PLANZEICHNUNG TEIL A

URSCHRIFT

Planzeichenerklärung
(nach Plan zf 90 vom 18. 12. 1990)

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

GE Gewerbegebiet (§8 Bau NVO)
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
MI Mischgebiet (§6 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 Bau GB, §§16 bis 20 Bau NVO)

I - II Zah. der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 Bau GB, §20 Bau NVO)

- Baugrenze
- gepl. Grundstücksgrenze
- räumlicher Geltungsbereich (§9 (7) Bau GB)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§6 (5) Bau NVO)

4. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Gehweg
- Rad- und Gehweg
- Einfahrtsbereich
- P Parkplatz

5. Flächen für Versorgungsflächen
(§9 (1) Nr.14 Bau GB)

- Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- Platz für Trafo
- Abwasser (vollbiolog. Kläranlage)
- Wasser (Rückhaltebecken, RK, Feuerlöschteich F)

6. Grünflächen (§9 (1) Nr.25 a+b Bau GB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1, Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 Bau BG)

7. Sonstige Darstellungen

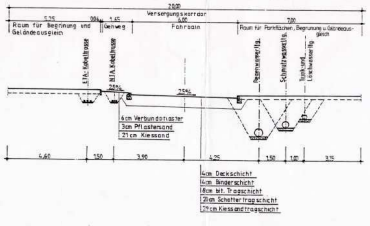
- SL Bezeichnung der Flurstücke
- Straßenachse
- vorh. Trinkwasserleitung
- gepl. Trink- u. Löschwasserleitung
- gepl. NTA- Trasse - Nachrichten
- gepl. ETA- Trasse - Elektrizität
- Regenwasserleitung
- Schmutzwasserleitung

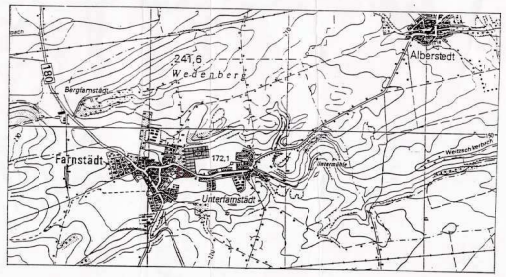
8. Nutzschablone (§9 (1) Nr.1 Bau GB)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Baufeldgröße in ha
Bauweise	Traufhöhe über Erschließungsstraße (max)

O - offene Bauweise

Regelquerschnitt-Versorgungskorridor





Textliche Festsetzung - Teil B

Gewerbegebiet Farnstädt
Bebauungsplan Nr. 1

Satzung der Gemeinde Farnstädt zu dem Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbe- und Mischgebiet an der LIIO 269

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 6.12.86 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. ... des Einigungsvertrages vom 31.8.91 in Verbindung mit dem Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 9. 1990 (BGBl. I 1990 II S. 885, 1122 sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. 7. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.9.1991und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbe- und Mischgebiet an der LIIO 269 der Gemeinde Farnstädt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den im Plan begrenzten Geltungsbereich.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich in der Gemeinde Farnstädt Flur 7.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 1.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Anl. 1 Kap. IV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.8.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.9.1990 (BGBl. II. S. 885, 1122) i.V.m. den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S 132), geändert durch Anl. 1, Kap. XIV Abschn. 2, Nr. 2 des Einigungsvertrages (B.G.: BGBl. 1990 II, S. 886, 1124) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach §§ 1,6 und 8 BauNVO gegliedert in:

1.1. Mischgebiet für Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. Gewerbegebiet für vorwiegend nicht erheblich belästigende klein- und mittelständige Gewerbebetriebe.
Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassen untergeordnet sind
- Betriebstankstellen.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen

1.3 Der nordwestliche Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (GEe).
In Anwendung von § 1, Abs. 4 und 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Ausgeschlossen sind lärm-, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Anlagen.

1.4 Untergeordnete nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen (§ 14 Abschnitt 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16 bis 20 Bau NVO

2.1. Als oberste Grenze wurden festgesetzt:

2.1.1. Mischgebiet

- Grundflächenzahl GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse II
- Traufhöhe 7 m
  (über Straßenoberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte)

2.1.2. Gewerbegebiet

- Grundflächenzahl GRZ 0,6
- Zahl der Vollgeschosse II
- Traufhöhe 8 m (über Straßenoberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte)
  (im Ausnahmefall können unter Berücksichigung des Standortes und des benachbarten Bebauung, III Vollgeschosse zugelassen werden).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Im Bebauungsgebiet wird offene Bauweise entsprechend § 22 BauNVO und durch die vorgegebenen Baugrenzen eine aufgelockerte bebauung festgesetzt.

3.2. Eine Bebauung an vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Flächen anrenzen, ist in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereichen als Ausnahme zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9, Abs. 4 der Baugesetzbuches in der vorgerannten Fassung i.V.m. § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (Baus) vom 20.7.1990 (GBl. I 1990, S. 929) werden folgende örtliche Baivorschriften Bestandteil dieses bebauungsplanes:

1. Verkehrs-/Erschließungsflächen

1.1 Die Straßenräume der Erschließungsstraßen sind öffentliche Bereiche und dienen der allgemeinen verkehrs- und versorgungstechnischen Erschließung/Ausführung entsprechend Regelquerschnitt).

1.2 Bei gegenüber den Grundstücken zurückgesetzter Baugrenzen ist diese Fläche als PKW-Stellplatz nutzbar. Es werden jedoch für jedes Grundstück nur max. 4 Stellplätze zugelassen. In Verbindung damit, ist eine direkte Einbindung in den öffentlichen Straßenraum möglich.
Die zusätzlichen Maßnahmen der Befestigung in öffentlichen Bereich mit durchlässigen Pflasterstrukturen u. a. sind durch die Anlieger finanziell zu übernehmen.

2. Einfriedung

2.1. Mischgebiet

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch Heckenpflanzenbepflanzung entsprechend dem Grünordnungsplan.

2.2. Gewerbegebiet

Eine Einfriedung der Grundstücke ist vorzusehen, wenn die Sicherheit dies erfordert (BauO § 10).
Zur einheitlichen Gestaltung sind Stabgitterzäune vorzusehen.

3. Anlagen für Regenwasserrückhaltung und Löschwasserbecken sind zugelassen.

4. Rechtsbelastete Flächen

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Erschließungsträger zu belastenden Flächen, entsprechen den öffentlichen Erschließungs- und Versorgungskorridoren.

5. Grünflächen, Grünordnungsplan

5.1. Die Grünflächengestaltung, Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat nach einem, durch einen Landschaftsarchitekten zu erarbeitenden Grünordnungsplan einheitlich für das gesamte Misch- und Gewerbegebiet zu erfolgen.

5.2. Die nicht unmittelbar gewerblich genutzten Flächen sind bis zur weiteren Bebauung/Nutzung zu begrünen und zu unterhalten (BauO § 9).

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 9. 1991.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsausschusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.9.91 bis zum 30.10.1991 durch Aushang am Brett erfolgt.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGVO beteiligt worden.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 25.9.199. durchgeführt worden.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.12.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Beratung vor Ort mit TOB am 21. 11. 1991.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9.12.91 bis zum 09.1.1992 während folgender Zeiten

Montag 8 - 16 Uhr
Dienstag 8 - 16 Uhr
Mittwoch 8 - 16 Uhr
Donnerstag 8 - 16 Uhr
Freitag 8 - 12 Uhr

nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.11.1991 in MZ Lokalseite und Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.11.1991 bis zum 20.1.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

6.04.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 12.3.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Farnstädt 18.03.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3, Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1, Satz 2 BauGB durchgeführt.
(Vergl. Protokoll vom ...)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.4.92 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Farnstädt 5.06.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) DerBürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az: ... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

i.A.
Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Bezirksregierung

Halle, 3.6.92

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Az: ... bestätigt.

Farnstädt 5.06.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

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

Farnstädt 5.06.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

14. 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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Farnstädt 5.06.1992
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) DerBürgermeister

Ingenieurbüro für komplexe Bauplanung	Auftraggeber	Gemeindeverwaltung Farnstädt	
	Vorhaben	Gewerbepark Nr.1 „Schielschie" und Mischgebiet	
	Planart	Bebauungsplan Nr.1-URSCHRIFT	
Bearbeiter Hr. Schröter	IK 91-080		OY
	Auftragsnummer		Blattnummer/Ind.
gezeichnet Hr. Nordhoff	Fachgebiet	Leistungsphase	12 /11 Datum / 1:1000 Maßstab