Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates Nr. ..... vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Berka/Werra erfolgt.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

2. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.1999 bzw. vom 09.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

3. Der Stadtrat hat am ..... mit Beschluß Nr. ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... und vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 Bau-GB i.V. § 2 Abs. 3 BauGB **öffentlich ausgelegen.** Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang, in der TA und TLZ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

5. Es wird bescheinigt, daß die Plunlücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die grafische/textlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... 2000 übereinstimmt. Der Gebäudebestand ist auf vollständige Darstellung in der Flurkarte örtlich nicht überprüft worden.

Eisenach, den 2000

(Leiter des Katasteramtes)

6. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... (1. Entwurf) und am ..... (2. Entwurf) geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom ..... gebilligt.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom ..... 2000 erteilt.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

9. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

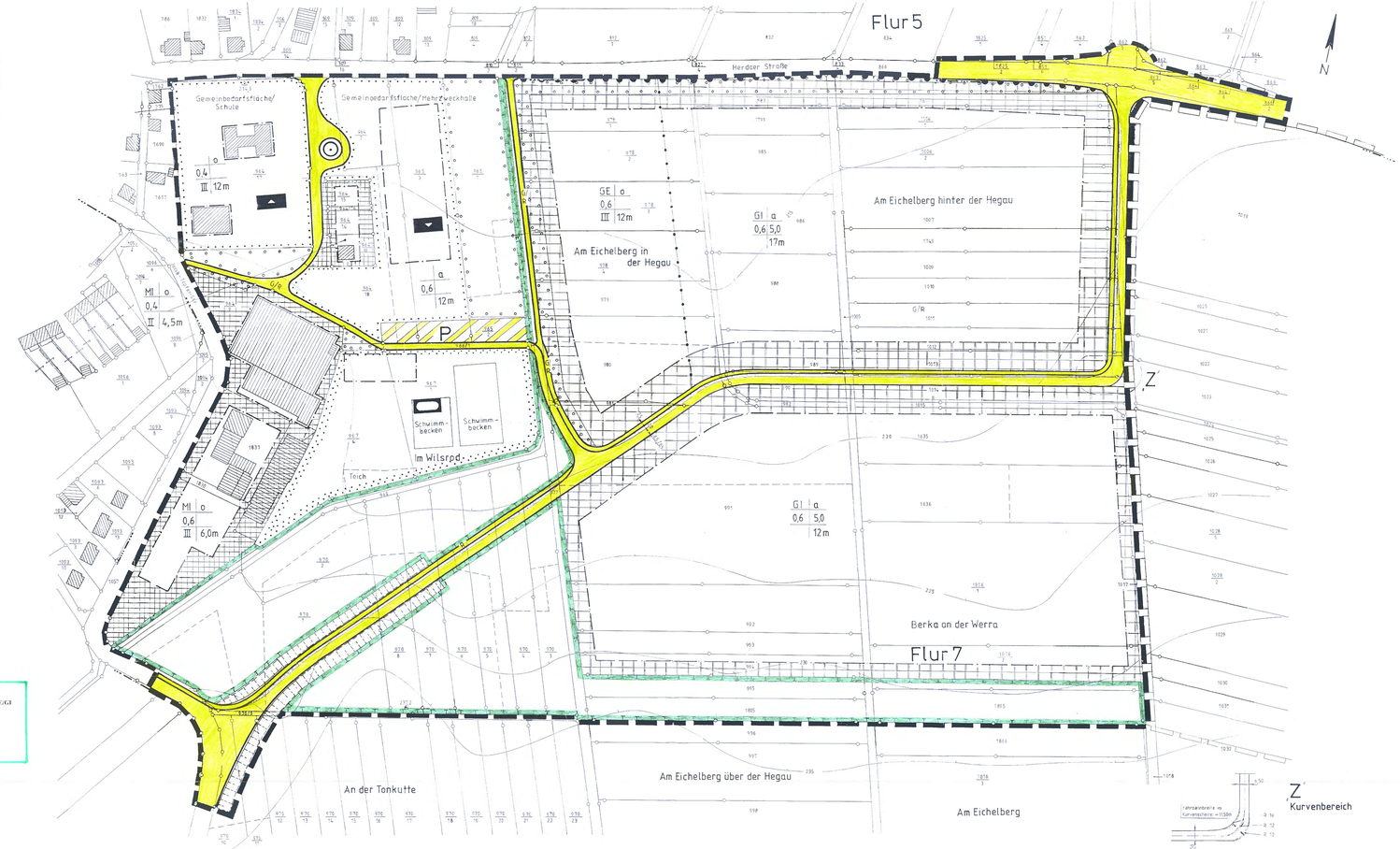
10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Gelegenheit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Mangels der abgewogenen Abwägung geltend auf die Rechtsfolgen(§ 4 Abs.3 BauGB) und weiter auf Fristen und Eröffnungen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... 1999 in Kraft getreten.

Berka/Werra, den 2000

(Bürgermeister)

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-NLF-007-MEGE/GI „Am Eichelberg"
Weimar, den 31 Jan. 2001

Teil A der Satzung - Planzeichnung



Planzeichenerklärung:

I. Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung
- Schule
- kulturelle Einrichtung (Mehrzweckhalle)
- Fläche für Sportanlagen mit Zweckbestimmung
- Freibad
- Mischgebiet
- Gewerbe- / Industriegebiet
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahn
- Geh- / Radweg
- Öffentlicher Parkplatz
- Fläche für Aufschüttungen / Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1 Art der baulichen Nutzung
2 Bauweise
3 GRZ
4 BMZ
5 Zahl der Vollgeschosse (max.)
6 Traufhöhe (max.)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. Nachrichtliche Übernahmen:

- 1201 — Flurstücksgrenze und -nummer
- 492,3 — Höhenpunkt natürliche (HN) Geländeoberfläche
- 230 — Höhenlinie Höhensystem: HN (Höhennormal)
- Gebäude (Bestand)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Gebietsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 7
- Flurgrenze

Teil B der Satzung

Textliche Festlegungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Industriegebiet** (§ 9 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) unzulässig. Gleichfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeder Form, außer den Einzelhandlungen die dem reinen Werkverkauf an Ort produzierter Waren dienen, und die nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

1.2 **Gewerbegebiet** (§ BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist das Gewerbegebiet (GE) für Nutzungen nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BauNVO gegeben. Die Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sind nur ausnahmsweise zulässig, und die Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche, Zwecke) sind unzulässig. Außer den betriebsbezogenen Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind die anderen Ausnahmen nach § 8 Nr. 3 BauNVO dort ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
Gleichfalls unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art, außer den Einzelhandlungen die dem reinen Werkverkauf an Ort produzierter Waren oder Dienstleistungen dienen, und die nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

1.3 **Mischgebiet** (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen im Mischgebiet nach § 6 BauNVO (MI) folgendermaßen eingeschränkt: **Die** Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 sowie nach § 6 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.4 **Gemeinbedarfsfläche Schule** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche Schule, sind alle Anlagen und Einrichtungen die dem Schulbetrieb dienen zulässig.

1.5 **Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckhalle** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig ist die Errichtung einer Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Zwecke, mit den dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

1.6 **Fläche für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zulässig sind Schwimmbad/Freibad bis max. 2500 m² Wasserfläche, sowie die für den Betrieb des Freibades erforderlichen Nebenanlagen (Vorrichtungsbauten, Umkleidekabinen Kiosk, Sanitärcontainer usw.).

1.7. **Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Für die festgesetzten Industriegebiete wird eine Mindestbaugrundstücksgröße von 5 ha festgesetzt.

2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche und Baumasse werden die Flächen und Massenzen oberirdischer Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen und in Garagengeschossen, die nach der Geländeoberfläche hergestellt werden, nach § 21 a Abs. 4 BauNVO nicht berücksichtigt.
Die festgesetzte Traufhöhe wird ab Schnittkante von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern an der Oberkante Attika gemessen und auf die natürliche Geländeoberfläche bezogen ist Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen sowie für Entsorgungs- und Recyclingzwecken) eine Überschreitung der Höchstwerte um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte „abweichende" Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) wird dahingehend als offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der § 6 ThürBO zulässig, wobei die zulässigen Gebäudelängen nicht begrenzt.
Sofern im MI (ehemalige Molkerei) der Bankneper die ehemaligen Produktionshalle erhalten bleibt und auch hier Gebäudelängen von über 50 m im Rahmen des Bestandes zulässig.

4 **Stellplätze, Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmen bilden die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen
Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze und Lagerflächen für den Naturbaustoff nicht überdacht, Güter in den anderen Gebieten in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie in beeinträgiger Pflanzung ausgeführt werden und pro 50m² an Anspruch genommenen Flächen ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

5 **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich unterschiedlich die in Fahrstraßen und Geh-/Radwege, die auch den Erfordernissen der SeVO herzustellen sind, sowie Verkehrsgrünflächen mit integrierten Parkplätzen.

Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Pflanzstandorte der Straßenbäume können im Rahmen der Straßenausbau und in Anpassung an die Anschlußerfordernisse der Grundstücke, sowie die Leitungsführung der Energieversorgungsträger bzw. der Kfz-Stellplatzbetreiber geringfügig geändert werden.

Die Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur in Bereichen außerhalb der durch Planzeichnung festgesetzten „Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt" erstellt werden. Pro Baugrundstück können bis zwei Stellplätze mit einer Zufahrt, darüberhinaus höchstens zwei Zufahrten mit einer Zufahrtsbreite von je 6,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden.

Sichtbereiche an Straßenkreuzungen, die von Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung oberhalb einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind, und nach Maßgabe der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzuziehen.

6 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Einzelpflanzgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 a) Für die zweckbindend festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich Sorten der dem Grünordnungsplan beigefügten **Pflanzliste** zu verwenden.

b) Die zweireihigen Bäume und Sträucher müssen dabei folgende **Mindestqualität** erfüllen:

Bäume 1. Ordnung: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 cm
Bäume 2. Ordnung: 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm

Bäume sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18916).

c) Hinweis: Zu den Pflanzgeboten vgl. auch Grünordnungsplan

6.2 Fläche südlich der Gemeinbedarfsfläche Schule
Entlang des festgesetzten Fuß-/Radweges sind mindestens 6 Laubbäume II. Ordnung in einem Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit bodendeckendem Strauchwerk oder als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

6.3 Gemeinbedarfsfläche Mehrzweckhalle
Die Pflanzgebotsfläche östlich der geplanten Mehrzweckhalle ist parkähnlich zu gestalten. Hierfür ist je 200 m² ein Laubbaum I. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die übrige Fläche als Rasenfläche und/oder mit Strauch- und Blumenpflanzungen anzulegen. Entlang des östlich gelegenen Gebäudes sind auf 5 m Breite Blumen- und Staudengruppen mit dort Sorten Schwarzerle und Weide zu pflanzen.

6.4 Entlang der Herdaer Straße sind in 5 m Abstand zur Straßengrenze sowohl auf den Gemeinbedarfsflächen als auch an den Gewerbe- und Industriegebieten Bäume I. Ordnung in einem Abstand von 20 m zu pflanzen.
In den Gewerbe- und Industriegebieten sind auf den dort festgesetzten Pflanzgrünflächen zusätzlich Straucharpflanzungen vorzunehmen (ca 6 m² ein Strauch gemäß Pflanzliste). Die verbleibenden Pflanzgrünflächen sind als Rasenflächen anzulegen oder gartenmäßig zu gestalten.

6.5 Entlang der Erschließungsstraße sind im Abstand von 20 m Bäume I. Ordnung auf den privaten GE- und GI-Grundstücken zu pflanzen (15 m Abstand zur jeweiligen Fahrbahn). Zufahrts- oder parkplatzbedingte Abweichungen von vorgesehenen Pflanzabstand sind zulässig.

6.6. Die entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubaren, bzw. nicht für Nebenanlagen und Stell-/Lagerplätze, maßbaren oder zusammenzuziehenden Flächen der Baugrundstücke sind mit bodenbindenden Bäumen, Sträuchern und Wiesen-/Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

6.7. Auf Stellplätzen für PKW ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

6.8 Zur Gliederung des Plangebiets ist an den Grenzen zwischen Baugrundstücken eine aufgelockerte Pflanzkulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern von insgesamt min. 5 m Breite (je Grundstück also 2,5 m Breite, d.h. auch eine mit. 2,5 m breite Pflanzfläche entlang der Verkehrsflächen) auszubilden. Je 200m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum in diese Pflanzung zu integrieren

6.9 Auf den festgesetzten Parkplatz nördlich des Schwimmbades ist je 5 Parkplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen

7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der derzeit auf circa 150 m Länge zwischen Schwimmbad und Herdaer Straße verrohrte Bach ist freizulegen und naturnah zu bepflanzen. In seinem weiteren Verlauf sind der Graben und der angrenzenden Bereiche von Unrat zu befreien. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und südlich des ehemaligen Molkereigebäudes durch Anpflanzung von Weidenbäumen zu ergänzen (vgl. auch Grünordnungsplan).
Die südlich des Freibades vorhandenen Feuchtflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die übrigen Flächen zwischen Bach und Erschließungsstraße sind einer extensiven Grünlandnutzung zuzuführen.

7.2 Die entlang der südlichen Plangrenze festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Streuobstwiese auszubilden. **Dabei** ist je 100 m² mindestens ein hochstämmiger standortspezifischer Obstbaum alter Sorten zu pflanzen (Qualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 cm). Die Fläche ist mit einer standortspezifischen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

8 **Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

8.1 Die Maßnahmen gemäß Textfestsetzung Nr. 7.1 **werden als Ausnahme der Gesamtbetrachtung der Erschließungs- erw. Umgestaltungsstraße** zugeordnet. Die Gesamtbetrachtung und **Renaturierung** des Baches zwischen Schwimmbad und „Herdaer Straße" geht zu Lasten der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle".

8.2. Die Maßnahme „Anlage von Streuobstwiesen" (ca. 27000 m²) wird den Gewerbe- und Industriegebietsflächen zugeordnet. Die Stadt führt die Ausgleichsmaßnahme auf Kosten der Verursacherinnen durch (§ 135 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Dazu erhält die Stadt zu gegebener Zeit einen Kostenerstattungsbetrag anteilig eines entsprechenden Bescheides. Sofern die Stadt Eigentümer zu verursachender Flächen ist, können die Kosten in den Grundstückspreis integriert werden.
Verwaltungsanstalt für die Ausgleichsmaßnahme ist die überbaubare Grundstücksfläche. Je 1000 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind dabei die Kosten für die Anlage von 270 m² Streuobstwiese (einschließlich der Grundstückserwerbskosten) zu erstatten.

II. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 **Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)**

1. **Gestaltung der Dächer**

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 25° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer **die dazerst** gartnerisch zu unterhalten sind, zulässig.
In diesen Baugebieten müssen 15 % der überbaubaren Grundflächen mit geneigten Dächern, Sheddächern, Lichtkuppeln (Perpisierte Dachflache) oder begrünten Flachdächern überdeckt werden.
Für die Mischgebiete sowie die Gemeinbedarfsflächen gelten keine Einschränkungen.

2. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an den Stätten der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtzeichen, Lichtwerbung, Wurfbung mit wechselnden, bewegten und laufenden Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

3. **Einfriedungen**

Entlang **der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Einfriedungen** einen Mindestabstand von 1,5 m zur **Grenze** der **öffentlichen Verkehrsfläche** haben. **Zulässig** sind **Zäune und lebende Hecken** bis zu **einer maximalen Höhe** von 2 m. **Der vor der Einfriedung bepflanzte Pflanzstreifen ist von Eigentümern der** Grundstücke **gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.**
Entlang der übrigen Grenzen sind irgendne Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie landschaftsgerechte und standortgerechte Laubgehölze zulässig.
Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch **Mauern** bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen werden.

4. **Sonstige Gestaltungsfestsetzungen**

Unbefestigte Flächen (mortbalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Kfz-Stellplätze sowie als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig, sie sind mit breitbagigem Pflaster, Schotterrasen oder Rasengitter herzustellen.

Mülltonnen, Müllsammelplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und ausreichender Bepflanzung zu umgeben.

Zusammenhängend geschlossene Außenwandflächen von mehr als 200m² Größe an Gebäuden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Hinweise:

Archäologische Denkmalpflege
Bei Erdarbeiten freigestellte archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Anäufungen von dunklen Steinen, dunkle Erdfärbungen, u.a. sind gemäß § 10 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landratsamt für archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11 in 99423 Weimar zu melden.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juni 1994 (GVBl. des Freistaates Thüringen Nr. 19/1994, S. 533)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I. S. 58)

Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Berka/ Werra für das Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet "Am Eichelberg"			
BAUBETREUUNGSBÜRO SCHMIDT Diplombauingenieur(FH) Peter Schmidt Friedrich-Engels-Straße 22, Tel.: (0 36 95) 62 22 67, Fax: (0 36 95) 62 28 22			
bearbeitet: Schmidt gezeichnet: Wehner	Maßstab: 1 : 1.000		Blatt Nr.: 1
geprüft			
Datum: 19.10.1999	Nr.	Datum	bearbeitet
Änderungen:	1	21.02.2000	Schmidt