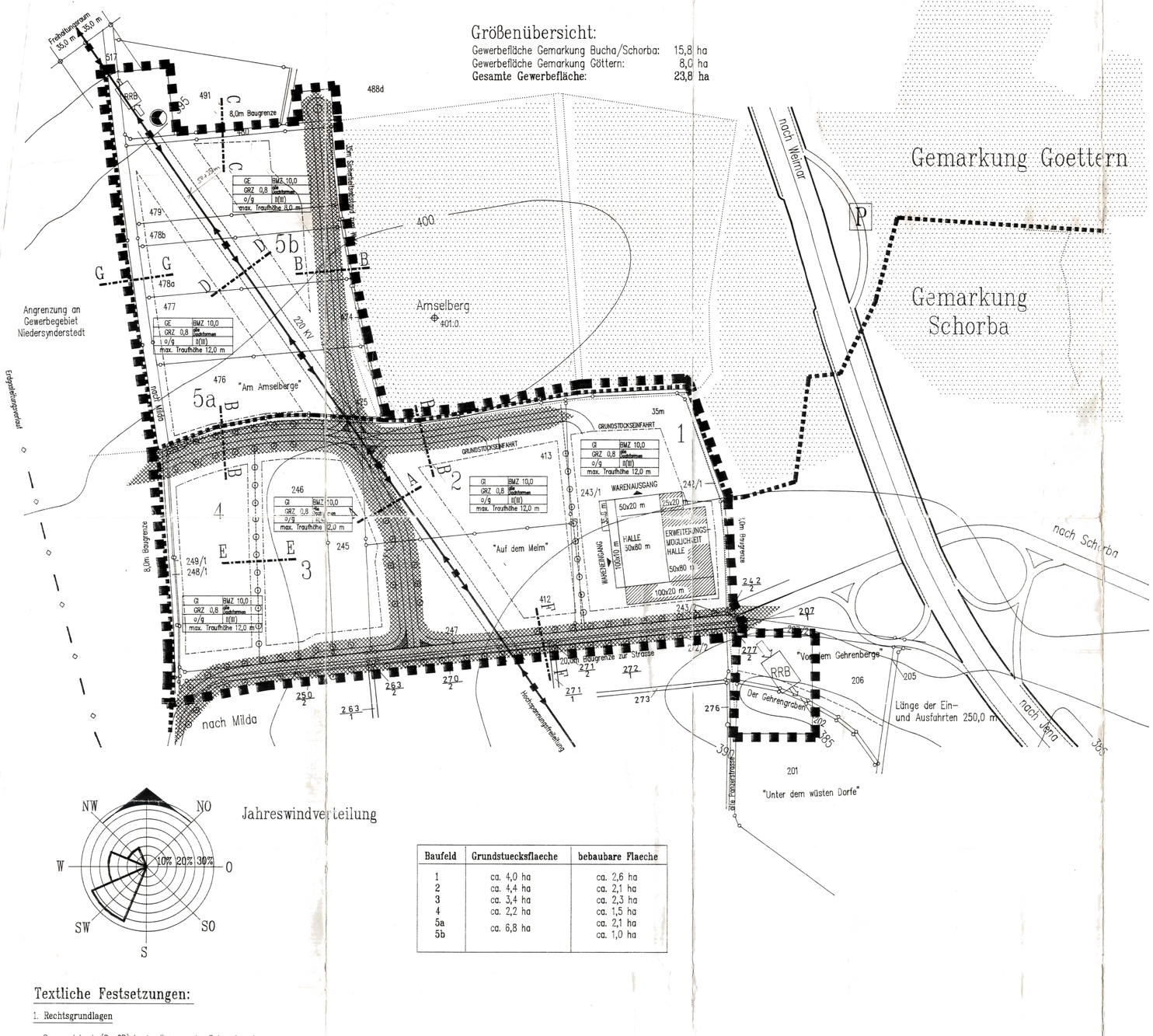


Größenübersicht:

Gewerbefläche Gemarkung Bucha/Schorba:	15,8 ha
Gewerbefläche Gemarkung Göttern:	8,0 ha
Gesamte Gewerbefläche:	23,8 ha

Jahreswindverteilung

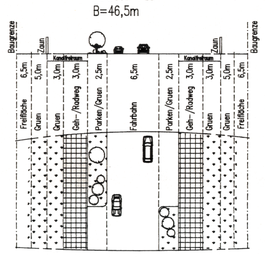
Baufeld	Grundstuecksflaeche	bebaubare Flaeche
1	ca. 4,0 ha	ca. 2,6 ha
2	ca. 4,4 ha	ca. 2,1 ha
3	ca. 3,4 ha	ca. 2,3 ha
4	ca. 2,2 ha	ca. 1,5 ha
5a	ca. 6,8 ha	ca. 2,1 ha
5b		ca. 1,0 ha

Legende:

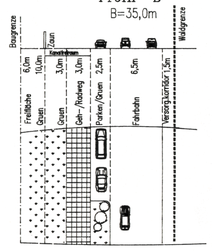
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gemarkungsgrenze
- Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, 22 und 23 BauNVO)
- Wege
- Straßen
- Autobahn
- Hochspannungsfreileitung
- Erdgastrasse
- P Öffentliche Parkplätze
- Wendeschleife
- Wald
- 390,0 Höhenlinien
- mit Geh,-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Katastergrenzen alt
- Katastergrenzen neu
- RRB Regenrückhaltebecken
- GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- o/g offene / geschlossene Bauweise möglich (§ 22 BauNVO)
- II(III) Anzahl der Vollgeschosse (maximal)
- alle Dachformen Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach, Krüppelwalmdach
- Kläranlage

Korridorprofile:

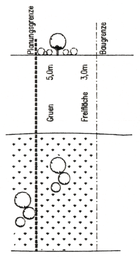
Profil A
B=46,5m



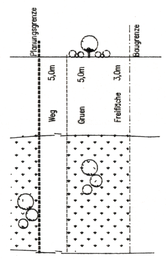
Profil B
B=35,0m



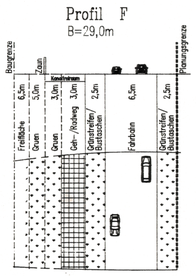
Profil C



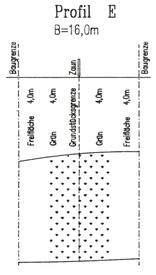
Profil G



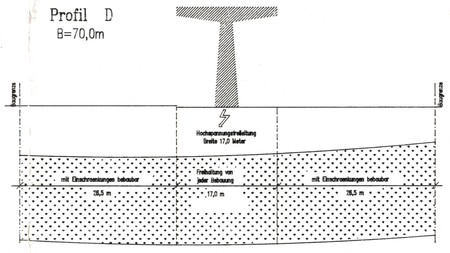
Profil F
B=29,0m



Profil E
B=16,0m



Profil D
B=70,0m



Textliche Festsetzungen:

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. IS 2253), zuletzt erg. durch E-Vertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 112
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS 127), geändert durch E-Vertrag vom 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanVO) vom 31.07.1991

2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird ausgewiesen als:

- GEWERBEGEBIET (GE) gemäss Pgrf. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ca. 6,9 ha. Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. Pgrf. 8 Abs. 1 und 2 BauNVO.

  Ausnahmsweise können Wohnungen für Dienst- bzw. Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.
  Einzelhandel ist nicht grundsätzlich zugelassen. Zulässig sind nur Einrichtungen für die tägliche Versorgung der Beschäftigten des Gewerbegebietes.

- INDUSTRIEGEBIET (GI) gemäss Pgrf. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ca. 14,4 ha. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen gem. Pgrf. 9 Abs. 1 und 2 BauNVO.

  Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen werden.
  Einkaufszentren sowie Verbrauchermärkte sind nicht zulässig.

- Die in den vorgenannten Gebieten zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen werden nach Massgabe des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImschG) vom 15. März 1974 und der dazu erlassenen Durchführungsverordnung und Richtlinien im Einvernehmen mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt bestimmt. Gemäss Pgrf. 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig.

3. Mass der baulichen Nutzung

- Für das Mass der baulichen Nutzung gilt Pgrf. 17 Abs. 1 bis 3 der BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
- Es gelten:

*Grundflächenzahl	GRZ	0,8
*Geschossflächenzahl	GFZ	2,4
*Baumassenzahl	BMZ	10,0
*Zahl der Vollgeschosse	2,	max. 3
*Traufhöhe		12,0 m
im nördlichen Randbereich		8,0 m
*alle Dachformen sind zulässig		
*offene und geschlossene Bauweise zulässig		

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert festgesetzt. Gemäss Pgrf. 17 (5) BauNVO werden von der Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse für Hochregallager, Kühltürme, Kraft- und Heizungsanlagen Ausnahmen zugelassen, wenn die Geschossflächenzahl dabei nicht überschritten wird.

4. Sonstige Festsetzungen

- Durch breite Erschliessungskorridore wird der Bebauungsgrad auf dem bebaubaren Teil der Grundstücke bewusst konzentriert, um den Anteil versiegelter Flächen in der Gesamtbilanz zu minimieren,
- dadurch eine Sicherung einer guten Durchlüftung und Durchgrünung des Gewerbeparks bei maximaler Ausnutzung des erschlossenen Baulandes nach Pgrf. 17 BauNVO,
- Festsetzung der Geschossigkeit auf 2, maximal 3 Vollgeschosse bzw. 2 Vollgeschosse mit Dachausbauten, um die Bebauungshöhe der exponierten topografischen Lage nicht unmasstäblich zu erhöhen, jedoch intensive Nutzung des Nettobaulandes zu ermöglichen.
- Zum Zwecke der Durchlüftung und Durchgrünung des Gewerbeparks wird die offene bzw. offene und geschlossene Bauweise festgesetzt. Begründete Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung möglich gemäss Pgrf. 13 BauGB.
- Die Dachform wird nicht festgesetzt. Es sind alle Dachformen möglich.
- Im gestaltungsnahen Bereich sollten in Übergangszonen Stellplätze mit Rasendeckung verwendet werden.
- Bei der Flächendeckung von Gebäuden ist zu prüfen, inwieweit begrünte Dächer zum Einsatz kommen können.
- Eine Überbauung der Gemarkungsgrenzen ist in Abstimmung mit den Gemeinden möglich.
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
  Der öffentliche Weg (Panzerstrasse) muss in der Gemarkung Bucha erhalten bleiben. Eine Einbindung in des Erschliessungsstrassennetz muss erfolgen. Die Geh,- Fahr- und Leitungsrechte sind in den Strassenquerschnitten festgesetzt. Ausnahmeregelungen zur Bebauung der Schutzkorridore der 220 KV-Freileitung können in Abstimmung mit dem Rechtsträger der Freileitung zugelassen werden.
- **Einfriedungen**
  Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Strassen- und Platzbildes nicht stören.
  Strassenseitige Einfriedungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken.
  Lebende Hecken als Einfriedung sind vorzuziehen.
- **Bepflanzungsgebote**
  Bepflanzungsgebote – integriertes System bodennaher, niedriger und höher aus bodenständig-pflegearmen Arten – werden aus Gründen der Gliederung des Gebietes, der Landschaft und der Zielsetzung einer starken Durchgrünung ausgesprochen.
  20 % der Gesamtfläche des Bebauungsgebietes sind in den Grünordnungsplan aufzunehmen.
- Die notwendigen Fahrzeugstellplätze sind entsprechend Pgrf. 48 der Musterbauordnung bzw. in Anlehnung an Pgrf. 67 der Hessischen Bauordnung durch die Betriebe und Einrichtungen nach den Richtwerten zum Stellplatzbedarf auf ihrem Gelände zu schaffen und damit zulässig.
- Bei Bau und Betrieb der Produktionsstätten sind gemäss Pgrf. 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes und der Umweltverträglichkeit streng [illegible]
- Zur Erzeugung von Wärme- und Heizenergie sind schadstoffarme Energieträger, bevorzugt Ferngas, einzusetzen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind, können gemäss Nutzungsfestlegungen in Grundfläche und Baumasse eingeordnet werden.
- Gemäss Pgrf. 67 der Musterbauordnung können Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung im Sinne des Allgemeinwohls bzw. der Härte im Einzelfall erteilt werden.
- Regenwasserverrieselung sollte auf den Grundstücken gemäss Ingenieurplanung erfolgen.
- **Werbeanlagen**
  *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grösse und Gestaltung sind abzustimmen.
  *Die Fläche der Werbeanlagen darf an der Strassenseite maximal 10 % der Aussenwandfläche entlang der Strasse einehmen.
  *Auf Dächern darf nur Werbung mit unbeleuchteten Einzelbuchstaben, maximale Höhe 1,0 Meter, angebracht werden.
  *Firmenhinweisschilder sind als Sammeltafeln vorzusehen.

Nicht zugelassen sind:
Vergnügungsstätten aller Art sowie die Ausübung des "Gewerbes der Prostitution".

Im Flächenbedarf der Erschliessungskorridore ist die Anlegung von Fahrradwegen eingeplant, deren Realisierung jedoch zu einem späteren Zeitpunkt geplant ist.

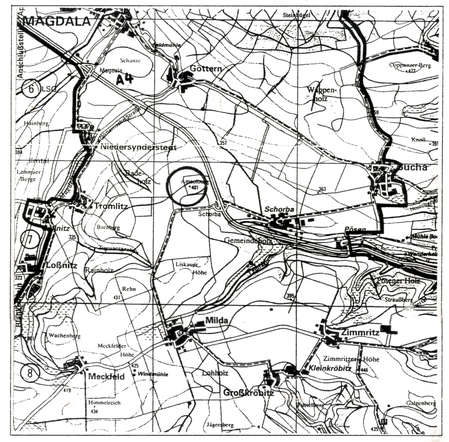
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke der Gemarkung Schorba, Flur 3 und 4, mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 3. März 1993 übereinstimmen.

Jena, den 3. März 93
Katasteramt

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke der Gemarkung Göttern, Flur 7, mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 24.1.93 übereinstimmen.

Weimar, den 5.3.93
Katasteramt

Uebersichtsplan:



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.02.1991 bis zum 22.03.1991 erfolgt.	2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.	3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.	4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.1991, 04.11.1991 und 20.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	5. Die Gemeindevertretung hat am 17.10.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.11.1991 bis zum 02.12.1991 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom 18.10.1991 bis zum 04.12.1991 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.	7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.02.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.02.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.02.1992 gebilligt.	9. In Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt Mitte, Obere Bauaufsicht wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 30.07.1992 bis 31.08.1992 für die Träger öffentlicher Belange erneut ausgelegt.	10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.01.1993 nochmals geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 21.01.1993 mitgeteilt worden.	11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.01.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.01.1993 gebilligt.	12. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01. Juni 1993 Az: 11 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Az.: 210-4621.20-WER-150-GöSch/ Nr. 1 der Anlage 3 Im Auftrag Landesverwaltungsamt 33
Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern	Gemeinde Göttern

elektroinvest JENA GmbH

Vorhaben: Gewerbegebiet "Industriepark am Amselberg"

Maßstab: 1:2500

Blatt-Nr.:

Benennung: Bebauungsplan Gemeinden Bucha/Göttern

Zeichnungs-Nummer:

AZ	Mitteilung	Datum	Name
		Datum	Name
Bearb.		10/91	Laudan
Gez.:		10/91	Korn
Gepr.:			
Proj.-Ltr.:		10/91	Laudan

Ers. fuer: Ers. durch: