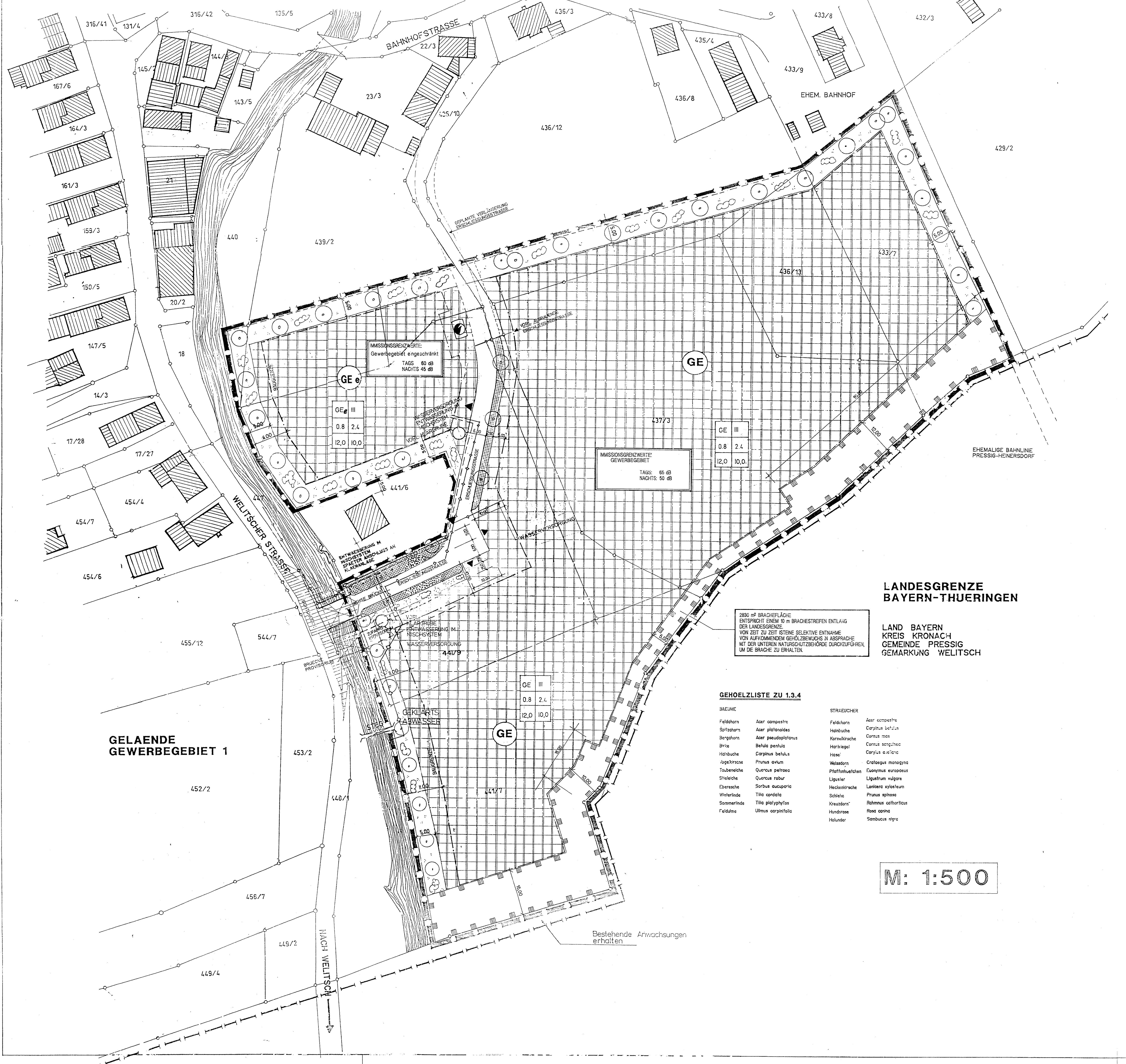
BEBAUUNGSPLAN HEINERSDORF
GEWERBEGEBIET 2



2830 m² BRACHEFLÄCHE ENTSPRICHT EINEM 10 m BRACHESTREIFEN ENTLANG DER LANDESGRENZE. VON ZEIT ZU ZEIT ISTEINE SELEKTIVE ENTNAHME VON AUFKOMMENDEM GEHÖLZBEWUCHS IN ABSPRACHE MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE DURCHZUFÜHREN, UM DIE BRACHE ZU ERHALTEN.

LANDESGRENZE BAYERN-THUERINGEN

LAND BAYERN
KREIS KRONACH
GEMEINDE PRESSIG
GEMARKUNG WELITSCH

GELAENDE GEWERBEGEBIET 1

GEHOELZLISTE ZU 1.3.4

BAEUME		STRAEUCHER	
Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides	Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kornelkirsche	Cornus mas
Birke	Betula pendula	Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Vogelkirsche	Prunus avium	Weissdorn	Crataegus monogyna
Traubeneiche	Quercus petraea	Pfaffenhuetchen	Euonymus europaeus
Stieleiche	Quercus robur	Liguster	Ligustrum vulgare
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Winterlinde	Tilia cordata	Schlehe	Prunus spinosa
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Feldulme	Ulmus carpinifolia	Hundsrose	Rosa canina
		Holunder	Sambucus nigra

M: 1:500

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

Gemaess dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der jeweilig gueltigen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§9(1) BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr.1 BauGB und §1(2)u.(3), 8 und §11 BauNVO)

Gewerbegebiet
(§2, 1.3.1 der Anlage zur PlanzVO) — GE

Gewerbegebiet mit Einschränkung — GEe

1.1.2 Zulaessiges Mass der baulichen Nutzung
(§9(1) Nr.1 BauGB und §16-21 BauNVO)

1.1.2.1 Grundflaechenzahl (GRZ)
(§16(2) u. (3), §17 (1) und §19 BauNVO)

(§2, 2.5 der Anlage zur PlanzVO) — GRZ

Fuer die fuer eine Bebauung vorgesehenen Flaechen wird eine maximale zulaessige Grundflaechenzahl (Grundflaeche je Grundstuecksflaeche) von 0,8 festgelegt. (GRZ= 0,8)

1.1.2.2. Geschossflaeachenzahl (GFZ)
(§16 (2) u. (4), §17 (1) und §20 BauNVO)

(§2, 2.5 der Anlage zur PlanzVO) — GFZ

Fuer die fuer eine Bebauung vorgesehenen Flaechen wird eine maximale zulaessige Geschossflaechenzahl (Geschossflaeche ge Grundstuecksflaeche) von 2,4 festgelegt. (GFZ= 2.4)

1.1.2.3 Firsthoehe
(§16 (2) BauNVO)

(§2. 2.8. der Anlage zur PlanzVO) — FH

Fuer die fuer die Bebauung vorgesehenen Flaechen wird eine maximale zulaessige Firsthoehe ueber dem Gelaende von 10m festgelegt.

1.1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (VG)
(§16 (2), §18 BauNVO)

(§2, 2.7 der Anlage zur PlanzVO) — III

Fuer die fuer eine Bebauung vorgesehenen Flaechen wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse (III) als Hoechstgrenze festgesetzt, wobei das erste Vollgeschoss im Ergeschoss und die uebrigen Vollgeschossse, falls vorhanden, in den Obergeschossen untergebracht werden muessen.

1.1.2.5 Nutzungsbeschraenkung aufgrund von Immisionsrichtwerten
(§9,Abs.1.Nr.24 BauGB)

Die Immissionsrichtwerte im gesamten Einwirkungsbereich der geplanten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans duerfen ausserhalb des Grundstueckes 60 dB(A) tagsueber und 45 db(A) nachts nicht ueberschreiten.
Grundlage fuer das Messverfahren und die Bewehrtung ist
gemäss Erlass des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung vom 22.12.1992 (Thüring. Staatsanzeiger Nr. 1/1993,S.10) die techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die VDI-Richtlinie 2058/1 (Beurteilung von Arbeitslärm inder Nachbarschaft)

1.1.3 Ueberbaubare und nicht ueberbaubare Grundstuecksflaechen
(§9(1).Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Baugrenze (§23(3)BauNVO)
(§2.3.4 der Anlage zur PlanzVO)

Ein Zuruecktreten der Baugrenze ist zulaessig, eine Ueberschreitung der Baugrenze ist nicht zulaessig, mit Ausnahmen nach §23(3) Satz 2 BauNVO fuer untergeordnete Bauteile.

1.1.4 Von einer Bebauung freizuhaltende Grundstuecksflaechen
(§9(1) Nr.10 BauGB)

Von der Bebauung freizuhaltende Flaechen
(§2,15,8 der Anlage zur PlanzVO)

Die gekennzeichnteten und verbindlich eingemassten Flaechen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bepflanzung darf eine max. Hoehe von 80cm nicht ueberschreiten.

1.1.5 Hoehe baulicher Anlagen
§ 16 (3) BauNVO — 12,0

Es wird eine MAXIMALE Hoehe von 12m fuer jegliche bauliche Anlage wie z.B. Kamine, Silos oder Antennen ect. festgesetzt

1.2 Verkehrsflaechen
(§9(1) Nr.11 BauGB)

1.2.1 Strassenverkehrsflaechen

Strassenverkehrsflaeche
(§2,6.1 der Anlage zur PlanzVO)

Strassenbegrenzungslinie
(§2,6.2 der Anlage zur PlanzVO)

Fuer die geplante Erschliessungsstrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine fuer den Begegnungsverkehr LKW/LKW(Lastkraftwagen) und LZ/LZ (Lastzug) ausreichende Strassenbreite von 6.00m festgelegt.

ERSCHLIESSUNGS-STRASSE 6.00 — OEFFENTL. GRUEN-FLAECHE 3.0

1.2.2 Verkehrsanbindung

Das vorlaeufige Ausbauende der Erschliessungsstrasse wird an den bestehenden Fahr.- und Feldweg Fl.Nr. 436/10 angebunden.

1.2.4 Sichtfelder

Sichtdreiecke sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten, Einfriedungen, Straeucher oder Hecken duerfen eine Hoehe von 80cm ueber der Fahrbahnoberflaeche nicht ueberschreiten.

Sichtfeld fuer Annaeherungssicht

Sichtfeld fuer Anfahrsicht

1.2.3 Parkflaechen

Entstehende Parkflaechen befinden sich auf privaten Grundflaechen und sind von deren Besitzern zu unterhalten.

Die Parkflaechen sollten moeglichst mit wasserdurchlaessigen Belaegen versehen werden.

1.3 Immissionsgrenzwerte

Die angegebenen Grenzwerte gelten tagsüber im Zeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr und nachts im Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr.

1.4 Gruenflaechen, Pflanzgebot fuer Baeume und Buschgruppen
(§9(1)Nr.15 und 25 BauGB)

private Gruenflaeche
(§2,9.0 der Anlage zur PlanzVO)

oeffentliche Gruenflaeche
(§2,9.0 der Anlage zur PlanzVO)

NEU — BESTAND

Gebot zum Pflanzen, Erhalten und Ersetzen von Baeumen
(§2.13.2.1 und 13.2.2 der Anlage zur PlanzVO)

Gebot zum Pflanzen, Erhalten und Ersetzen von Buschgruppen
(§2.13.2.1 und 13.2.2 der Anlage zur PlanzVO)

1.4.1

Das in der Zeichenerklaerung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Pflanzgebot richtet sich an den jeweiligen Grundstueckseigentuemer des Standortes.
Von den Standorten kannabgewichen werden, wenn notwendige Zugaenge und Zufahrten dies erfordern.
Um den Wasserhaushalt des Gebietes nicht zu sehr zu stoeren, sind moeglichst viele der befestigten Flaechen mit Wasserdurchlaessigen Baustoffen zu erstellen.
Das Gewerbegebiet erhaelt einen umlaufenden Gruenguertel von 5.00m umfasst.
Entlang der Tettau wird die Baugrenze in einem Abstand von 11.00m festgesetzt.
von diesen 11.00m muessen 5.00m bepflanzt werden. Die verbleibenden 6,00m koennen als Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Die Befestigung darf nur mit Rasengittersteinen erfolgen.

1.4.2 Flaechenpflanzgebot

Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flaechenpflanzgeboten und der oben genannten Grenzbepflanzung sind durchgehend auf dergesamten Flaeche Baeume und Straeucher entsprechend derGehoelzlistezu pflanzen.
Je angefangene 200m² zu bepflanzende Flaeche sind mindestens 3 Baeume zu pflanzen.
Die Strauchpflanzung hat mind. 3-reihig mit Straeuchern und Heistern der Gehoelzliste zu erfolgen.
Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO sind in diesem Bereich nicht zugelassen.

1.4.3 Pflanzgebot fuer Stellplaetze

Im Bereich von Stellplaetzen sind Baeume entsprechend der Gehoelzliste zu pflanzen.
Je 6 Stelplaetze ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzflaeche (mind. 2.00mx2.00m) soll Anschluss an gewachsenenBoden haben.
Befahrbare und wasserdurchlaessige Baumscheibenabdeckungen sind zulaessig.

1.4.4 Gehoelzliste siehe Planzeichnung

1.5 Weitere Planeintragungen

1.5.1 Genze des raeumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§9(7) BauGB)

(§2,15.12 der Anlage zur PlanzVO)

1.5.2 Umgrenzung

von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§5 Abs. 4 und §9 Abs. 6 BauGB)

Art der baul. Nutzung	GE	III	Vollgeschosse
Grundflaechenzahl	GRZ	GFZ	Geschossflaechenzahl
max. baul. Hoehe	12,0	10,0	max. Firsthoehe

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§9(4) BauGB)

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden sind hell und ruhig zu gestalten. Grelle, glaenzende und reflektierende Farben, sowie stark modellierte Putze sind nicht zulaessig. Lange Fassadenfronten sollten moeglichst architektonisch aufgelockert werden.
Eine Fassadenbegruenung wird empfohlen.

2.2 Dachform und Dachgestaltung

2.2.1 Dachform

Die Dachform ist beliebieg

2.2.2 Dachneigung

Es ist eine Dachneigung von 0-45 Grad zulaessig

2.2.3 Dachueberstaende

Die Dachueberstaende an Ortgaengen und Traufen duerfen 70 cm nicht ueberschreiten, gemessen von der Gebaeudeaussenwand oder den Pfeilern oder Stuetzen von Balkonen.

2.2.4 Kniestock

Die Kniestockhoehe (Drempel) darf hoechstens 50 cm betragen, gemessen an der Aussenwand von Oberflaeche FFB im DG bis UK Dachsparren.

2.2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten duerfen als Schlepp,-Giebel-, Walmgauben oder Tonnengewoelbe ausgefuerhrt werden. Liegende Dachfenster sind zu vermeiden und duerfen eine Groesse von 1,5 m2 nicht ueberschreiten.
Alle Dachaufbauten muessen sich in Gestaltung und Groesse dem Hauptdach unterordnen.

2.2.6 Farbe der Dacheindeckung

Es sind grelle und reflecktierende Farben zu vermeiden.
Begruente Dachflaechen sind zulaessig und koennen im Zuge Begruenungsplanes anteilmaessig eingerechnet werden.

2.3 Bodenversieglung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserbildung zu unterstuetzen, sollte die Bodenversieglung auf ein moeglichtst geringes Mass berschraenkt werden.
Von den notwendigen Flaechen sollten moeglichst viele mit wasserdurchlaessigen Belaegen versehen werden.
Das gesamte Oberfaechenwasser wird in die Tettau eingeleitet.

2.4 Beleuchtung

Beleuchtungs- u. Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes (z.B. Hofraumbeleuchtungen, Fassadenbeleuchtungen) sind so zu errichten, dass Strassenverkehrsteilnehmer auf den oeffentlichen Strassen nicht geblendet werden.

2.5 Gelaendegestaltung

Bei Aufschuettungen und Abgrabungen auf den Baugrundstuecken darf der natuerliche Gelaendeverlauf nicht wesentlich veraendert werden.

3. Nachrichtliche Uebernahmen

3.1 sonstige Planzeichen

Flurstuecksnummern — 486 342/98
Trafo-Station
vorhandene Grundstuecksgrenzen
bestehendes Wohngebaeude
bestehendes Nebengebaeude
vorgeschlagene Grundstuecksgrenzen
Wasserflaeche
Bruecke
Trinkwasserleitung
Abwasserleitung
Oberflaechenwasser

3.2 Bodendenkmaeler

Treten bei Auf- oder Ausgrabungen Bodendenkmaeler oder Gemarkungssteine zutage, sind die betreffenden Arbeiten sofort einzustellen und das zustaendige Amt, die untere Denkmalbehoerde im Landratsamt Sonneberg zu informieren.

HINWEIS: Durch Eingemeindung am 01.01.1997 ändert sich der Verfahrensträger vormals Gemeinde Heinersdorf - jetzt Gemeinde Judenbach

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde ~~Heinersdorf~~ Judenbach hat in Ihrer Sitzung vom ..08.10.1992.......... mit Beschluss NR. .95/19/92........ die Aufstellung eines Bebauungsplans fuer das Gebiet Gewerbegebiet 2 beschlossen, der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.1992...... durch Aushang in der Gemeindeverwaltung oeffentlich bekanntgemacht.

Judenbach , den 10. Mai 1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

4.2 Beteiligung des Amts fuer Raumordnung und Landesplanung

Die fuer Raumordnung und Landesplanung zustaendige Stelle ist gemaess §246a Abs.1 Satz 1Nr.1 BAuGB i.V.m. §4 Abs.3 BauzVO beteiligt worden.

Judenbach , den 10. Mai 1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

4.3 Beteiligung der Buerger und der Traeger oeffentlicher Belange

Die vorgezogene Buergerbeteiligung gemaess §3 Abs. 2 BAuGB hat am ....01.07.1993........ stattgefunden.

Gleichzeitig wurden in der Zeit vom ..14.07.1993...... bis 19.08.1993.............. die Beteiligung der Traeger oeffentlicher Belange nach §4 Abs 1 und 2 BauGB durchgefuehrt.

Judenbach , den 10. Mai 1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

4.4 Oeffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..15.06.1993.... wurde gemaess §3 Abs. 2 BauGB aufgund des Beschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom ..01.07.1993...... nach Bekanntmachung im Freien Wort am 12.07.1993 vom ..22.07.1993... bis .27.08.1993.... in der Gemeinde Heinersdorf mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen waehrend der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden koennen, oeffentlich ausgelegt.

Judenbach , den 10. Mai 1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

4.5 Bescheinigung durch das Katasteramt

Die Richtigkeit des katastermaessigen Bestandes wird hiermit bestaetigt.

...Sonneberg..... den 02.10.1992 ....
Katasteramt

4.6 Abwaegung der Stellungsnahmen

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Buerger sowie die Stellungnahmen der Traeger oeffentlicher Belange in der Sitzung vom 21.09.1994 und 17.03.1997 geprueft, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Judenbach , den 10. Mai 1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

(Dienstsiegel)

4.7 Beschluss

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Judenbach hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ..18.04.1997.. gemaess §10 BauGB am ..21.04.1997....... als Satzung beschlossen.

Judenbach , den 10. Mai 1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

4.8 Genehmigung

Die Gemeinde Judenbach hat mit Schreiben vom 02.06.1997 an die Hoehere Bauaufsichtsbehoerde Suhl den Bebauungsplan vorgelegt.
Die Hoehere Bauaufsichtsbehoerde hat zum Abschluss des Verfahrens den Bebauungsplan mit Verfuegung vom 27.08.1997 Az 210-4621.20-SON-005 gemaess §6 BauGB genehmigt.

Judenbach , den 10.09.1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

4.9 Erfuellung der Nebenbestimmungen ENTFÄLLT

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsaendernden Beschluss der Gemeindeverordnetenversammlung der Gemeinde Judenbach vom .... erfuellt, die Hinweise wurden beachtet. Diese wurde mit Verfuegung des Thueringischen Innenministeriums, Hoehere Bauaufsichtsbehoerde vom .... Az ....bestaetigt.

Judenbach , den 03.10.1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

(Dienstsiegel)

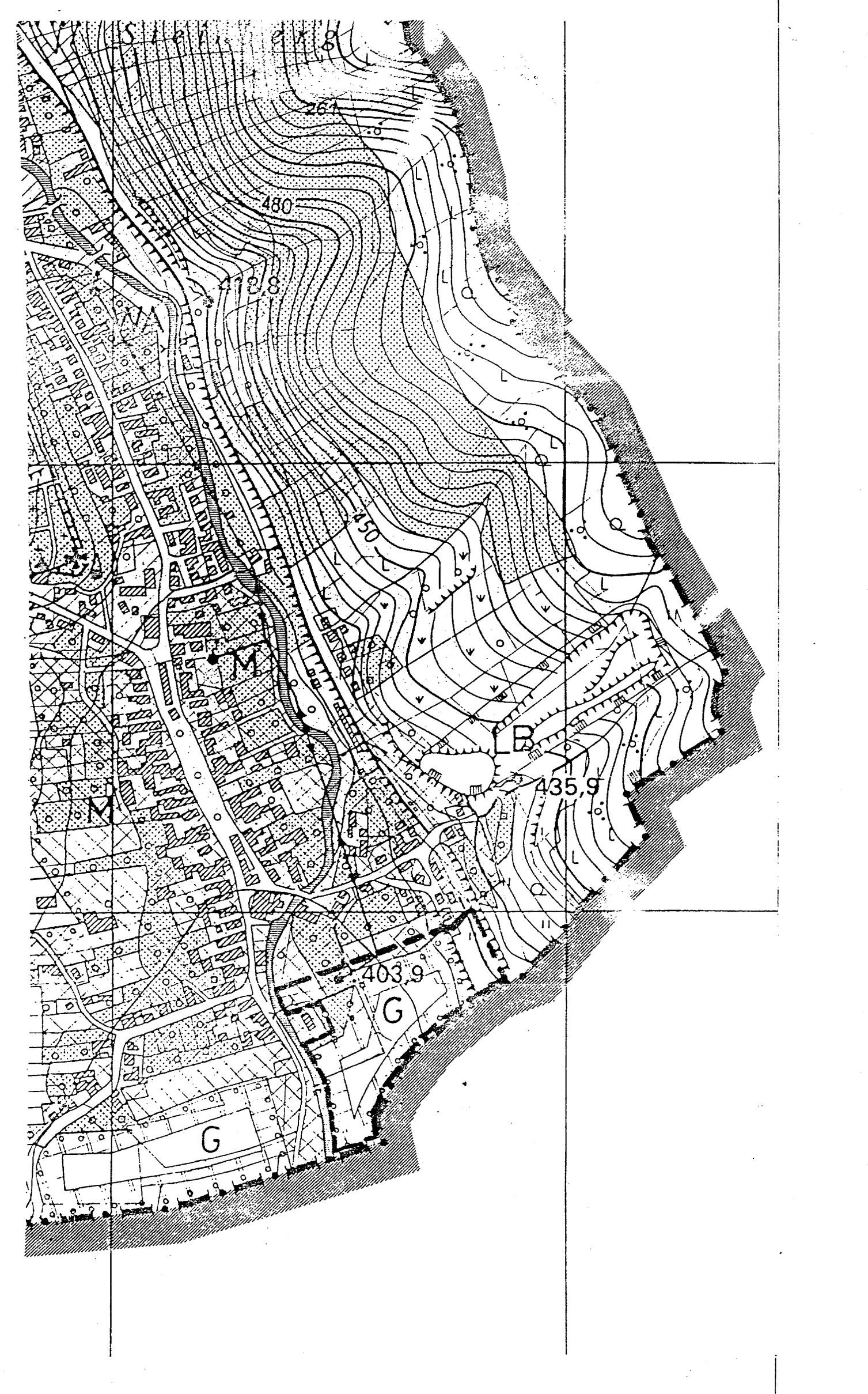
4.10

Der Bebauungsplan wirdhiermit ausgefertigt.

Judenbach , den 03.10.1997 ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

Gemeindeverwaltung Judenbach
Albrecht Morgenroth
Bürgermeister

(Dienstsiegel)



AUSSCHNITT FLACHENNUTZUNGSPLAN M 1:5000

4.11 Inkrafttreten

Die Durchfuehrung des Anzeigeverfahrens ist am .... durch Veroeffentlichung im Amtsblatt gemaess §12 BauGB bekanntgemacht worden, dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begruendung in der Gemeindeverwaltung Judenbach zu jedermanns Einsicht ab .... oeffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am .... in Kraft getreten.

Judenbach , den ....
Gemeinde Judenbach
Buergermeister

(Dienstsiegel)

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
2	Pkt. 1.1.2.5 Verfahrensträger	18.04.1997	Kempf		
1	IMMISSIONSGRENZWERTE, BRACHEFLÄCHE	25.03.97	BUTZ		

BEBAUUNGSPLAN

HEINERSDORF GEWERBEGEBIET 2
-REUTHLEIN-

VORHABEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRUENORDNUNG
HEINERSDORF
LANDKREIS
SONNEBERG

MASSTAB
1:500/1:5000

VORHABENSTRAEGER
GEMEINDE JUDENBACH
GEMEINDEVERWALTUNG
96515 JUDENBACH
10. Mai 1997
(DATUM, UNTERSCHRIFT)

ENTWURFSVERFASSER
CAPLO-GMBH
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
Heinersdorf,den 18.04.1997
(DATUM STAND, UNTERSCHRIFT)