

# BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER GEMEINDE CAASCHWITZ GEWERBEPARK "AM ESELSSTEIG"



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Bereitschaftspersonal zulässig (Par. 8 Abs.3 Nr.1 und Par.9 Abs.3 Nr.1 BauVVO).

2. Anlagen, wie unter Par. 8 Abs.3 Nr.2 u. 3. und Par. 9 Abs. 3 Nr. 2 BauVVO aufgeführt, sind unzulässig.

3. Hochbauten jeder Art bedürfen längs der Bundesstraße B 7 in einem Bereich bis zu 40 m gemessen, vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn Zustimmung des Straßenbauamtes.

### B) Gestalterische Festsetzungen

1. Zur Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB): Die wesentlichen Gebäudekanten sind parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsfläche oder zur Eisenbahntrasse auszurichten.

2. Zur Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB): Die Erdreichfußbodenhöhe darf im Mittel max. 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche betragen (gemessen in Verlängerung der seitlichen Gebäudeluchten). Für Verlängerungen gilt die Andienungshöhe, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche.

3. Zur Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.4 BauVVO): Die Traufhöhen der baulichen Anlagen beziehen sich im Mittel auf die angrenzende Erschließungsfläche (gemessen in Verlängerung der seitlichen Gebäudeluchten).

3.2. Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche bis zum Scheitelpunkt Außenwand/Dachbau.

3.3. Abgastische Anlagen (z.B. Kamine, Entlüftungsanlagen) dürfen die max. zulässige Bauhöhe überschreiten.

4. Dächer: Im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 22 Grad betragen. Für verbindende Gebäudeteile sind Flachdächer statthaft.

5. Zur Dachbedeckung in den Gewerbegebieten sind blaudungrüne, dunkelbraune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

### VERFAHRENSCHRITTE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Caaschwitz hat am 19.06.91 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 20.06.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Caaschwitz, d. 20.06.91  
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.91, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Caaschwitz, d. 24.06.91  
 Bürgermeister

### C) Sonstige Festsetzungen

1. Die Breite der von baulicher Nutzung freizuhaltenen Straßen beiderseits der erteilten Elektro- und Gasleitungen sowie die Schutzränder um die Masten werden endgültig vom zuständigen Energieunternehmen bestimmt.

2. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugruben als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

3. Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsfläche. Sie entfallen durch Angleichung der Gewerbegrundstücke. Die vorübergehende Inanspruchnahme ist zu dulden.

### D) Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB

1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 20 % als Grünflächen anzulegen. Pro 200 qm anrechenbarer Fläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau und 10 Sträucher anzupflanzen.

2. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen können auf den unter D 1. genannten zögligen Grünflächenanteil angerechnet werden. Die Pflanzung ist jeweils an den Rändern mit niedriger und in der Mitte mit höheren Gehölzen anzulegen, je 10 lfd. Meter Grundstücksbreite ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

3. Die Flächen die den Schutz und der Pflege der Landschaft dienen, sind in ihrem Bestand zu erhalten. Fehlmessungen sind zu renaturalisieren.

4. Wenn es die Gestaltung der Grundstückszufahrt erfordert, dürfen die Bäume entlang des Parkstreifens hinsichtlich ihres Standortes verändert werden, nicht aber ihre Zahl je Grundstücksfrente.

### E) Immissionschutz

1. Es gilt der Abstandsmaßstab des Landes Nordrhein-Westfalen (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 32, v. 8. Mai 1990). In den Gewerbegebieten sind nur Nutzungen der Abstandsklasse V und größer zulässig.

2. Auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und/oder sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, daß die Gesamtschallleistung im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes von

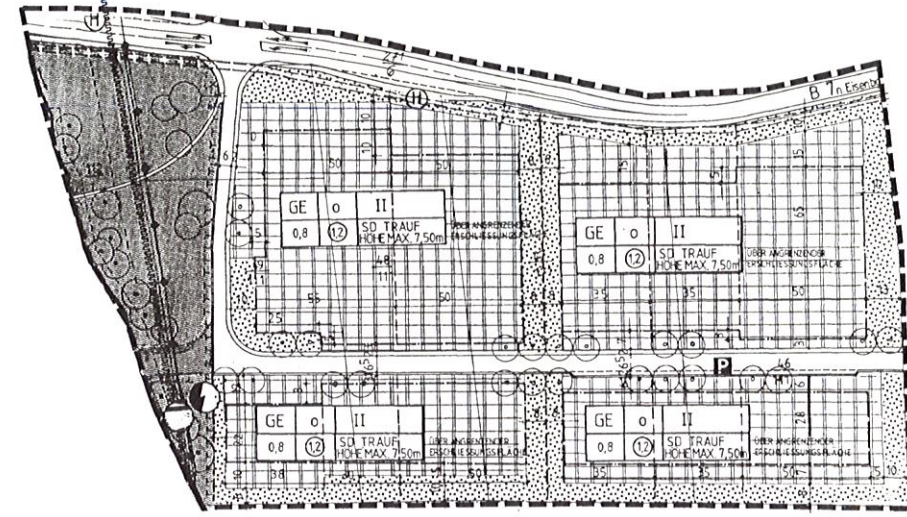
tags 90 dB(A)  
 nachts 75 dB(A)

nicht überschritten wird.

### HINWEIS

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Baubestand einzureichen.

TWZ III



EISENBahn GERA-ZEITZ

PLANZEICHEN gem. BauVVO § 11 und BauGB § 6		HINWEISE	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	Gewerbegebiete (§ 8 BauVVO)	SD	Satteldach
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauVVO)	Geschäftshäuser (§ 20 BauVVO)	15	Bauhöhe
	Grundflächenzahl	15	Maßangaben in m
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauVVO)	II	Vorgeschlagene Grundstücksgrößen
	Traufhöhe	II	Brücke / Steg
3. BAUWEISE, BAUFORMEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22,23 BauVVO)	Offene Bauweise	R/F	Rad-/Fußweg
	Balotige Bauweise	II	Bachlauf
	Baugruben		
4. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.8 BauGB)	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Örtliche Parkplätze		
	Eintrittsbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB)	Zweckbestimmung		
	Elektrizität		
	Wasser		
	Abwasser		
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT-ADHÄSIFLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)	Oberrichtung		
	Unterrichtung		
7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	Private Grünfläche		
	Örtliche Grünfläche		
8. WASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ-FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)	Schutzgebiet für Grund- und Oberwassererhaltung		
	Trinkwassererschließung II		
9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)		
	Zu erhaltende Bäume		
	Anzupflanzende Bäume		
10. SONSTIGE PLANZEICHEN	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)		
	Flächen unter denen der Bebauung umgrenzt oder die für den Abau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs.3 Nr.2 BauGB)		
	Bergbauschutzgebiet		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 9 Abs.4, 16 Abs.5 BauGB)		

Gemäß § 1 Planschichtenverordnung vom 30.07.81 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gera, d. 28.08.92  
 Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB i.V.M. § 4 Abs.3 BauVVO mit Anschreiben vom 20.06.91 beteiligt worden.

Caaschwitz, d. 20.06.91  
 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand am 20.06.91 durch öffentliche Anhörung statt.

Caaschwitz, d. 20.06.91  
 Bürgermeister

Die Gemeindeverwaltung hat am 22.06.92 den Bebauungsplan geprüft, über Bedenken und Anregungen entschieden und den Bebauungsplan am 22.06.92 als Satzung beschlossen.

Caaschwitz, d. 22.06.92  
 Bürgermeister

Die höhere Bauaufsichtsbehörde hat den Bebauungsplan mit Entschiedenheit / Erlaß vom ..... Nr. .... gemäß § 6 BauGB genehmigt. Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.

Gera, d. ....  
 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Caaschwitz von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 (3) und 214 BauGB wurde hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Caaschwitz, d. ....  
 Bürgermeister

PROJEKT : BEBAUUNGSPLAN NR.1 GEWERBEPARK "AM ESELSSTEIG"			
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE CAASCHWITZ	BEARB.:	GEZ.:	GEPR.:
PLAN : RECHTSPLAN	MASSTAB 1 : 1 000	PRQJ.NR. 244.672	
ENTWURF: NSUMMA PROJEKTGESELLSCHAFT M.B.H. 8500 NÜRNBERG 80 BÄRENHANSSTRASSE 80 TEL. 2078-01 NIEDERLASSUNG: 8500 GERA BERLINER STRASSE 14 TEL. 9102	DATUM AUG. '92	PLAN NR.	

AB: G/CL/B-20/1092  
 Höhere Bauaufsichtsbehörde Gera  
 Bereich Städtebau  
 Bahnhofstr. Buchsachwitz  
 D-0500 Gera  
 17.12.1992