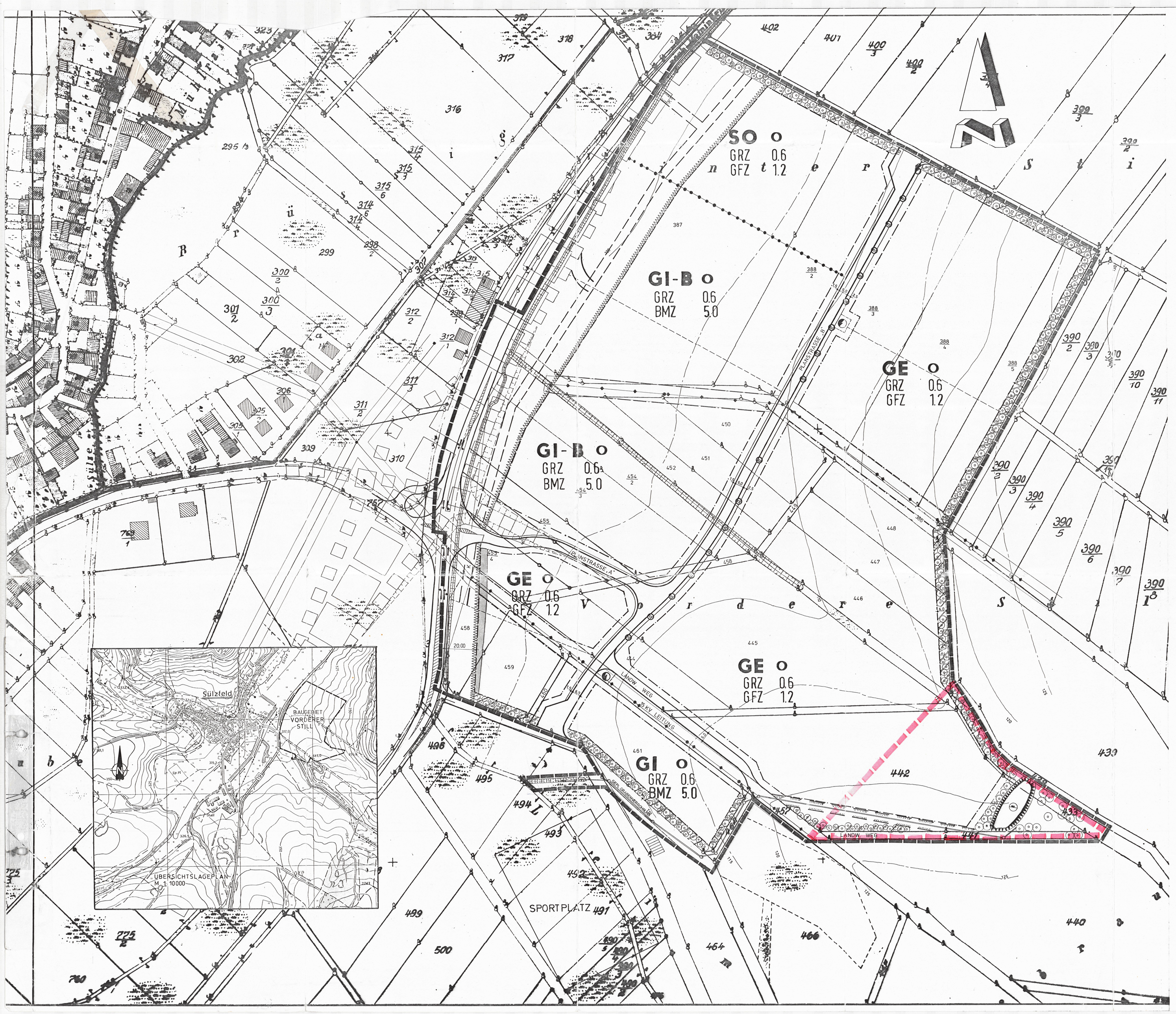

Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 91 BayBO

I. Durch Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches
- GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO 1990.
- GI — Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO
- GI-B — Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 Differ 2 BauNVO 1990. Zulässig sind Betriebe und Anlagen mit einer Schallemission von LWA''= 55 dB(A)/m² tags und LWA''= 55 dB(A)/m² nachts, nach DIN 18005, 1987. LWA'' ist die im Mittel je m² Grundfläche abgestrahlte A-Schalleistung. Diese Werte sind von neu anzusiedelnden Firmen nachzuweisen.
- SO — Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs 2 Bau NVO 1990 i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO 1990. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Fläche für Aufschüttungen Rückhaltebecken - Versickerungsbecken
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Parkstreifen und Gehweg und Straßenbegrenzungslinie
- Sichtflächen, die von Bebauung, bewuchs, Einfriedungen, Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straße freizuhalten sind. Sie werden im Zuge des Straßenausbaues hergestellt. Einzelne Sichtlücken und durchsichtige Einfriedungen sind in den Sichtflächen zulässig.
- Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Schutzfläche
- Gepl. bzw. best. offene Gräben
- Baugrenze Eine Bebauung ist nur innerhalb der als Überbauber festgesetzten Flächen zulässig
- GRZ 0.6 — Grundflächenzahl max. zulässig
- GFZ 1.2 — Geschoßflächenzahl max. zulässig
- BMZ 5.0 — Baumassenzahl max. zulässig
- GR 2000m² — Mindestgrundstücksgröße 2.000 m²
- o — Offene Bauweise Falls es betriebstechnische Gründe erforderlich machen, sind ausnahmsweise gewerbliche Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- II — Zulässig max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
- Geplante bzw. best. Trafostation
- Mit leitungsrechten zu belastende Flächen (Kanal)
- Versorgungsleitungen
- Best. 15 KV-Leitung mit Schutzstreifen
- Randeingrünung auf privaten Grund Diese fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen einschl. KFZ-Stellplätzen, Ablagerungen etc. freizuhalten.
- Auf 10 lfdn sind mindestens 3 baumartige Heister in einer Höhe von größer 2,50 m zu pflanzen, sowie 16 leichte Heister oder Sträucher in einer Höhe von größer 60 cm.
- Pflanzgebot für Großbäume ohne Standortbindung
- Zukünftiger Fahrbahn der wierspurigen B 19 bzw. Fahrbahn der vorgesehenen Rangen zur B 19 gem. dem Vorentwurf des Ing. Büro Böhm.
- Böschungsflächen i.z. Ausbau des höhenfreien Knotens der B 19 gem. Vorentwurf Ing. Büro Böhm.
- Auf dieser Fläche sind keine Schlafräume von Wohnungen zulässig

II. Textliche Festsetzungen

Höheneinstellung der Gebäude

Traufwände dürfen straßenseitig die Höhe eines Vollgeschosses nicht unterschreiten. Der straßenseitige Höhenbezugspunkt ist an der ungünstigsten Stelle auf der Rabatte Gehsteig/Grundstücksgrenze anzunehmen.

Gebäudehöhen und Traufwände dürfen die Höhe von 12,00 m nicht überschreiten, gemessen in tiefsten natürlichen bzw. festgelegten Geländepunkt der Gebäudeanlagen.

Dachform

Zulässig sind:

Satteldächer
Flachdächer
Pultdächer

Dachneigung

15° - 40° (Satteldach)
0° - 15° (Pultdach)

Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckung wird auf rot, rotbraun bis dunkelbraun festgesetzt. Ausgeschlossen wird anthrazit.

Garagen

Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind im Straßenbereich unzulässig.

Begrünung der Grundstücke

Pro 500 m² Grundfläche ist von jedem Grundstücksbesitzer mindestens ein hochstämmiger Baum, gemäß der beiliegenden Artenliste, auf dem Privatgrundstück zu erstellen.

Immissionen

Im Zuge der Baugenehmigung ist von den einzelnen anzusiedelnden Firmen nachzuweisen, daß die festgesetzte Schallemission LWA'' pro m² Grundstücksfläche nicht überschritten wird.

Ausnahmen können zugelassen werden:
Für ansiedelnde Betriebe mit vorweg erkennbaren geringen Emissionen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
An der Straßenfront dürfen auch andere Einfriedungsarten als Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m ausgeführt werden.

Gebäudegestaltung

Die Fassaden sind in gedeckten (Erd-) Farben auszuführen.

Böschungen, Geländeveränderungen

Höhenunterschiede zwischen waagerechten Grundstücksebenen bzw. zwischen waagerechten Grundstücksebenen und natürlichen Gelände sind durch von Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtende Böschungen auszugleichen.

Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2,0 angelegt werden.

Böschungen dürfen ersetzt werden, durch ausreichend dimensionierte Stützmauern bzw. Gebäude, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Auffüllhöhe und Abgrabhöhe

Bei Stützmauern und Böschungen an der ungünstigsten Stelle max. 3,00 m über bzw. unter natürlichen Gelände.

Versickerungsfördernde Maßnahmen

Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. (Stellplätze, Wegel die nicht von schweren LKW befahren werden, sollen möglichst wasergebunden erstellt werden.

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu berücksichtigen.

Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.

Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll dezentral der Versickerung zugeführt werden, wobei für stärkeren Regenfall ein Überlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen sein sollte.

In der Regel werden Schlichte oder Mulden als Versickerungsanlagen ausgeführt.

Die befestigten Verkehrsflächen dürfen nicht an den Versickerungsanlagen angeschlossen werden.

Tiefbauplanung

Die Tiefbauplanung wird vor Ausbau erstellt.

Die für den Straßenbau notwendigen Einschnitte, Dämme, Böschungen, Grabenverlegungen, werden entsprechend dieser Planung in Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt.

Geplante Kanaltiefen sind aus der Tiefbauplanung zu ersehen.

III. Hinweise

- 100 — Höhenschichtlinien
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 445 — Flurnummern
- Best. bzw. gepl. Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne der BayBO)
- Best. Wohnhaus
- Bestehende Nebengebäude, Betriebshallen
- +1000 — Maßangabe in Meter

Baugrunduntersuchungen:
Wegen der unsicheren und unbekannten Untergrundverhältnisse werden Bodengutachten dringend empfohlen.

Grundwasser:
Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerber im tieferen Bereich des Planungsgebietes durch Schürfgruben ein Bild von der Lage des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung der Fellergeschosse evtl. ungemaßnahmen treffen (z.B. wasserdichte Keller, Wannenausbildung mit Dichtungen, Abfangdrainagen, Ableiten des Grundwassers).

Randeingrünung:
Der Begründung sind Pflanzvorschläge beigefügt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 08.08.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 16.09.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Datum 1. Bürgermeister

Der Planentwurf von 10.11.1991 in der Fassung vom 26.02.1992 hat mit Begründung von 02.12.1991 bis 10.01.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) 06.04.1992

Datum 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 07.04.1992 den Bebauungsplan von 10.11.1991 in der Fassung vom 26.02.1992 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Gemeindeverwaltung
O-6101 Sülzfeld
Telefon Heinebeng 331

24.08.1992 1. Bürgermeister

Datum

Der Bebauungsplan ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 11.07.1992 genehmigt.
Reg.-Nr. 142/92/B/11/S/Sülzfeld

Suhl, 11.08.1992

I.A. Schmidt

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Bau GB am 04.09.1992 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

04.09.1992 1. Bürgermeister

Datum

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

GEWERBEGEBIET

VORDERER STILL

GEMEINDE : SÜLZFELD

KREIS : MEININGEN

M = 1 : 1000

WÜRZBURG DEN 10.11.1991
GEÄNDERT AM 26.02.1992

AUFGESTELLT:
INGENIEURBÜRO
DIPLARDT BÖHM
EICHENDORFFSTR. 5
8700 WÜRZBURG
TEL.: 0931/75074
FAX.: 0931/83388
bear. dykter/scholz