



- Textliche Festsetzungen**
- In dem GE+ gekennzeichneten Bereich darf gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNutzungsverordnung der flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Die Messungen und Meßauswertungen haben nach der TA-Lärm zu erfolgen.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung sind innerhalb des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Verkauf an Endverbraucher kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der in diesem Gewerbegebiet stattfindenden Produktion bzw. mit der Verarbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten steht.
 - Die Länge der Baukörper im Plangebiet soll maximal 50 m nicht überschreiten. Die Fassaden sind alle 10 m deutlich vertikal zu gliedern, zum Beispiel durch Versätze, Vorsprünge, Fensterbänke etc. fensterlose Fassadenflächen über 50 qm sind zu begrünen.
 - Die in den geltenden Bestimmungen zum Grundwasser- bzw. Trinkwasserschutz (Schutzzone III) ausgewiesenen Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten.
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Trennsystemkanalisation zuzuführen. Unverschmutztes Niederschlagswasser anderer Bereiche ist am Standort zu versickern. Für diese Fläche ist der Belag durch entsprechende sicherungsfähige Materialien (wie z. B. Rasengittersteine) auszubilden.
 - Mindestens 15 % der jeweiligen Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
 - Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Bei Gebäuden mit Flachdächern sind diese zu begrünen. Flachdächer sind bei eingeschossigen Gebäuden nur ausnahmsweise zulässig.
 - Auf Parkflächen ist pro 8 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Innerhalb der nicht überbaubaren, nicht für Zufahrten, Stellplätze etc. benötigten Flächen sind weitere Grünzonen einzurichten bzw. Versickerungszonen für das abfließende Oberflächenwasser herzurichten.
 - Bei der künftigen Begrünung sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.
 - Für den durch die Bebauung erfolgten naturräumlichen Eingriff wird als Ausgleichsmaßnahme die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches mit den Flurstücken 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341/2, 342/2, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382 und 383 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche darf wirtschaftlich nicht oder nur für extensive Beweidung mit Schafen oder Pferden genutzt werden. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.
 - Der Bach ist beginnend vom Teich in Richtung Osten bis mindestens zum Kreuzpunkt mit der Stichstraße zu renaturieren.
 - Im Geltungsbereich sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.
 - Als Bezugspunkt gemäß § 18 (1) BauNVO für die Höhe baulicher Anlagen gilt die neu festgesetzte Geländeoberfläche.

- Rechtsgrundlagen**
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalverordnungsverordnung) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501)
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I. S. 766)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)
 - Planzeichnungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.05.1994 (GVBl. Nr. 19 S. 553)

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung Maua/Leutra hat in ihrer Sitzung am 17.06.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Die Plananzeige gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauNVO ist erfolgt.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte vom 15.11. bis 21.11.1991.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 19.05.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und zur Auslegung beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 25.05.1992 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 22.06. bis 22.07.1992 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 20.04.1993 übereinstimmen.

Jena, den 26. Aug. 1993 Katasteramt

Der Satzungsbeschluß wurde von der Gemeindevertretung nach Prüfung der Anträge und Bedenken am 14.10.1993 als Sitzung beschlossen, der Begründung wurde zugestimmt.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.12.1993 unter AZ.: GJL/B-43/12.93 mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt.

Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Jena hat in seiner Sitzung am 28.08.96 die Satzung über die einfache Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde mit diesem Beschluß gebilligt. Die Nebenbestimmungen, die mit der Genehmigung vom 10.12.1993, Az.: GJL/B-43/12.93 erteilt wurden, wurden eingearbeitet.

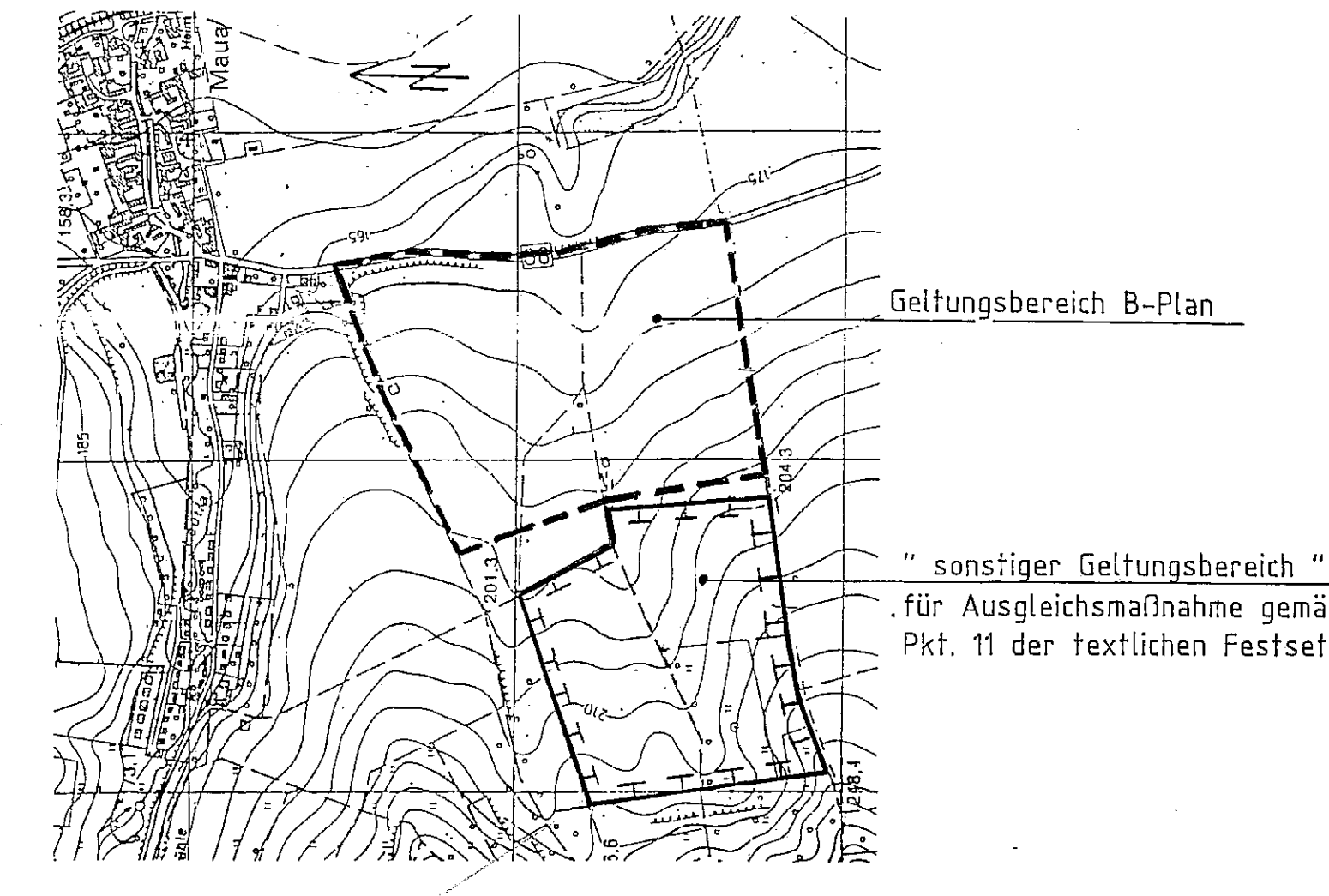
Jena, den 02.09.1996 Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Jena, den 04.03.1997 Oberbürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan 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 20.07.97 ortsbüchlich 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.03.1997 in Kraft getreten. Direkte Widersprüche innerhalb der Frist sind erfolgt, entfällt nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 2 Abs. 7 BauGB Maßnahmenersatz der Genehmigungspflicht.

Jena, den 21.03.1997 Oberbürgermeister



Karte des Plangebietes mit Fläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Punkt 11 der textlichen Festsetzungen.
(Topographische Karte im Maßstab 1:10 000 Blatt 1305-134 Rothenstein)

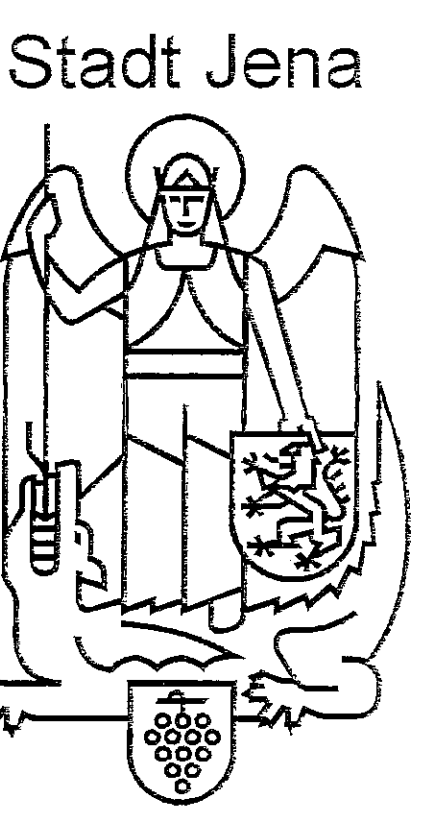
EDV-Technische Bearbeitung der graphischen Darstellung
Gesellschaft für Graphische Anwendung im Bau- und Vermessungswesen (GABM) und Urban System Consult, Büro Berlin

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt
Az.: 210-414-30-7
Gena. 21.03.1997
Weimar, den 21.03.1997

**Bebauungsplan
Nr. B-Ma 02/196**

**Gewerbegebiet
Maua Südwest**

Lageplan M 1:1000
Textteil



für das Gebiet Gemarkung Maua, Flur 4, südlich der Ortslage Maua, westlich der Bundesstraße 88 und nördlich der Gemarkungsgrenze

1. Änderung

Planung (1993) Urban System Consult GmbH
Büro Weimar
Dichterweg 2
99423 Weimar

Überarbeitung Stadtplanungsamt Jena
Abt. Verbindliche Bauleitplanung
Tatzendpromenade 2
07745 Jena

Jena, den 18.07.1996