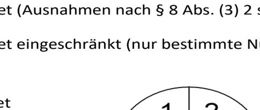
Teil A – Planzeichnung

Zeichenerklärung der Festsetzungen

Nutzungsschablone

1)	GE	Gewerbegebiet
	GE^A	Gewerbegebiet (Ausnahmen nach § 8 Abs. (3) 2 sind zulässig
	GE^e	Gewerbegebiet eingeschränkt (nur bestimmte Nutzungen sind zulässig
	GI	Industriegebiet
	SO	Sondergebiet



2)	II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
3)	0.8	Grundflächenzahl
4)	2.4	Geschossflächenzahl
5)	FD	Flachdächer oder modifizierte Flachdachkonstruktionen
	SD	Satteldächer oder modifizierte Satteldachkonstruktionen
6)	o	offene Bauweise
	o^A	abweichende Bauweise
	g	geschlossene Bauweise
		Firstrichtung
		Baulinie
		Baugrenze
		Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	TH = ...	Max. Traufhöhe/ Attikahöhe über natürlichem oder festgesetztem Gelände
		Grünfläche
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige 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

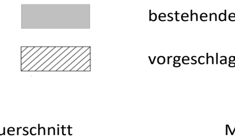
Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen:

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

Zeichenerklärung für Hinweise:

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Bebauung

Straßenquerschnitt M 1 : 200



Fahrbahnbreite

Mind. 5.50 m

Teil B: - Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Diese dienen vorrangig der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbe-betrieben (Vgl. auch Ziff. 8.0). Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 8, Abs. 3 (2) BauNVO).

1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO):

Diese dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (vgl. auch Ziff. 8.0).
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 9, Abs. 3 (3) BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.3 Ausnahmeweise können in Gewerbe- (§ 8 Abs. 3 (1) BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 Abs. 3 (1) BauNVO) Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind, und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.4 Untergeordnete Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung der Betriebe dienen, können in diesen Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

1.5 Photovoltaikanlagen sind in dem festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel als Freiflächenanlagen ausgeschlossen; als untergeordnete Nebenanlagen sind sie nur an oder auf Gebäuden nach § 2 (2) ThürBO mit einer Traufhöhe von mindestens 3,0 m und Sonderbauten nach § 2 (4) 1-6 ThürBO mit einer Traufhöhe von mindestens 3,0 m zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen (§ 8 Abs. 3 (3) BauNVO).
Bordelle und bordellartige Betriebe sind im festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiet nicht zulässig (§1 Abs. 9 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und den im Plan eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, soweit die höchstzulässigen Werte durch Baugrenzen 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 die 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 Grundstücksfläche dürfen nicht zu Freilagerflächen herangezogen werden 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 Grundstück-flächen 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.

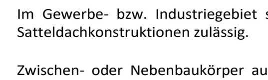
4.2 Die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) gilt mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

5.0 Gestaltung

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

6.0 Dächer

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



6.2 Im Gewerbe- bzw. Industriegebiet sind auch Satteldächer (Dachneigung 1 ° - 15 °) oder modifizierte Satteldachkonstruktionen zulässig.

6.3 Zwischen- oder Nebenbaukörper auf den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen die Hauptbaukörper (Frontgebäude) entlang der Erschließungsstraßen nicht überragen.

6.4 Firstrichtungen sind nicht festgesetzt.

7.0 Grünordnung

7.1 Flachdächer sind nach dem Stand der Technik und den technischen Möglichkeiten zu begrünen.
Außenwände sind mit mindestens 30 % zu begrünen (30 % der Fassadenfläche). Baukörper mit mehr als 17 m Höhe sind vollständig zu begrünen.

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

7.3 Freiflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Zufahrten, Lagerplätze genutzt werden, zu begrünen und entsprechend zu unterhalten. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze, Sträucher und Hecken zu verwenden, die in der Pflanzen-Artenliste der Unteren Naturschutzbehörde aufgeführt sind.

7.4 Auf geringsmögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur zulässig, soweit eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen oder andere Rechtsvorschriften dies erfordern. Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen (Verwendung z.B. von Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen u.ä.).
Für Parkflächen auf den Grundstücken wird ein Pflanzverbot von mind. einem mittel- bis großkronigem Baum für 8 Stellplätze festgelegt.
Parkplätze sind auf der überbaubaren Grundfläche sowie von max. 10 % der nicht überbaubaren Grundfläche einzurichten.

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

Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Drahtzäunen einzufrieden. Für die Einfriedung wird eine Höhe von max. 2,00 m festgesetzt. Zusätzlich ist eine Heckenvorpflanzung von min. 1,0 m Breite vorzusehen. Alternativ zu künstlichen Zäunen können auch den 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 Naturschutz-behörde abzustimmen.

8.0 Umweltschutz

8.1 Lärmschutz

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass in ihrem Wirkungsbereich die Immissionsrichtwerte gem. den einschlägigen technischen Vorschriften (TA-Lärm, VDI-Richtlinie DIN 18005 u.a.) nicht überschritten werden.
Der Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

8.2 Luftreinhaltung

Im Genehmigungsbereich sind die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe unzulässig. Dieses Nutzungsverbot gilt nur, soweit die örtliche Versorgung mit anderen Brennstoffen möglich ist.

8.3 Wasserrecht

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

9.0 Denkmalschutz

Bei den Außenarbeiten sind evtl. auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom …………………………….
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel Nr. 1/2017.

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am ………………………… den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die öffentliche Ankündigung der Auslegung erfolgt am ……………………………

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sind, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……………………. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom ……………………… bis zum ……………………………. öffentlich ausgelegen.

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

5. Beschluss zur Billigung und Offenlegung des geänderten Entwurfs der 1. Änderung des B-Planes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel einschließlich Begründung durch den Gemeinderat am ………………………. Beschlussnr. …………………………………

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Billigungs- und Offenlegungsbeschlusses am ………………… im Amtsblatt Nr. ………………………

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

7. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des geänderten Entwurfs der 1. Änderung des B-Planes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel am ……………………. im Amtsblatt Nr. …………………..

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

8. Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs der 1. Änderung des B-Planes „Gewerbe- und Industriegebiet“ Kirchhasel einschließlich Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom ……………… Die Beteiligung der Behörden erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …………………..

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ………………………………. sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am ………………………… von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ………………………… gebilligt.

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

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

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

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

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

13. 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 erhalten ist, sind in der Zeit vom ……………………………. bis zum ……………………. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ……………………………. in Kraft getreten.

(Siegelabdruck) Uhlstädt-Kirchhasel, den ……………………………..
Der Bürgermeister

Nr.	Änderungen	geänd. am	Name	gepr. am	Name
	Gewerbe- und Industriegebiet Kirchhasel	Anlage:			
Maßstab 1:1000	Bebauungsplan	entw.	Datum	Name	
Vorhabenträger: Gemeindeverwaltung Kirchhasel		Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro HÜGERICH + KARSTEN 0-6500 Gera, Laasener Str. 104			
1. Änd.	Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel				
Datum	Unterschrift	Datum		Unterschrift	