



Die Nummerierung erfolgt nach dem Planzeichenverzeichnis von 1991.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. **WOHNUNGEN**

Wohnungen in Gewerbegebiet (§ 8 BauVO) sind in Bebauungsplangebiet grundsätzlich nicht zulässig, es sei denn, die Konfliktfunktion auszuüben und eine insoweit unbehinderte Entwicklung der Betriebe zu ermöglichen.

Das gleiche gilt auch für Wohnungen des Aufsicht- und Betriebspersonals sowie für Betriebsführer. Ausnahmen sind für das angrenzende Gewerbegebiet möglich.

In begründeten Einzelfällen kann die Möglichkeit der Befreiung nach § 11 BauVO erteilt werden.

1.3. **GEWERBE**

1.3.1. **GEWERBE**

§ 8 Abs. 1 und 2 BauVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und § 15 BauVO

1.3.2. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.3. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.4. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.5. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.6. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.7. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.8. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.9. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.10. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.11. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.12. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.13. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.14. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.15. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.16. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.17. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.18. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.19. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.20. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.21. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.22. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.23. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.24. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.25. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.26. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.27. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.28. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.29. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.30. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.31. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.32. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.33. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.34. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.35. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.36. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.37. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.38. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.39. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.40. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.41. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.42. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.43. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.44. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.45. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.46. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.47. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.48. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.49. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

1.3.50. **GEWERBE MIT EINSCHRÄNKUNG**

§ 8 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und § 15 BauVO

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

15.1. Geltungsbereich

15.2. Nutzungsschablone

15.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten in Baugbiet

15.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten in Baugbiet

15.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten in Baugbiet

15.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten in Baugbiet

15.7. Privatweg

15.8. Sonstige planliche Festsetzungen

15.9. Sonstige planliche Festsetzungen

15.10. Sonstige planliche Festsetzungen

15.11. Sonstige planliche Festsetzungen

15.12. Sonstige planliche Festsetzungen

15.13. Sonstige planliche Festsetzungen

15.14. Sonstige planliche Festsetzungen

15.15. Sonstige planliche Festsetzungen

15.16. Sonstige planliche Festsetzungen

15.17. Sonstige planliche Festsetzungen

15.18. Sonstige planliche Festsetzungen

15.19. Sonstige planliche Festsetzungen

15.20. Sonstige planliche Festsetzungen

15.21. Sonstige planliche Festsetzungen

15.22. Sonstige planliche Festsetzungen

15.23. Sonstige planliche Festsetzungen

15.24. Sonstige planliche Festsetzungen

15.25. Sonstige planliche Festsetzungen

15.26. Sonstige planliche Festsetzungen

15.27. Sonstige planliche Festsetzungen

15.28. Sonstige planliche Festsetzungen

15.29. Sonstige planliche Festsetzungen

15.30. Sonstige planliche Festsetzungen

15.31. Sonstige planliche Festsetzungen

15.32. Sonstige planliche Festsetzungen

15.33. Sonstige planliche Festsetzungen

15.34. Sonstige planliche Festsetzungen

15.35. Sonstige planliche Festsetzungen

15.36. Sonstige planliche Festsetzungen

15.37. Sonstige planliche Festsetzungen

15.38. Sonstige planliche Festsetzungen

15.39. Sonstige planliche Festsetzungen

15.40. Sonstige planliche Festsetzungen

15.41. Sonstige planliche Festsetzungen

15.42. Sonstige planliche Festsetzungen

15.43. Sonstige planliche Festsetzungen

15.44. Sonstige planliche Festsetzungen

15.45. Sonstige planliche Festsetzungen

15.46. Sonstige planliche Festsetzungen

15.47. Sonstige planliche Festsetzungen

15.48. Sonstige planliche Festsetzungen

15.49. Sonstige planliche Festsetzungen

15.50. Sonstige planliche Festsetzungen

PLANLICHE HINWEISE

VERFAHRENSHINWEIS

16. KENNZEICHEN UND NACHRECHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1. Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung

16.2. Garagenzufahrt

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAUERISCHEN FLURKARTEN

17.1. Grenzstein

17.2. Flurstücksangabe

18. BAUERISCHES

18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firsttrichtung)

18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firsttrichtung)

19. VERSCHIEDENES

19.1. 123

19.2. 123

19.3. 123

19.4. 123

19.5. 123

19.6. 123

19.7. 123

19.8. 123

19.9. 123

19.10. 123

19.11. 123

19.12. 123

19.13. 123

19.14. 123

19.15. 123

19.16. 123

19.17. 123

19.18. 123

19.19. 123

19.20. 123

19.21. 123

19.22. 123

19.23. 123

19.24. 123

19.25. 123

19.26. 123

19.27. 123

19.28. 123

19.29. 123

19.30. 123

19.31. 123

19.32. 123

19.33. 123

19.34. 123

19.35. 123

19.36. 123

19.37. 123

19.38. 123

19.39. 123

19.40. 123

19.41. 123

19.42. 123

19.43. 123

19.44. 123

19.45. 123

19.46. 123

19.47. 123

19.48. 123

19.49. 123

19.50. 123

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Einfriedenungen

Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisenstößen.

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,80 m.

0.2. Baukörper

Bei den Baukörpern ist möglichst auf eine gerichtete Form hinzuwirken, deren Firsttrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft.

Die einzelnen Gebäude sollen entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzung (z. B. Verwaltung, Fertigung) differenziert werden und somit ihrer Funktion nach außen hin zu verdeutlichen.

Bei Gebäudebreiten über 15 m sind die Dächer als Graben bzw. Sheddach zu realisieren (siehe in Anhang beigefügte Skizze).

0.3. Dachform und Dachdeckungsmaterial

Zulässig ist Flachdach, Sheddach oder Satteldach (in Dorfgebiet nur Satteldach, Walddach).

Alle Gebäude sind in gedeckten, pastellfarbenen Farbtönen zu halten. Graue Antriche, Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

0.4. Fassadengestaltung

Die Fassaden sollen durch die Sichtbarmachung der Tragkonstruktion nach außen hin gegliedert werden.

Fertigflächen oder Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metallstoffen sind zulässig. Alle Gebäude sind in gedeckten, pastellfarbenen Farbtönen zu halten. Graue Antriche, Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

0.5. Unterhaltung/Unterflurflächen der Hochspannungsfreileitung

Eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitung ist durch Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig, wenn bei einer Dachneigung von mehr als 10° und bei einer Dachneigung von weniger als 10° unter Berücksichtigung des Wasserabflusses eine Unterbauung zulässig ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. Neben- und Nebengebäude

Neben- und Nebengebäude können bis zu 20 % der Länge an die Nachbarbereiche gebaut werden. Der Bereich der Längenseite durch Windlast gegeben sein.

0.7. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen besteht nach der zuständigen Bauordnung Genehmigungspflicht.

0.8. Befestigte Flächen, Stellplätze, Stand- und Lagerflächen

Nasserundurchlässige Verkehrsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Standflächen und Lagerflächen für wasserführende Stoffe sind in der Lagerverordnungsverordnung zu gestalten, ebenso Standflächen und untergeordnete Lagerflächen, auf welchen nicht mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird.

0.9. Wasserwirtschaft

Die untergeordneten Verkehrsflächen wie z.B. Rad- und Fußwege sowie Kraftfahrzeughaltestellen sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. rasserunverfestigter Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbetondecke).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Unabhängig davon sind zur Beobachtung der Qualität des Grundwasser Beobachtungspunkte zu errichten und zu betreiben.

Die Vorschriften bezüglich der Trinkwasserschutzzone (II und III) des Tiefenwasser-Kleingelbes sind zu beachten (siehe auch Textteil der Bebauungspläne VII. 1).

Der Umgang mit wasserführenden Stoffen (Tankstellen, Mineralöl-Lager, Ölspeichern, Gärten usw.) ist nach § 26 Abs. 1 des Wassergesetzes vom 27.02.1974 in Verbindung mit § 37 der 1. DVO zum WVG vom 27.02.1974 (GBl. I Nr. 29, S. 477) und § 2 der 4. DVO zum WVG vom 25.4.1989 (GBl. I Nr. 11, S. 153) bei der SGA der ÖPNV-Gemeinde zu beachten.

Baumaßnahmen im Bereich von Gewässern sind zustimmungspflichtig. Die Zustimmung erteilt die SGA der ÖPNV-Gemeinde. Der Abstand der Bepflanzung von der Bepflanzung des Gewässers hat mindestens 5 m zu betragen.

Die Funktionsfähigkeit der Gewässer muß erhalten bleiben.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. VEGETATION

Grundsätzlich sind nur einheimische Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden. Mindestens 20 % der privaten Grundfläche ist als Grünfläche anzulegen. Je 100 qm private Grundfläche ist 1 Großbaum vorzusehen. Je 3 private Stellplätze ist 1 Großbaum zu pflanzen.

1.1. Bäume

1.1.1. Großbäume in Einzelstellung

Als Mindestgröße sind Hochstämme, 30 cm, StW 18/20 cm, zu pflanzen.

1.1.2. Kleinbäume in Einzelstellung

Als Mindestgröße sind Hochstämme, 30 cm, StW 12/14 cm, und Solitär, 30 cm, 250/300 cm, zu pflanzen.

1.2. Sträucher und geschlossene Gehölzpflanzung

Als Mindestgröße sind Sträucher, 20 cm, 60/100 cm, und Heister, 20 cm, 200/250 cm, zu pflanzen. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen sind baureich 100 qm anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1,50 m, zwischen den Reihen 1,25 m. In den Gehölzflächen über 6 m Breite sind Einschnitte ohne Oberbodenaufgabe bis zu 20 % der Gesamtfläche erlaubt. Diese sind mindestens 2 Reihen Gehölz vorzupflanzen. Ein Vernetz und eine Unterbrechung der Abflanzungen entlang von Zäunen ist bei Einhaltung der Gesetze für die Grünflächen zu gewährleisten.

1.3. Wiesen

Wiesenflächen sind nur mit einer Oberbodenaufgabe von max. 15 cm zu versehen.

2. DACHBEGRIFFUNG

50 % der Flachdachflächen sind zu begrünen.

3. FASSADENBEGRIFFUNG

Fassadenflächen größer als 50 qm sind mit Kletterpflanzen in Abstand von max. 5 m zu begrünen.

4. BELÄGE

Private Stellflächen sind in wasserabweisender Sanddecke, Mineralbetondecke oder in Rasenpflaster herzustellen. Private Stellflächen sind maximal mit Pflaster zu belagern, nicht zu asphaltieren.

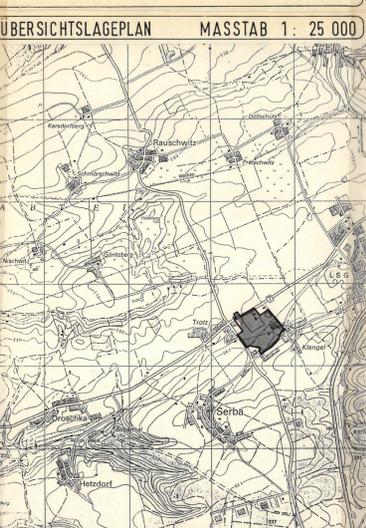
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5. BEGENWASSER

Begengwasser ist getrennt zu sammeln und kontrolliert in den Boden zu versickern oder in die Wehwe einzuleiten (siehe Punkt 0.9. Textliche Festsetzungen und VII. 1 Textteil der Bebauungspläne).

5.1. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

Mit der Eingabeplanung für Baumaßnahmen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der von einem anerkannten Fachmann (Landschaftsarchitekt, Landschaftsplaner) zu erstellen ist.



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

**GEWERBEPARK**

GEMEINDE: SERBERG  
 LANDKREIS: EISENBERG  
 REG.-BEZIRK: GERA

BEBAUUNGSPLAN 1:100  
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:25000

PLANNUMMER: 42.01/03-03/02/03  
 KÜRTNER BEBAUUNGSPLANUNG  
 EISENBERG  
 BEBAUUNGSPLANUNG  
 GRÜNORDNUNGSPLANUNG  
 03000 Gera

PLANNUMMER: 42.01/03-03/02/03  
 KÜRTNER BEBAUUNGSPLANUNG  
 EISENBERG  
 BEBAUUNGSPLANUNG  
 GRÜNORDNUNGSPLANUNG  
 03000 Gera