

**LEGENDE**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)**

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- G1** Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- S0** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB und §§ 16 21 BauNVO)**

- II** z.B. Zahl der Vollgeschosse (§ 16(2) 4 BauNVO, § 18(1) BauNVO und § 20 BauNVO i.V.m. § 2 BauNVO)
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,8 (§ 19 BauNVO)
- 2** Geschossflächenzahl (GFZ), hier z.B. 2 (§ 20 BauNVO)
- 8** Baumassenzahl (BMZ), hier z.B. 8 (§ 21 BauNVO)
- H=10m** Gebäudehöhe, hier z.B. 10 m ü. OFG = Traufe (max)
- |—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

**Bauweise (§ 9(1) 2 BauGB)**

- o** offene Bauweise (§ 22(1) BauNVO)
- |—** Baugrenze

**Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) 2 BauGB)**

- |—** Firstrichtung zwingend
- |—** Strukturrichtung zwingend

**Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9(1) 10 BauGB)**

- Sichtfeld - siehe Textteil

**Verkehrsfächen (§ 9(1) 11 BauGB)**

- |—** Gehweg
- |—** Fahrbahn
- |—** Schutzstreifen

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9(1) 13 BauGB)**

- |—** oberirdisch

**Versorgungsfläche (§ 9(1) 12 BauGB)**

- ☉** Trafostation
- ☉** Wasserversorgung
- ☉** Abwasserbeseitigung

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9(1) 13 BauGB)**

- |—** Hochspannungsstreifen mit Schutzstreifen, Verlegung und Verkabelung vorgesehen

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)**

- Bäume
- ☼** Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

- |—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
- |—** mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) 21 BauGB)
- |—** vorhandene Bebauung

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung n. BauGB unter d. Beschl.-Nr.: am: 14.05.1991 / 10/91
- Ortsübliche Bekanntmachung n. § 2(1) BauGB durch d. Dienststellen d. Bürgermeisters ausgehängt abzunehmen am: 14.05.1991 / 10/91
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Aushang ausgehängt abzunehmen am: 18.09.1991 / 35/91
- Als Entwurf öffentlich ausgelegt vom: 25.08.1991 bis: 25.10.1991
- Beschluffassung über die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes 1 unter Beschl.-Nr.: 35/91 vom: 19.11.1991
- Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung § 24(6) Abs. 4 BauGB unter d. Beschl.-Nr.: am: 19.11.1991 / 36/91
- Ortsübliche Bekanntmachung n. § 2(1) BauGB durch d. Dienststellen d. Bürgermeisters ausgehängt abzunehmen am: 19.11.1991 / 36/91
- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung durch Aushang ausgehängt abzunehmen am: 19.11.1991 / 36/91
- Als Entwurf öffentlich ausgelegt vom: 27.11.1991 bis: 27.12.1991
- Satzungsbeschluss n. § 10 BauGB am: 27.12.1991
- Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde § 11 BauGB am:
- In Kraft getreten durch Bekanntmachung am:
- Zur Einsicht bereitgehalten beim Bürgermeisteramt ab:

**TEILBEBAUUNGSPLAN 1**

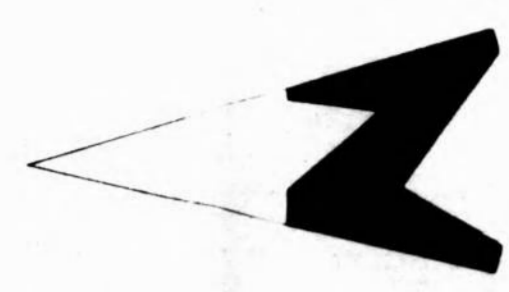
**GEMEINDE STREGDA**

Landkreis Eisenach  
Gemarkung Stregda  
Baugebiet Gewerbegebiet

**entwurfsbüro eisnach** G.m.b.H.  
Planung und Bauüberwachung abtfg. HOCHBAU

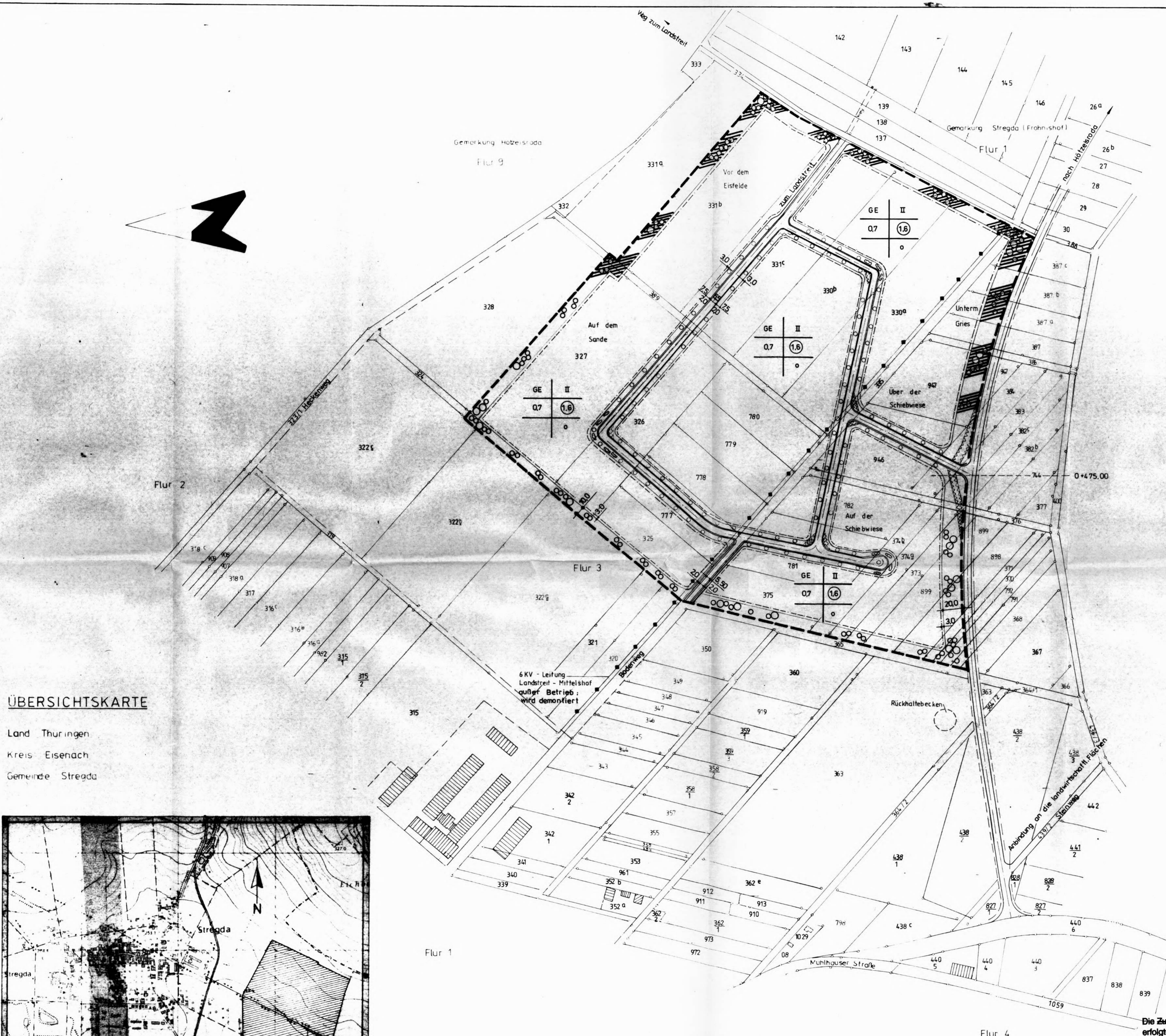
HOCHBAU	proj. nummer 91/039	Teilbebauungsplan 1	1:2000	maßstab
HOCHBAU	datum März 1992	Gemeinde Stregda		blattnummer
HOCHBAU	phase Entwurf	Gewerbegebiet		änderung
HOCHBAU				bearbeiter

HEIZUNG - LUFTUNG - SANITÄRANLAGEN  
geschäftsführer: K. H. ... abteilungsleiter: ...



**ÜBERSICHTSKARTE**

Land Thüringen  
Kreis Eisenach  
Gemeinde Stregda



Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: **250.513-ESR-60-Nv.1**  
GE  
Weimar, den 23. Juni 1992  
[Official Seal]



**TEXTTEIL**

**TEILBEBAUUNGSPLAN 1**

**DER GEMEINDE**

**STREGDA**

# TEXTTEIL

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB u BauNVO)

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (3) BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und umfaßt eine Fläche von 180.000 qm.

Zulässig sind die im § 8 (2) 1, 2 und 4 genannten Anlagen. Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind zulässig für z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Anlagen für soziale Zwecke.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis § 23 BauNVO)

GE - Gewerbegebiet

GRZ - Grundflächenzahl:	0,7
GFZ - Geschoßflächenzahl:	1,6
Anzahl der Geschosse:	II

### 2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zugelassen, wenn zwingende betriebliche Gründe vorliegen. Gebäudelängen über 50 m sind vor Planungsbeginn und Einreichen des Bauantrages von der Gemeinde Stregda zu genehmigen.

### 2.4 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen werden mit 10 m Höhe über Oberfläche Gelände (max. Traufe) festgesetzt. Technisch bedingte Dachaufbauten sind über die angegebenen Höhen hinaus zulässig, jedoch höchstens bis zu einem Aufbau von 3,00 m. Vor Planungsbeginn und Einreichen des Bauantrages sind Lage und Höhe dieser Aufbauten von der Gemeinde genehmigen zu lassen.

### 2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich insoweit zugelassen, als sie aus betrieblichen Gründen erforderlich sind. Sie sind in der zulässigen Baumasse und überbaubaren Flächen enthalten. Dasselbe gilt für Garagen und Parkgeschosse (oberirdisch).

### 2.6 Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

#### - Sichtschutzpflanzung:

Die im Bebauungsplan eingezeichneten und farbig bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Büschen und Bäumen dauerhaft zu begrünen (sie dürfen nicht brach liegengelassen werden).

#### - Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Flächen:

Die Bepflanzung mit standortgerechten und einheimischen Einzelbäumen bzw. Baumgruppen und Sträuchern ist vorzunehmen und zu pflegen.

- Die Fläche zwischen Michelsbach und neuer Straße wird zukünftig als Ausgleichsfläche für die Versiegelung der Straße ausgewiesen. Vorgesehen ist, durch das Straßenverkehrsamt des LRA nach Erwerb der Fläche, eine Versumpfung durch Schleifenlegung des Michelsbaches vorzunehmen. Die Planungen liegen hierfür im Straßenverkehrsamt vor.

- Zwischen dem vorgesehenen Gewerbegebiet und dem Ort Stregda ist der vorh. Grünstreifen auch in Zukunft als Grünverbindung zu erhalten.
- Die Einfassungen der baulichen Anlagen zu den offenen Ackerflächen hin, ist durch eine Randflächenbegrünung von 10 m Breite als optischer Sichtschutz zu gewährleisten. Zur Verbindungsstraße Stregda nach Hötzelsroda ist die Randflächenbegrünung von 20 m Breite einzuhalten.  
Gemäß der UVU (Umweltverträglichkeitsuntersuchung) ist eine Behinderung des Kaltluftabflusses zu vermeiden. Bei der Begrünung ist eine 50 %ige Durchlässigkeit zu gewährleisten. Um einen wirksamen Immissionsschutz zu erreichen, ist die Anpflanzung von höhenmäßig gestaffelten Mischpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen im Grünordnungsplan festzusetzen.  
Die Erschließungsstraßen sind beidseitig zu begrünen.

## 2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit. Im Bereich der Leitungsrechte sind die Vorschriften und Richtlinien der Leitungsbetreiber zu beachten.

## 2.8 Baubeschränkungen (§ 9 (1) 23, 24, 25, BauGB)

Unzulässig ist die Ansiedlung von Anlagen, die nach Spalte 1 des Anhanges der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind.

Die Ansiedlung und Nutzung von Gewerbe hat den Anforderungen der TA-Luft (Techn. Anleitung zur Reinhaltung der Luft) zu entsprechen.

Betriebe, welche wassergefährdende Stoffe abführen, haben dafür Sorge zu tragen, daß eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Stoffe nach den Anforderungen des Wasserhaushaltgesetzes erfolgt.

Genehmigungen sind bei der Staatl. Gewässeraufsicht einzuholen.

## 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 83 BauO i.V. mit § 9 (4) BauGB)

### 3.1 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer sowie Satteldächer bis 25° Dachneigung mit Hartsteindeckung. Die Dachflächen von

Satteldächern sind in Ziegelfarben (Rottöne) einzudecken.

### 3.2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind Pastellfarben zu wählen.

### 3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig (§ 83 (1) BauO i.V. mit § 63 (1) 30 BauO).  
Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden angebracht werden. Sie müssen hinsichtlich ihrer flächenhaften Ausdehnung in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fläche der zugehörigen Außenwand stehen.

### 3.4 Gestaltung von Außenanlagen

Die Gestaltung geplanter Außenanlagen ist durch entsprechende Planungsunterlagen in den Bauvorlagen darzustellen.  
Siehe hierzu den dazugehörigen Grünordnungsplan.

### 3.5 Grundstücksbegrünung

Mindestens 2/3 der nicht bebauten Grundstücksfläche sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (Bäume, Sträucher, Rasen).  
Auf diesen Anteil sind die Flächen mit Pflanzzwang und Pflanzbindung anzurechnen. Auf höchstens die Hälfte der zu begrünenden Flächen können auch die Flächen der Stellplätze angerechnet werden.  
Begrünung der Parkplätze, d.h. 1 Großbaum pro 5 Stellplätze unter Verwendung von standortgerechten Gehölzen.  
Die Parkflächen müssen entsiegelt (z.B. Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Fassadenbegrünung:

Rankpflanzen, Pflanztröge u.ä. müssen mit der Baurealisierung angelegt und in der Folge gepflegt werden. 10 % der Fassadenflächen müssen innerhalb von 5 Jahren begrünt sein.

### 3.6 Aufschüttung, Abgrabungen (63 (1) 2 BauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind genehmigungspflichtig und sind durch Geländeschnitte oder ähnlichen Planunterlagen in den Bauvorlagen darzustellen.

Böschungen sollen landschaftsgerecht gestaltet werden.

Stützmauern sind als Trockenmauern aus Naturstein landschaftsgerecht herzustellen. Es sollen Natursteine zur Anwendung kommen, die in der Umgebung vorhanden sind.

### 3.7 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen zwischen den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Mauern bzw. Stützmauern dürfen max. 60 cm über Oberfläche Straße aus Natursteinmaterial angelegt werden.

### 3.8 Versorgungsleitungen


Im gesamten Plangebiet ist nur Erdverkabelung zulässig.

aufgestellt:

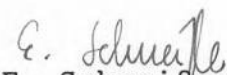
Eisenach, im November 1991



Gemeindeverwaltung Stregda

  
Adam  
Bürgermeister

Entwurfsbüro Eisenach GmbH

  
Bearb.: E. Schmeißer  
Bauingenieur