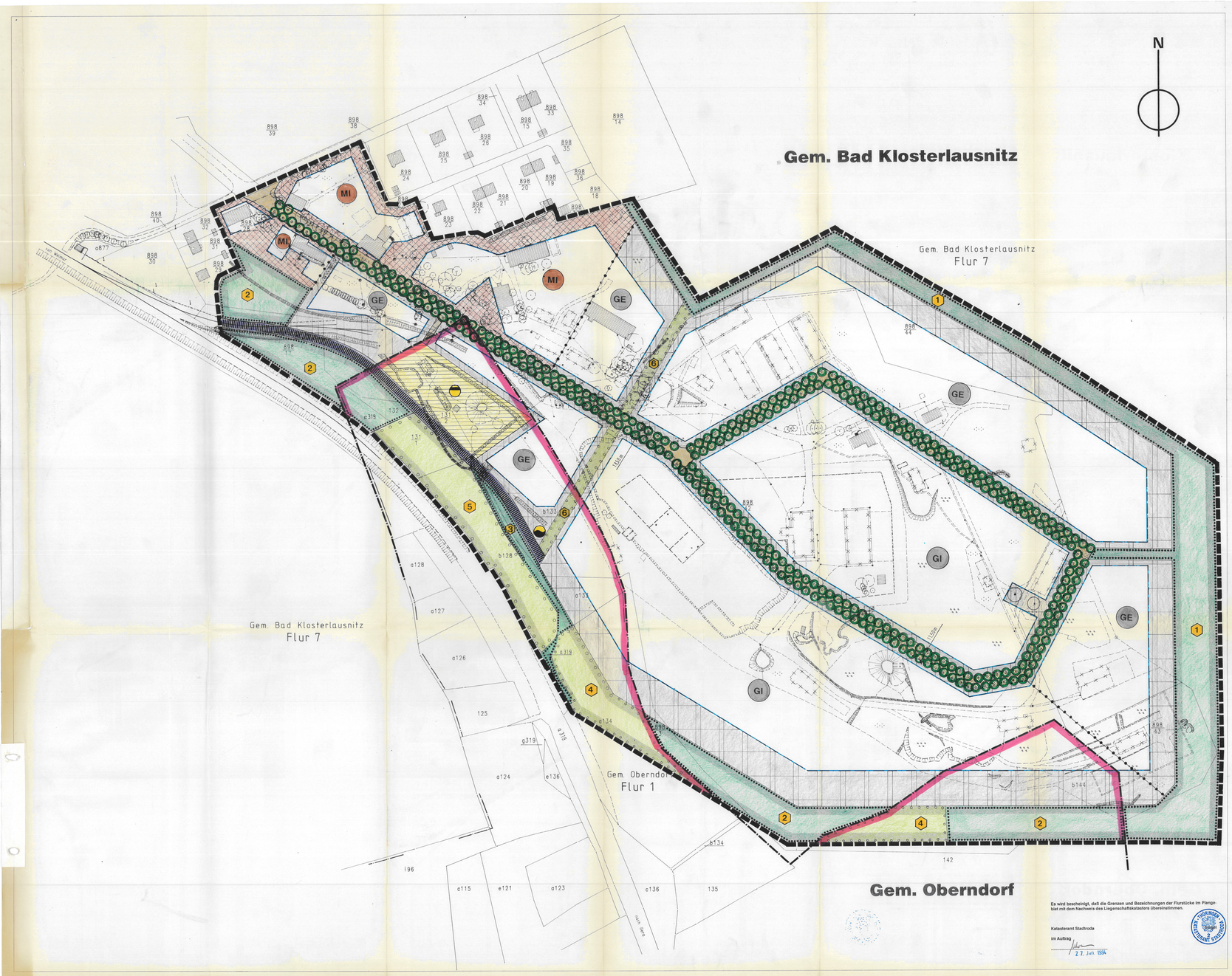


Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Katasteramt Stadtroda

im Auftrag

27. Juli 1994

LEGENDE ZUM BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BAD KLOSTERLAUSNITZ" DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

2 GEMARKUNGSGRENZE BAD KLOSTERLAUSNITZ / OBERNDORF

3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB

3.1 MI MISCHGEBIET § 6 BauNVO

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

o Offene Bauweise

II Zahl der Vollgeschosse (max.)

0,6 Grundflächenzahl GRZ (max.)

1,2 Geschoßflächenzahl GFZ (max.)

12 m Maximale Bauhöhe

3.2 GE GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber/innen und Betriebsleiter/innen sind zulässig.
Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

a Abweichende Bauweise wie offene Bauweise jedoch ohne Einschränkung der zulässigen Länge der Bauwerke (§ 22 (4) BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (max.)

0,8 Grundflächenzahl GRZ (max.)

2,4 Geschoßflächenzahl GFZ (max.)

18 m Maximale Bauhöhe

3.3 GI INDUSTRIEGEBIET § 9 BauNVO

Nicht zugelassen sind Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen und Gasthäuser sowie Einzelhandelsbetriebe, Vertriebsvermärkte und Einkaufszentren.

a Abweichende Bauweise wie offene Bauweise jedoch ohne Einschränkung der zulässigen Länge der Bauwerke (§ 22 (4) BauNVO)

III,0 Baumassenzahl BMZ (max.)

4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche MI

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche GE / GI

4.4 Baugrenze

5 SONSTIGE PLANZEICHEN

5.1 Abgrenzungen zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung

6 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche Breite max. 13,50 m. Bituminöse Versiegelung max. auf 6,50 m zulässig, randlicher Parkstreifen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. Pflaster, Klinker, Betonsteinbeläge) max. Breite 2,50 m.
Beidseitig mit befestigten Gehwegen (max. 1,50 m breit) und Pflanzstreifen für Straßenbäume (min. 1,00 m breit). Die Baumarten sind laut Pflanzliste Pkt. 13.1 auszuwählen.

6.2 Öffentliche Verkehrsfläche Breite max 11,50 m. Bituminöse Versiegelung max. auf 5,50 m zulässig, randlicher Parkstreifen mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen (z.B. Pflaster, Klinker, Betonsteinbeläge) max. Breite 2,50 m.
Beidseitig mit begehbaren Pflanzstandorten für Straßenbäume (z.B. wassergebundene Decken) min. 1,50 m breit. Die Baumarten sind laut Pflanzliste Pkt. 13.1 auszuwählen.

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 Sichtdreieck - Sichtfläche, die von jeglicher Bebauung, Lagerung, sichtbehinderender Einfriedung und dergleichen über 0,70 m Höhe freizuhalten ist.

6.5 geplante Gleisanlage

7 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) 12, 14 (6) BauGB)

7.1 Flächen für Versorgungsanlagen

7.2 Wasser

7.3 Abwasser

8 GRÜNFLÄCHEN

8.1 Öffentliche Grünflächen

9 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

9.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

9.1.1 1 Erhalt von Pioniergebüschen und Einbringung von Laubholz-Schutzbaumarten.
In den Randbereichen, wo sich bereits Birken-Aspen-Pioniergebüsche oder Birken-Aspen-Vorwald entwickelt hat, sind als Schutzbaumarten Bäume der Pflanzliste Pkt. 13.2 einzubringen. Pro 3 m² ist 1 Baum als Heister einzubringen.

9.1.2 2 Erhalt von Pionier- und Laubmischwald sowie Bestandesumwandlung von Fichtenpflanzungen in Laubmischwald.
Aufforstungen mit Arten der Pflanzliste Pkt. 13.2, wobei pro 2 m² 1 Baum als Heister zu pflanzen ist.

9.1.3 3 Erhalt und Ergänzung bestehender Baumbestände entlang der Böschungskante sowie entlang des Baches.
Für die Ergänzung an der Böschungskante entlang der Böschungskante sind die Arten der Pflanzliste Pkt. 13.2 zu verwenden.
Für die Ergänzung und die Neuanpflanzung entlang des Baches sind die Arten der Pflanzliste Pkt. 13.3 zu verwenden. Pro 8m ist ein Baum anzupflanzen.

9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.2.1 4 Aufforstung bestehender Ackerstandorte mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste Pkt 13.2.
Zur offenen Feldflur hin ist ein max. 5 m breiter Gebüschstreifen mit Arten der Pflanzliste laut Pkt. 13.2 anzulegen, dem ein 5 m breiter unbepflanzter Streifen vorzulagern ist.
Pro 2 m² ist 1 Baum oder sind 2 Sträucher zu pflanzen.

9.2.2 5 Aufforstung der Wiesenbrache mit Arten der Pflanzliste Pkt. 13.3. Pro 2 m² ist 1 Baum oder sind 2 Sträucher zu pflanzen.

9.2.3 6 Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste Pkt 13.2. Pro 2 m² ist 1 Baum oder sind 2 Sträucher zu pflanzen, wobei ein durchgehender 3 m breiter Streifen (als Unterhaltungsweg) von der Bepflanzung mit Büschen und Bäumen freizuhalten ist.

9.3 Anpflanzung von Bäumen lt. Pflanzliste Pkt. 13.1

9.4 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung angegebenen Pflanzstandorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.

10 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

10.1 Vorhandene Flurstücksgrenzen

10.2 Flurstücksbezeichnung

10.3 Vorhandene Ver- / Entsorgungsanlagen

10.4 Vorhandene Gebäude

10.5 Böschungen

10.6 Baumbestand

10.7 Vorhandene Gleisanlagen

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich

11 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 Innerhalb des MI und des GE Gebietes sind gemäß § 1 (5 + 9) BauNVO zur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahem Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- und staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA. Luft in der Fassung vom 27.2. 1986 abzustellen.

11.2 Grünordnung im MI-Gebiet
Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen oder Gärten anzulegen bzw. als Bestand zu erhalten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen oder 20 m² Vegetationsbestand zu erhalten. Die zugrundeliegende versiegelte Fläche ist dabei anhand des Abflußbeiwertes laut DIN 1986 zu ermitteln.

11.3 Grünordnung im GE / GI - Gebiet
Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen oder Gärten anzulegen bzw. als Bestand zu erhalten.
Je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen oder 20 m² Vegetationsbestand zu erhalten. Die zugrundeliegende versiegelte Fläche ist dabei anhand des Abflußbeiwertes laut DIN 1986 zu ermitteln.

11.4 Seitliche Grundstücksgrenzen
Der Grünstreifen auf den Flächen ist - zur randlichen Einfassung der Grundstücke und zur Grenzausbildung an den seitlichen Grundstücksgrenzen zusätzlich zu den Festsetzungen unter 11.2 / 11.3 - jeweils ein mindestens 2 m breiter Streifen die Bäume und Sträucher sind so anzupflanzen und zu erhalten, daß sie ihren Standort innerhalb dieses Streifens sind zu entsorgen und als Pflanzflächen anzulegen.
Für betrieblich notwendige Belange ist die teilweise Unterbrechung der Pflanzstreifen zulässig, soweit sie an anderer Stelle des Baugrundstückes ausgeglichen wird. Bei unabweisbaren betrieblichen Sicherheitsinteressen kann ausnahmsweise auf einen Ersatz eines Pflanzstreifens verzichtet werden, wenn min. alle 8 m ein großkroniger Standortgerechter Baum gepflanzt wird.

11.5 Stellplätze
Auf den Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzbeete sind so anzuordnen, daß die Baumkronen die Stellplätze beschatten. Diese Baumpflanzungen sind nicht auf das Pflanzgebot für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzurechnen.

11.6 Erschließungs- und Lagerflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Eine völlige Versiegelung mit bituminösen Baustoffen ist nicht zulässig. Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstücksein- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerlastverkehr bestimmt sind. Die Lagerflächen sind mindestens mit einer Decke von Asphalt und Ähnlichkeiten (auf jedoch max. 20 % dieser Flächen betragen. Ausnahmen sind zulässig, wenn dies für die Belange des Grundwasserschutzes oder den Betriebsablauf notwendig erscheint.

11.7 Zisternen
Der Einbau von Zistern (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser / Niederschlagswasser sammeln, ist zulässig.

Gleisanlagen
Zulässig sind Gleisbogen mit einem Radius von mindestens 140 m.
Ausnahmsweise können Radien bis 120 m zugelassen werden.

11.8 Bodendenkmale
Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 19 ff ThDSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Thüringen in Weimar unverzüglich zu verständigen.

11.9 Lärmemission
Das Bebauungsplangebiet wird im Sinne von § 1 (4) BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert (unter Beachtung des Beschlusses des BVerwG vom 18.12.1990, Az.: 4 N 6.88 -VGH München).
Die zulässigen Immissionswerte der flächenbezogenen schallleistungsgepegel L_{WA} in dB (A) je Quadratmeter festgesetzt die durch anzusiedelnde Betriebe - gemäß über die überbaubare Fläche des Betriebes - nicht überschritten werden dürfen (für die unten angegebenen Parzellen siehe Anlage 1 des Erläuterungsberichtes).

Parzelle	6,7	8	9,10	11-18	19-25	26,27	28-30
Tag	45,55	55	60	63	68	65	68

Parzelle	6-9	10-15	16-18	19-21	22-24	25-27	28	29,30
Nacht	35	50	55	50	15	50	57	50

Der Gesamtschallleistungspegel L_{WA} eines Betriebes errechnet sich aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} wie folgt:
L_{WA} = flächenbezogener L_{WA} + 10 log Betriebsfläche in qm und 5m - Umgebung
Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungen sind immissionsrelevante Schallabstrahlungen. Die Immissionsrelevanten Anteile sind in Tabelle 1 und 2 ersichtlich (Anlage 2 des Erläuterungsberichtes) siehe Ergänzung unten

12 EMPFEHLUNG

Flachdächer ab 400 qm innerhalb des MI/GE/GI-Gebietes sollten mit einem kulturfähigen Substrat aufgefüllt werden, das einer Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden, Wildkräutern und Gräsern ermöglicht, soweit dem keine technischen oder unangemessenen finanziellen Gründe entgegen stehen.

Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend auf den Grundstücken in Zisternen bzw. Regenrückhaltungsbecken zurückgehalten werden. Das gesammelte Regenwasser sollte im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser genutzt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser sollte vom Bauherrn im Einvernehmen mit der zuständigen Fachbehörde geprüft werden.

Fassadengestaltung
Die straßenseitig einsehbaren Fassadenfronten von über 30 m Länge sollten durch die Anpflanzung von Laubbäumen (ca. alle 10 m) gliedernd gestaltet werden.
Die Gebäudefronten Fensterwand sollten mit Kletterpflanzen lt. Pflanzenliste Pkt. 13.4 begrünt werden.

Bei der Organisation der Grundstücke sollte überall dort, wo es der betriebliche Ablauf zuläßt Rücksicht auf den Bestand genommen werden. Auf innerbetriebliche Vorhaftelächen sollte der Bestand so weit wie möglich belassen werden. Eine gärtnerische Umgestaltung des Bestandes sollte unterbleiben.

Bei der Neuanlage von Freiflächen nach entfernen des Bestandes sollte auf aufwendigen grünplanerisches Dekor verzichtet werden, vielmehr sollten die Freiflächen um die gewerblich / industriell genutzten Grundstücke eine einfache, sich an der vorhandenen Typisthaevegetation orientierende Ausstattung erhalten. Wassergebundenen Decken und sonstige vegetationsfähige Substrate sollten eine standortgerechte Ausstattung erhalten. Hasenflächen sollten extensiv gepflegt werden.

Den Investoren wird empfohlen, genaue Altlastenuntersuchungen vornehmen zu lassen.

13 PFLANZLISTE

13.1 Straßenbäume, Baumreihen, Baumplätze, Einzelbäume
hochstämmige Laubbäume StU 12/14 cm oder 14/16 cm mit durchgehendem Leitrieb. Die Bäume müssen nach ca. 10 Jahren nach der Pflanzung bis auf ein Lichtraumprofil von min. 4,5 m Stammhöhe aufgeastet werden.

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus

13.2 Aufforstung und Bestandsergänzung bestehender Pionier-Gebüsche und / oder Vorwaldstadien mit Bäumen und Sträuchern. Die Bäume sind als Heister 2 x verpflanzt einzubringen.

Bäume:	
Birke	Betula pendula
Espe	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Sträucher:	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Sahlweide	Salix caprea
Brombeere	Rubus frut. agg. (Jokaler Herkunft)
Weißdorn	Crataegus spec.
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna

13.3 Bestandsergänzung und Neuanlage von Gehölzbeständen auf frischen reicheren Standorten sind an Gewässern mit Bäumen und Sträuchern. Die Bäume sind als Heister 2 x verpflanzt einzubringen.

Bäume:	
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sträucher:	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Grauweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita
Gew. Schneeball	Viburnum opulus
Schw. Holunder	Sambucus nigra

13.4 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung, z.B.:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veichii'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	Polygonum aubertii

Empfehlung:
Die Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs sind die Arten der Pflanzliste zu wählen, z.B. Bepflanzung von Wegrandstreifen.

Ergänzung zu 11 Lärmemission

Die Betriebe haben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 64 Bauordnungsgesetz (BauO) oder nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIMSCHG) die Einhaltung der Immissionsanteile durch Schallimmissionsprognosen nachzuweisen, wenn die genehmigende Behörde das als notwendig erachtet.

AUFSTELLUNG- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der jeweils gültigen Fassung
Thüringische Bauordnung (TBO) in der jeweils gültigen Fassung
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung

Der Rat der Gemeinde Bad Klosterlausnitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbepark Bad Klosterlausnitz" im Sinne des § 2 (1) BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 17.12.1990 beschlossen.

Der Beschluß wurde am 03.01.1991. öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 (1) BauGB fand am 16.12.1991 statt. Dieser Termin wurde am 6. 12. 1991 öffentlich bekanntgegeben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 19.05.1992 bis zum 20.06.1992 einschließlich durchgeführt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 (2) BauGB am 21.07.1992 ortsüblich.

Die nach § 4 (1) BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 (2) BauGB von der Offenlegung am 20.05.1992 benachrichtigt.

Die Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 29.07.1992 bis 02.09.1992 einschließlich durchgeführt.

Beschluß zur erneuten Offenlegung vom 22.03.1995

Bekanntmachung der erneuten Offenlegung am 23.03.1995

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange von der erneuten Offenlegung am 29.03.95

Erneute Offenlegung gemäß § 3 BauGB (3) in der Zeit vom 04.04.95 - 06.05.95

Der Planbeschluß zum Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Bad Klosterlausnitz" ein schließlich der Festsetzungen und Festlegungen wurde durch den Gemeinderat von Bad Klosterlausnitz am 12.06.1995 getan.

Dieser Beschluß wurde am 23.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "Industrie- und Gewerbepark Bad Klosterlausnitz" wurde als Satzung vom Rat der Gemeinde Bad Klosterlausnitz gemäß § 10 BauGB am 12.06.1995 beschlossen, Begründet am 18.06.1995 laut am 27.06.1995

Der Gemeinderat von Bad Klosterlausnitz

Bad Klosterlausnitz, den 27. Januar 1994

(Bürgermeister)

ANZEIGEVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG

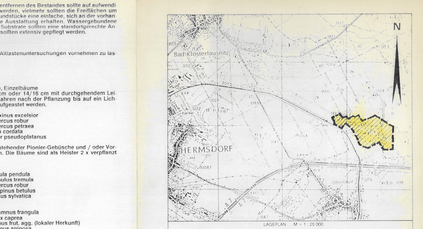
Das Anzeigeverfahren nach § 11 (3) BauGB für den Bebauungsplan wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeinderat von Bad Klosterlausnitz

Bad Klosterlausnitz, den .....

(Bürgermeister)



BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BAD KLOSTERLAUSNITZ" DER GEMEINDE BAD KLOSTERLAUSNITZ

Aufgestellt durch:

Private Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Kommunen
Dr.-Ing. Rudolf Müller GmbH & Co. KG
Beratende Ingenieure
Postfach 1 40 · 3500 Kassel · Telefon 0561 / 2 06 21 · Telefax 0561 / 2 06 27

RUDOLF MÜLLER GMBH & CO. KG

Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE STADT + LAND
Buro f. Stadt- , Landschaftsplanung, Freiraum- , Objektplanung
Kohlenstraße 20
3500 Kassel
Tel: 0561 / 26 218
Fax: 0561 / 26 277

MASSTAB : 1 : 1 000

DATUM: JANUAR 1994