

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
1.1 Gliederung der Baugebiete § 1 Abs. 4 BauNVO

Das im Bebauungsplan dargestellte Baugebiet gliedert sich im Sinne von § 1 (4) BauNVO wie folgt:  
- GE Mitte  
- GGe Nord  
- GI Süd

- 1.2 In allen Teilen des Gewerbegebietes sind lediglich die folgenden Arten der Nutzung zulässig (§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

A) Allgemein zulässig sind:  
a) Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie Gewerbestellen und des Baugewerbes soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.  
b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
c) Tankstellen

B) Ausnahmsweise können zugelassen werden maximal 1 Wohnung pro Grundstück für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

- 1.3 In den Teilen des Industriegebietes sind lediglich die folgenden Arten der Nutzung zulässig (§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

A) Allgemein zulässig sind:  
a) Gewerbetriebe aller Art  
b) Tankstellen

B) Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
a) eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

- 1.4 In den mit GGe bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO einzuhalten (tags 60 dB, nachts 45 dB).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1 Im GE und GGe ist eine Bebauung im Sinne von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, d.h. bei  
I Vollgeschoss: GRZ = 0,8 / GFZ = 1,0  
II Vollgeschoss: GRZ = 0,8 / GFZ = 1,6  
Im GI: GRZ = 0,8 / BMZ = 4,0

In den GE-Gebieten sind taleitig III Vollgeschosse zulässig.

- 2.2 Im GI sind Sonderbauteile bis zu einer max. Gebäudehöhe von 25,0 m bei max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.

- 2.3 Im GGe und GE sind Sonderbauteile nicht zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Innerhalb der Grundstücke in GE1, GE2, GE1 und GGe2 geschlossene Bauweise mit Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen, jedoch mind. 3,0 m. Ausnahmsweise ist die offene Bauweise zulässig, wenn dies aus technischen Gründen oder aus Zwecken des betrieblichen Produktionslaufes erforderlich ist.

4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen auf Grundstücken, z.B. Einfriedungen, Stützmauern sind zulässig.

Nebenanlagen im öffentlichen Raum, z.B. Trafokästen, Telefonhäuschen, Gasreglerstationen, Lichtsäulen, Hinweisschilder (geschlossene Tafel) an Gebietszufahrten sind zulässig.  
Andere Nebenanlagen sind nicht zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 5.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

- 5.2 Zur Sicherung freier Sicht des Straßenverkehrs sind die im Lageplan gekennzeichneten Sichtflächen von baulichen Anlagen sowie von Bepflanzungen und Nutzungen von mehr als 1,00 m über der Verbindungslinie der Fahrbahnflächen freizuhalten.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Baugrundstücke dürfen höchstens zwei Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer max. Breite von je 8,0 m (ohne Auf- und Abfahrt) erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe weitere Anschlüsse an die Verkehrsfläche erfordern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Private Stellplätze sind in der nach der beabsichtigten baulichen Nutzung erforderlichen Anzahl auf eigenem Grund nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze im Bereich der Straßen sind zu pflastern und zu begrünen.

7. Bepflanzung und Grünordnung

- 7.1 Private Grünflächen

Mindestens 15 % der Grundstücksfläche muß als Grünfläche (Wiese, Bepflanzung) angelegt werden. Die Parkplatzbepflanzung wird dabei nicht angerechnet. Die Flächen sind im Bauantrag besonders darzustellen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

- 7.1.1 Bereich Stellplatzbegrünung

Pflanzschema A  
Je 3 Stellplätze müssen zur Begrünung der Parkplätze mit einem Großbaum bepflanzt werden.

Baumarten:  
Stieleiche Quercus robur  
Spitzahorn Acer platanoides  
Winterlinde Tilia cordata

Pflanzgröße: Hochstamm 4 x v.v., Umfang 20/25

- 7.1.2 Bereich Fassadenbegrünung

Pflanzschema B  
Straßenseitige Fassaden und Teilflächen von Fassaden ohne Öffnungen größer als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen.

Pflanzenarten:  
Alle rankenden, kletternden und kletternden Pflanzen.  
Pflanzenauswahl nach den entsprechenden Standortansprüchen.  
Pflanzgrößen:  
Trieb 60 - 100 cm lang - je 5 m eine Pflanze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7.2 Öffentliche Grünflächen

- 7.2.1 Bereich Erschließungsstraßen

Pflanzschema C  
Entlang der Ringstraße sind beidseitig 5 m breite öffentliche Grünstreifen anzulegen, die mit Großbäumen zu bepflanzen sind.

Baumarten:  
Bergahorn Acer pseudoplatanus  
Stieleiche Quercus robur  
Winterlinde Tilia cordata

Pflanzgröße: Hochstamm: 3 x v.v., Umfang 14/16 - Pflanzabstand 8 m

- 7.2.2 Bereich südlicher und östlicher Gebietsrand

Pflanzschema D  
Der 7 - 10 m breite Grünstreifen grünt das Gewerbegebiet ein, verbindet die baulichen mit der angrenzenden Landschaft und bildet so einen wichtigen Ortsrand.

Baum- und Straucharten:  
Bäumchen: Acer platanoides  
Spitzahorn Betula pendula  
Sandbirke Fraxinus excelsior  
Esche Quercus robur  
Stieleiche Acer campestre  
Feldahorn Quercus incana  
Grauerle Carpinus betulus  
Hainbuche

Straucharten:  
Haselnuß Corylus avellana  
Weißdorn Crataegus monogyna  
Schlehorn Prunus spinosa  
Pflaume Salix viminalis  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Teil B: Bauordnungsrechtl. Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 1.1 Dachform

Satteldach 15°-20°, nur im GE und GI sind Flachdächer, Sattel- oder Pultdächer 0°-5° zulässig, im Bereich Hotel Satteldach 28°-33°.

Dachdeckung:  
Rotes Ziegelmateriale oder rotes Wellternit, bei Satteldächern 15°-20° in GE und GE.

Die Hauptfirstrichtung verläuft bei Satteldächern parallel zur Gebäudelängsrichtung.

Dachüberstand (Traufe und Ortsgang) max. 1,0 m, ausgenommen sind Überdachungen von Laderampen mit max. 2,0 m

- 1.2 Wandhöhen bei einem Geschos: max. 6,00 m (traufseitig und taleits)

zwei Geschossen: max. 7,50 m  
drei Geschossen: max. 10,00 m  
im GE3 Hallen mit Kranbahn max. 12,50 m

- 1.3 Sockel sind nur im Bereich von Laderampen zulässig. Ansonsten darf die Höhe des OK-Erdgeschoss-Fußbodens taleitig nicht mehr als 0,2 m über der natürlichen oder von der zuständigen Verwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen (Gehstegkante).

- 1.4 Außenwände

Mauerwerk und Stahlbetonsützen glatt verputzt mit hellem Farbstrich. Klinkerfassaden (Normalformat) in rotbrauner Farbe als Ausnahme zulässig.

Fenster, Türen und Tore in Rohbauöffnungen Hochformat. Ausnahmsweise bei Hallen auch Querformat. Glasbaus eine sind unzulässig.

- 1.5 Werbeanlagen und Hinweisschilder auf eigener Grundstück sind in dezenter Aufmachung zulässig und müssen sich baulich unterordnen. Neonbeleuchtung ist unzulässig.

2. Gestaltung der Außenanlagen

- 2.1 Einfriedungen an Straßen und Wegen:

zuzunehmende Grundstücke nur 3,0 m hoch, der Gehsteig- bzw. Straßengrenzlinie zulässig, bei Anordnung von Parkbuchten 7,0 m, also hinter den Grünstreifen.

Maschenrahtzaun an Stahlrohrpfosten bis zu 2,0 m Höhe in weißem, grünem oder braunem Farbton oder Wellengitter gefaßt in Stahlrohr oder Winkelisen zwischen Pfosten.

Stacheldraht ist unzulässig.  
Sockelhöhe max. 20 cm über Geländeoberkante.

Teil C: Sonstige Festlegungen

1. Zu dem Baugesuch ist ein Pflanzplan einzureichen.

2. Im Bereich des Hotelstandortes und des angrenzenden Gewerbes sind die Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und TA-Lärm, sowie die Kriterien der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung - vom 12.6.1991 einzuhalten.

3. Für den Bereich der Kläranlage ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen.

4. Die für Trinkwasserschutzzone (TWS) II und III geltenden Bestimmungen und Einschränkungen bzw. Verbote der TGL 43850 "Trinkwasserschutzgebiete" sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN gem. PlanZV 1981 BESTÄTIGUNGSVERMERKE

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

- 1.2 GGe Eingeschränktes Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 23 + 24 BauGB + § 1 Abs. 4 BauNVO

- 1.3 GI Industriegebiet § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 + 19 BauNVO

- 2.2 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 + 20 BauNVO

- 2.3 4,0 Baumassenzahl (BMZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 + 21 BauNVO

- 2.4 III Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO

- 2.5 max. TH 60 m bei I Maximale Wandhöhe traufseitig und taleits § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

- 2.6 max. TH 25 m bei II Maximale Gebäudehöhe bei Sonderbauteilen mit einer max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 3.1 o Offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

- 3.2 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- 4.1 Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- 4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.4 Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 4.5 Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- 5.1 Fläche für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- 5.2 Abwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- 6.1 kv-Freileitung mit Schutzzone noch nicht vorhanden

- 6.2 Geplante unterirdische Verkabelung der kv-Freileitung

- 6.3 kv-Erdkabel

7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 7.1 Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 7.2 Private Grünflächen, die nicht eingezäunt werden dürfen

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 9.1 Mindestgröße der Baugrundstücke (F mind. = 1 000 m<sup>2</sup>) § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- 9.2 Sichtdreieck mit Angaben der Schenkellängen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

- 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

- 9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 2 BauNVO

Feststellungsschlüssel für Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschosflächenzahl / Baumassenzahl

Bauweise Dachform und -neigung

max. Gebäudehöhe von Sonderbauteilen bei max. Grundfläche Maximale Traufhöhe (TH)

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1982 - PlanV 1981) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

LAGEPLAN M= 1:1000

Der Gemeinderat hat am 13.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Maua, 18.05.1992.

Gemeinde Maua  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.05.92... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.05.92. bis 25.06.92. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Maua, 18.05.1992.

Gemeinde Maua  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Maua hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.06.92. .... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Maua, 25.06.1992.

Gemeinde Maua  
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Maua, ..... Gemeinde Maua

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ..... gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigenverfahren wurde ortsüblich am ..... / Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Maua, ..... Gemeinde Maua

1. Bürgermeister

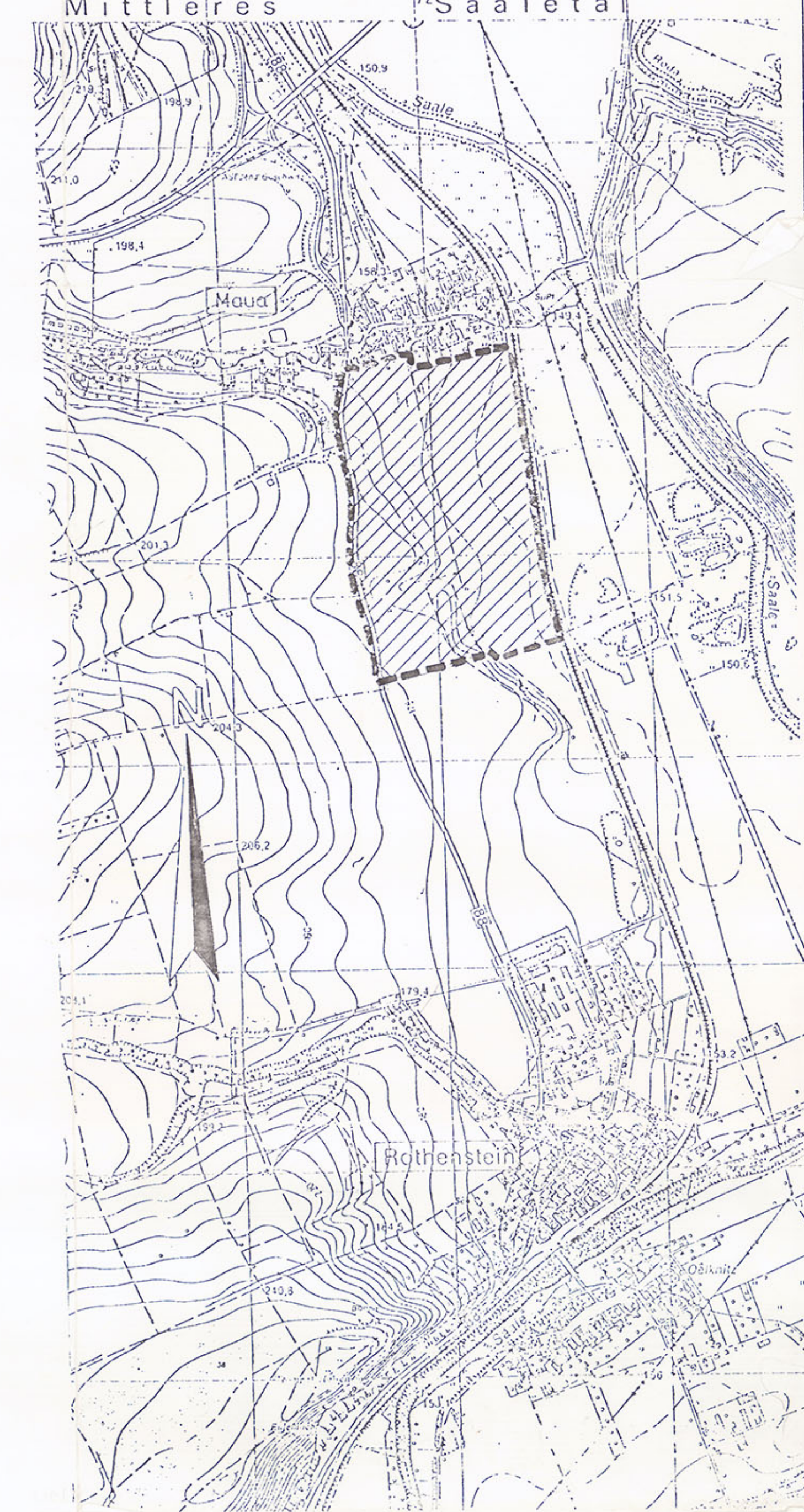
Der vom Gemeinderat der Gemeinde Maua am 25.06.1992 als Satzung beschlossene und von der Höheren Bauaufsichtsbehörde Gera, Bereich Städtebau am 06.10.1992 genehmigte Bebauungsplan B-Ma 01 „Maua-Süd“ wurde am 15.10.1992 öffentlich bekannt gemacht.

Am 19.12.2019 wurde die Genehmigung des Bebauungsplans B-Ma 01 „Maua-Süd“ erneut öffentlich bekannt gemacht.

Hiermit wird der Bebauungsplan B-Ma 01 „Maua-Süd“ (textliche Festsetzungen) ausgefertigt. Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 15.10.1992 in Kraft.

Jena, den 19.12.2019

Gemeinde Maua  
(Oberbürgermeister)



Auslegungsexemplar

|          |                   |             |
|----------|-------------------|-------------|
| Nr.      | 13.05.92          | Rosenberger |
| BAUHERR  | GEMEINDE MAUA     | NAME        |
| VORHABEN | GEWERBEGEBIET SÜD | ANLAGE      |
| MASSTAB  | 1:1000            | PLAN-NR.    |
|          |                   | 4.0018/8    |
|          |                   | CHASSE      |
|          |                   | NAME        |
|          |                   | Wieland     |
|          |                   | Rosenberger |
|          |                   | Wieland     |

STADT - UND REGIONALPLANUNG  
WIELAND - SCHLHOF  
VILSBURG, DEN 01.10.1991