

TEIL B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 UND 3 BauGB; BauNVO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Für das Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO) wird festgesetzt:	
1.1.1	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.2	Abweichend von Festsetzung 1.1.1 gilt folgendes: Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.3	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.4	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.5	Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Photovoltaikanlagen als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art sind nur ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.1.6	Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.7	Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Tankstellen sind ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
1.1.8	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
1.1.9	Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 6 BauNVO
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	GRZ 0,8 GFZ 2,4	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO

- | | | |
|-----------|---|--------------------------|
| 2..2. | Die Oberkante baulicher Anlagen (OK max.) ist der höchste Punkt baulicher Anlagen. | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| 2.2.1 | Die Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante des natürlichen Geländes. | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| 2.2.3 | Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen ist ausnahmsweise zulässig. | § 16 Abs. 6 BauNVO |
| 3. | BAUWEISE | § 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB |
| 3.1 | In den Baugebieten GE gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude werden entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO errichtet.. | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| 3.1.1 | Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht. | § 22 Abs. 4 BauNVO |

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
4	GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN	§ 83 Abs.1 i.V. m. Abs. 4 ThürBO
4.1	Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch geeignete Maßnahmen vor der Einsicht von den Straßenverkehrsflächen zu schützen.	§ 83 Abs.1 Nr.4 ThürBO
4.2	Je Baugrundstück ist höchstens eine Anlage der Fremdwerbung mit einer Höhenlage der Oberkante von 5,0 m als Höchstmaß und einer Fläche von bis zu 4,0 m ² zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.3	Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen die Traufhöhe des Gebäudes an dem sie angebracht sind, nicht überschreiten und maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche bedecken.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
4.4	Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.	§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 4.5 Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder Zäune mit vertikalen oder horizontalen Stäben oder Maschendraht bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Entlang öffentlicher Straßen sind Einfriedungen erst in einem Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. § 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
- 4.6 Bauliche Anlagen, die eine Oberkante von 12 m überschreiten sind mit einem matten Farbanstrich mit einem Remissionswert von 20 - 40 % zu versehen. Reine oder leuchtende Farben sind unzulässig. Ausgenommen davon sind zulässige Werbeanlagen. § 83 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauverbotszone: Längs der "Konrad-Adenauer-Straße" und der Straße "Am Herrenberg" dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 ThürStrG)

Baubeschränkungszone: Hochbauten im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der "Konrad-Adenauer-Straße" und der Straße "Am Herrenberg (gemäß § 24 Abs. 2 ThürStrG bis 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen der Zustimmung der unteren Straßenbaubehörde.

2. Beschränkung der baulichen Nutzung der an die Freihaltungsbereiche der Ohra-Fernwasserleitung angrenzenden Grundstücke

Die Errichtung von Bauwerken, Ablagerungen, Geländeregulierungen, Bepflanzungen und das Überfahren der Anlagen in der Schutzzone (jeweils 5 m beidseitig der Rohrachse) bedürfen der Zustimmung der Thüringer Fernwasserversorgung. Für Kabel- und Leitungen sind entsprechende Schutzabstände erforderlich.

HINWEISE

1. Einsichtnahme von Vorschriften:

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.