIEFERWERTER: Dez. 2002 Mär. 2003	GEZEICHNET: Klaus
STAND: Rev. 2003	BAUHERR:
BLATT-NR: 1	Gemeinde Büttstedt
	ARCHITEKT: