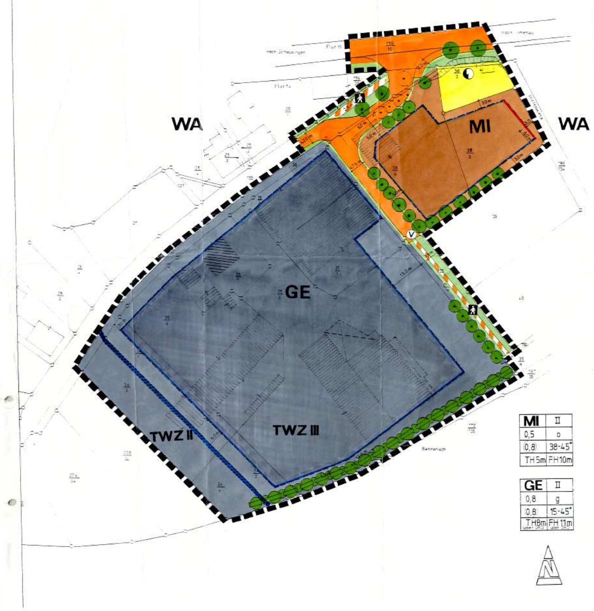


LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (nur außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ERLÄUTERUNG STEMPEL ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1	2
3	4
5	6
7	8

1) Art der baulichen Nutzung (z.B. GE, MI)
2) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
3) Grundflächenzahl (z.B. 0,5)
4) Bauweise (o für offen, g für geschlossen)
5) Geschoßflächenzahl (z.B. 0,8 eingekreiste Ziffer)
6) Dachneigung in Grad
7) maximal zulässige Traufhöhe in m
8) maximal zulässige Firsthöhe in m

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Baugrenze (§ 23 Abs.1 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs.1 BauNVO)

VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

einzuhaltende Abstände

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge sind im gekennzeichneten Bereich auf den Privatgrundstücken zu schaffen

FLÄCHEN FÜR ANLAGEN DER VER- UND ENTSORGUNG

(§ 9 Abs. 12 BauGB)

Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung

Transformatorenstation

unterirdische Versorgungsleitung

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliches Grün

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (Erhaltungsgebot) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Pflanzgebot) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (einreihig) in Kombination mit Sträuchern (3-reihig) (Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher wasserrechtlicher Festsetzungen

TWZ II — Trinkwasserschutzzone II

TWZ III — Trinkwasserschutzzone III

Aufgrund der Tatsache, daß sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II bzw. III befindet, sind sämtliche baulicher Maßnahmen mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Hildburghausen abzustimmen.

BESTAND/SONSTIGE PLANZEICHEN

bestehende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

bestehende Flurgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes keine schädlichen Umweltwirkungen verursachen; für die Lärmbelastung zu vorhandener und geplanter benachbarter Wohnbebauung gelten als Grenzwerte 55 dB tags und 45 dB nachts, gemessen an der Grenze zu dem jeweiligen Wohngebiet (entsprechende Nachweise sind vom Investor zu führen)
- Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von 400 m² Verkaufsfläche, die in Verbindung mit den Gewerbebetrieben stehen (Werksverkauf)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Mischgebiet dient der Pufferung zwischen dem Gewerbegebiet und den sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließenden allgemeinen Wohngebieten.

Für das Gebiet wird nach § 1 Abs.9 BauNVO folgendes festgesetzt:

zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten aller Art
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Ortstypik und der angrenzenden bzw. bereits vorhandenen Bebauung festgelegt.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche
1. Garagen mit ihren Zufahrten und
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
mit einzurechnen.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise wurde im Mischgebiet als offen (o) und im Gewerbegebiet als geschlossen (g) festgesetzt.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximalen Maße zur Begrenzung der Höhenentwicklung sind für die einzelnen Teilgebiete als Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen aufgehender Wand und Dachhaut bezogen auf die Oberkante des vorhandenen Geländes.

Die je Teilgebiet festgesetzten Höhen können ausnahmsweise durch technologische Anlagen wie Schornsteine, Silos u.dgl. überschritten werden, wenn andere technische Möglichkeiten nicht bestehen bzw. einen unverhältnismäßig hohen Zusatzaufwand erfordern und der Eingriff in die Landschaft vertretbar ist. Die Entscheidung ist im Einzelfall durch die den Bauantrag genehmigende Behörde in Abstimmung mit der zuständigen Behörde für Stadtplanung zu treffen.

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan angegebenen Mindestabstände zu Grundstücksflächen, Bahnanlagen sowie zur bestehenden Trinkwasserschutzzone II sind einzuhalten.

5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bei den mit "V" gekennzeichneten Zufahrten sind Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf dem Privatgrundstück zu schaffen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind einheimische klein- und großkronige Laubbäume entsprechend Artenfestlegung in der Artenlisten A und B des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort der Bäume kann um 1,5 m entgegen dem im Plan eingezeichneten Standort variieren (z.B. aus Gründen der Lage der Versorgungsleitungen).

Entlang der Bahnlinie sind einreihige Bäume (Artenliste B) im Zusammenhang mit 3 Reihen Sträuchern (Artenliste C) zu pflanzen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf den Grundstücken sind mindestens 20 % der befestigten Flächen in offener Bauweise auszuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

lt. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.Juni 1994

1. DÄCHER

Die Neigungsbereiche sind je Teilgebiet festgesetzt. Für Dächer sind Dachbegrünungen grundsätzlich zugelassen. Die Auswahl der Pflanzen ist der Artenliste E des landschaftspflegerischen Planbeitrages zu entnehmen.

2. FASSADEN- UND WANDGESTALTUNG

Flächige Verblendungen der Außenwände mit Kunststoff- und Asbestzementmaterialien oder aus glasiertem Material sind unzulässig. Die Begrünung von Wandflächen mit Kletterpflanzen ist grundsätzlich zulässig. Die Auswahl der Pflanzen ist der Artenliste D des landschaftspflegerischen Planbeitrages zu entnehmen.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 10 % naturnah mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Auf den Grundstücken ist in direkter Zuordnung für je 4 Stellplätze ein Baum der Artenlisten A oder B in einer Baumscheibe von 1,5 m Durchmesser zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen und mit Baumschutz gegen Anfahren zu sichern.

Einfriedungen sind bis zu 2 m Höhe zulässig. Sie sind in Maschendraht auszuführen und zu den Nachbargrundstücken hin zusätzlich mit Hecken aus heimischen Gehölzen entsprechend den Artenlisten C zu bepflanzen. Die Gesamtbreite der Hecke muß mindestens 1,5 m betragen. Entlang der Bahnlinie sind keine Öffnungen in den Einfriedungen zulässig.

Auf den Grundstücken sind Abfallsammelstellen nachzuweisen, an denen nach dem Stand der Technik Müll umweltverträglich gelagert und artgerecht sortiert wird. Die Einordnung hat so zu erfolgen, daß keine Einsicht vom Außenbereich des Grundstücks möglich ist und eine Abfahrt durch den Entsorgungsbetrieb gewährleistet ist. Die gemeinsame Einrichtung von Abfallsammelstellen durch mehrere Nutzer ist zulässig.

ARTENLISTEN GEWERBEGEBIET RATSCHENER WEG / HINTERNAH

ARTENLISTE A: STRASSENBÄUME

großkronig
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Quercus robur — Stieleiche

kleinkronig
- Acer campestre — Feldahorn
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Betula pendula — Birke

ARTENLISTE B: BÄUME AUF GRUNDSTÜCKEN

großkronig
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Quercus robur — Stieleiche
- Tilia platyphyllus — Sommerlinde

kleinkronig
- Acer campestre — Feldahorn
- Betula pendula — Birke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Sorbus aucuparia — Eberesche

ARTENLISTE C: STRÄUCHER AUF GRUNDSTÜCKEN

- Acer campestre — Feldahorn
- Corylus avellana — Hasel
- Crataegus monogyna — Eingriffeliger Weißdorn
- Evonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
- Prunus padus — Traubenkirsche
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rosa canina — Hunds-Rose
- Sambucus nigra — Schwarzer Hollunder
- Sambucus racemosa — Roter Hollunder
- Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball
- Salix caprea — Sal-Weide

ARTENLISTE D: FASSADENBEGRÜNUNG

Nordseiten
- Hedera helix — Efeu — selbstklimmend

Süd-, West- und Ostseiten
- Clematis montana — Anemonen-Waldrebe — Kletterhilfe
- Clematis vitalba — Gemeine Waldrebe — Kletterhilfe
- Humulus lupulus — Hopfen — Kletterhilfe
- Lonicera caprifolia — Jelänger Jelieber — Kletterhilfe
- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" — Wilder Wein — selbstklimmend
- Rosa spec — Kletterrosen — Kletterhilfe
- Vitis vinifera — Echter Wein — Kletterhilfe

ARTENLISTE E: DACHBEGRÜNUNG (EXTENSIV, TROCKEN)

Die Saatmischung sollte folgende Arten enthalten:

Gräser
- Festuca glauca — Blau-Schwingel
- Festuca rubra — Rot-Schwingel
- Festuca ovina — Schaf-Schwingel
- Deschampsia caespitosa — Rasen-Schmiele
- Poa pratensis — Wiesenrispengras
- Poa trivialis — Gemeines Rispengras

Stauden
- Sedum acre — Scharfer Mauerpfeffer
- Sedum album — Weiße Fetthenne
- Sedum sexangulare — Goldmoos-Sedum
- Sempervivum tectorum — Dachwurz
- Thymus serpyllum — Feldthymian

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d.Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen u. der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl I S.466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 (BGBl I S. 132) i.d.F.d.Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl I S.466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994
- TA Lärm vom 16.07.1968
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

SONSTIGE GRUNDLAGEN

- Konzeption Straßenanbindung "Ratschener Weg" an B 4, erstellt vom Planungsbüro von Mörner + Jünger, Juni 1994

VERFAHRENSVERMERKE

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

Suhl — Datum: 04.07.1995 — Siegel — Unterschrift: ....

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 07.12.92 beschlossen (Beschluß Nr. 176 / 92 B):

Hinternah — Datum: 09.12.92 — Siegel — Unterschrift: ....

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich am 09.12.92 durch Aushang bekanntgegeben:

Hinternah — Datum: 09.12.92 — Siegel — Unterschrift

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertreterversammlung am 01.06.93 beschlossen:

Hinternah — Datum: 02.06.93 — Siegel — Unterschrift: ....

Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde ortsüblich am 03.06.93 durch Aushang bekanntgegeben:

Hinternah — Datum: 04.06.93 — Siegel — Unterschrift

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung am 24.02.94 in Hinternah:

Hinternah — Datum: 25.02.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Die Gemeindevertreterversammlung hat auf der Grundlage § 3 Abs.2 BauGB den Entwurf zum Bebauungsplan am 18.07.94 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen (Beschluß 106/94):

Hinternah — Datum: 20.07.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.94 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert worden.

Hinternah — Datum: 25.08.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB ortsüblich durch Aushang am 26.08.94.

Hinternah — Datum: 26.08.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit der Begründung erfolgte auf die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 02.09.94 bis 04.10.94

Hinternah — Datum: 06.10.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Die Gemeindevertreterversammlung hat zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen eine Abwägung durchgeführt und die Entscheidungen auf der Grundlage § 3 Abs.2 BauGB am 01.11.94 beschlossen.

Hinternah — Datum: 02.11.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Die Gemeindevertreterversammlung hat diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung am 17.11.94. beschlossen.

Hinternah — Datum: 30.11.94 — Siegel — Unterschrift: ....

Genehmigungsvermerk

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 durch Verfügung der Höheren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.

Aktenzeichen: 210.4621.20-KBF.033 Hinternah, Bebauungsplan

Ort: Suhl — Datum: 15. Feb. 1995 — Siegel — Unterschrift: ....

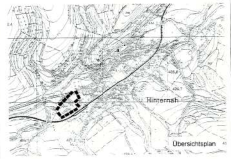
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist vom: 23.3.95 bis: 24.4.95 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Nahetal, Hauptstr.18, 98553 Hinternah von jedermann eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hinternah — Datum: 25.4.95 — Siegel — Unterschrift: ....

Gemeinde
Nahetal
Bebauungsplan Nr. 4
"Gewerbegebiet Ratschener Weg"

Maßstab 1 : 500



Planungsstand	beschlossene Planfassung
Architekten / Planer	Krauß & Partner Architekturbüro Dipl.-Ing.M.Domes, Architekt BDA Dipl.-Ing.M.Krauß, Architekt BDA Dipl.-Ing.(FH) F.Roßteuscher 98553 Schleusingen, Klosterstr. 8 Telefon 036841 40068/Fax 036841 41047
Mitwirkung	Dipl.-Ing.A.Krauß, Büro für Stadt- und Dorfplanung, Städtebau Dipl.-Ing.Hausdörfer, Planungsbüro von Mörner + Jünger, Verkehrserschließung
Maßstab	1 : 500 (zur Maßentnahme nur bedingt geeignet !)
Datum	19.12.94
Unterschrift	