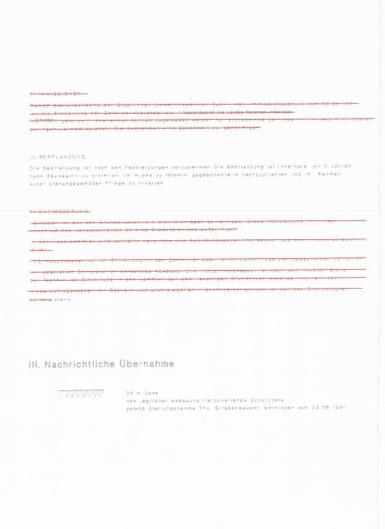
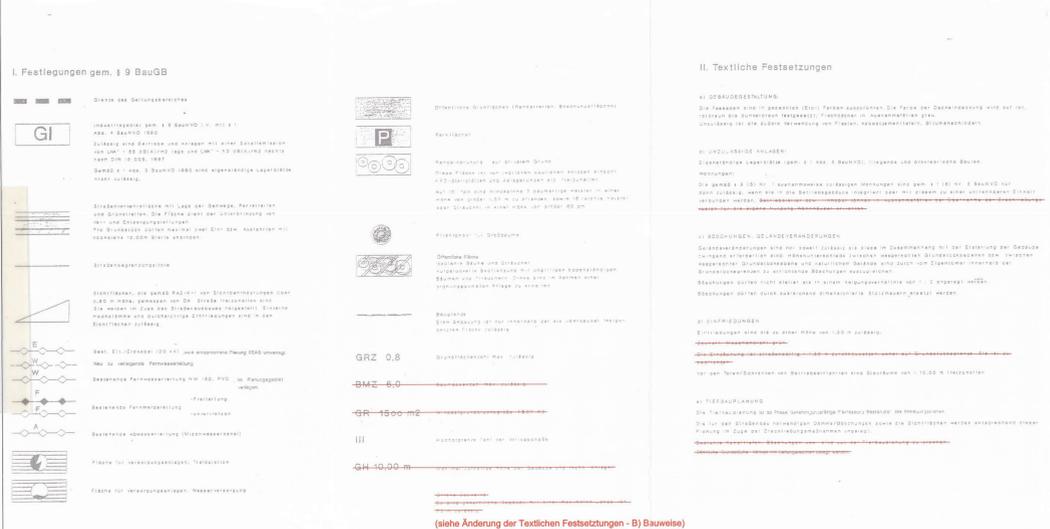


1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Sandfeld" - Gemeinde Rippershausen, Melkers, Solz



Änderung der ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Planzeichnerführung in farbiger Darstellung bezieht sich nur auf den Änderungsbereich. Alle nicht geänderten schwarzweißen Darstellungen haben Bestand.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen

Bestandsangaben

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	114/0	Flurstücksnummer
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	114/0	Flurstücksgrenze
Genoss des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	114/0	Gemarkungsgrenze
		Vermessung

Festsetzung Nutzungsschablone

Industriegebiet	GI	III	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,8	10,00 m	max. Traufhöhe der Gebäude
abweichende Bauweise	a		

Änderung der TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es werden nur die Festsetzungen benannt, die geändert werden. Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes haben Bestand.

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

- Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Von der anzurechnenden Grundfläche werden wassergebundene oder ökologische Oberflächenbefestigungen von PKW Stellplätzen ausgenommen.
- Gebäudehöhe (GH) Die Festsetzungen der Gebäudehöhe des Ursprungsplanes entfallen zugunsten der Festsetzung einer Traufhöhe. Technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht über 20 % der festgesetzten Traufhöhe liegen.
- Definition der Traufhöhe (TH) Als Traufhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche vor jeglicher Regulierung bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe auf der dem Berg zugewandten Seite.

B) Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- Für die Bauflächen wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zugelassen.
- Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten (siehe HINWEISE).

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 83 (1) ThürBO

- Bei Gebäuden mit Längen über 50,0 m sind gestalterische Gliederungen erforderlich (siehe HINWEISE).

D) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a, § 135 a, b BauGB, § 17 und § 19 BauNVO und § 8 BNatSchG/ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugrundstückes -Entlang des Grundstückes ist eine mindest 3,00 m breite Feldgehölzhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. -Auf der Fläche westlich des geplanten Neubaus ist im Abstand von 6,00 m zum Gebäude entlang der geplanten B 87 eine naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ausführung der Pflanzung ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach dem Bau der geplanten Erweiterung auszuführen (Pflanzangebot siehe HINWEISE).
- Zuordnung / Verteilungsmaßstab Für zusätzliche Versiegelungen (nach Maßgabe der 1. Änderung) erfolgt die Zuordnung gem. § 135a (1) und (2) BauGB. Der Verteilungsmaßstab wird gemäß § 135b Nr. 3 festgelegt.

HINWEISE

- Der Umweltverträglich liegt der Begründung bei.
- Für die Gemeinde Rippershausen liegt kein verwerfbarer Flächennutzungsplan vor.
- Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch die Flächenpflanzung, Rankgitter für Bepflanzung o. Maßnahmen erfolgen.
- Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung gelten für den Ursprungs- und geänderten Planungsbereich gleichermaßen. Nicht geänderte Festsetzungen des Ursprungsplanes behalten ihre Gültigkeit. Die zeichnerische Änderung ist durch farbige Planzeichen kenntlich gemacht.

Folgende Bereiche werden geändert:

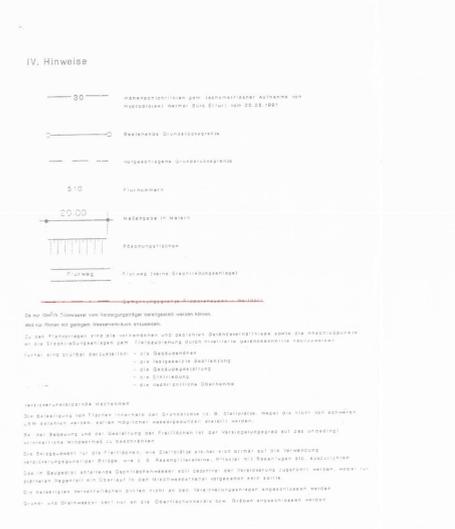
- der Geltungsbereich wird um einen Teil der Flurstücke 401/2, 402 und 407/2 erweitert
- die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ 5,0) wird gestrichen
- die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße (GR 1.500 m²) wird gestrichen
- die Festsetzung der Höhe der Gebäude und technischen Anlagen (GH 10,00 m) wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH 10,00) ersetzt und kontrolliert
- die Festsetzung der offenen Bauweise (o) wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) ersetzt
- die Festsetzungen "Zusätzl. Mischrandstr. grün" und "Die Einplanung ist straßenmäßig > 1,50 m zurückzusetzen, sonst auf Grundstücksgrenzen. Sie ist zu bepflanzen" unter d) Einfriedungen - wird ersetzt gestrichen.
- der letzte Satz unter b) unzulässige Anlagen - wird ersetzt gestrichen.
- die letzten zwei Sätze unter e) Tiefplanung - werden ersetzt gestrichen.
- die Punkte f) Immissionen und h) Entwässerung - werden komplett gestrichen.

Pflanzangebot

Innerhalb des Geltungsbereiches

Heiler	Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Hartweid
Rosa canina - Heckenrose	Sorbus aucuparia - Eibenschne
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Planer: Dipl.-Ing. Rötig



Änderung der ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Die Planzeichnerführung in farbiger Darstellung bezieht sich nur auf den Änderungsbereich. Alle nicht geänderten schwarzweißen Darstellungen haben Bestand.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Sonstige Planzeichen

Bestandsangaben

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	114/0	Flurstücksnummer
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	114/0	Flurstücksgrenze
Genoss des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	114/0	Gemarkungsgrenze
		Vermessung

Festsetzung Nutzungsschablone

Industriegebiet	GI	III	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,8	10,00 m	max. Traufhöhe der Gebäude
abweichende Bauweise	a		

Änderung der TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es werden nur die Festsetzungen benannt, die geändert werden. Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplanes haben Bestand.

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) BauGB

- Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Von der anzurechnenden Grundfläche werden wassergebundene oder ökologische Oberflächenbefestigungen von PKW Stellplätzen ausgenommen.
- Gebäudehöhe (GH) Die Festsetzungen der Gebäudehöhe des Ursprungsplanes entfallen zugunsten der Festsetzung einer Traufhöhe. Technische Aufbauten bleiben hierbei unberücksichtigt, soweit sie nicht über 20 % der festgesetzten Traufhöhe liegen.
- Definition der Traufhöhe (TH) Als Traufhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche vor jeglicher Regulierung bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Für alle Baufenster gilt als Bezugspunkt die vorhandene Höhe auf der dem Berg zugewandten Seite.

B) Bauweise gemäß § 22 BauNVO

- Für die Bauflächen wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zugelassen.
- Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten (siehe HINWEISE).

C) Gestalterische Festsetzungen gemäß § 83 (1) ThürBO

- Bei Gebäuden mit Längen über 50,0 m sind gestalterische Gliederungen erforderlich (siehe HINWEISE).

D) Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a, § 135 a, b BauGB, § 17 und § 19 BauNVO und § 8 BNatSchG/ThürNatG

- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugrundstückes -Entlang des Grundstückes ist eine mindest 3,00 m breite Feldgehölzhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. -Auf der Fläche westlich des geplanten Neubaus ist im Abstand von 6,00 m zum Gebäude entlang der geplanten B 87 eine naturnahe Gehölzpflanzung anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ausführung der Pflanzung ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode nach dem Bau der geplanten Erweiterung auszuführen (Pflanzangebot siehe HINWEISE).
- Zuordnung / Verteilungsmaßstab Für zusätzliche Versiegelungen (nach Maßgabe der 1. Änderung) erfolgt die Zuordnung gem. § 135a (1) und (2) BauGB. Der Verteilungsmaßstab wird gemäß § 135b Nr. 3 festgelegt.

HINWEISE

- Der Umweltverträglich liegt der Begründung bei.
- Für die Gemeinde Rippershausen liegt kein verwerfbarer Flächennutzungsplan vor.
- Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch die Flächenpflanzung, Rankgitter für Bepflanzung o. Maßnahmen erfolgen.
- Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung gelten für den Ursprungs- und geänderten Planungsbereich gleichermaßen. Nicht geänderte Festsetzungen des Ursprungsplanes behalten ihre Gültigkeit. Die zeichnerische Änderung ist durch farbige Planzeichen kenntlich gemacht.

Folgende Bereiche werden geändert:

- der Geltungsbereich wird um einen Teil der Flurstücke 401/2, 402 und 407/2 erweitert
- die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ 5,0) wird gestrichen
- die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße (GR 1.500 m²) wird gestrichen
- die Festsetzung der Höhe der Gebäude und technischen Anlagen (GH 10,00 m) wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH 10,00) ersetzt und kontrolliert
- die Festsetzung der offenen Bauweise (o) wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) ersetzt
- die Festsetzungen "Zusätzl. Mischrandstr. grün" und "Die Einplanung ist straßenmäßig > 1,50 m zurückzusetzen, sonst auf Grundstücksgrenzen. Sie ist zu bepflanzen" unter d) Einfriedungen - wird ersetzt gestrichen.
- der letzte Satz unter b) unzulässige Anlagen - wird ersetzt gestrichen.
- die letzten zwei Sätze unter e) Tiefplanung - werden ersetzt gestrichen.
- die Punkte f) Immissionen und h) Entwässerung - werden komplett gestrichen.

Pflanzangebot

Innerhalb des Geltungsbereiches

Heiler	Sträucher
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Hartweid
Rosa canina - Heckenrose	Sorbus aucuparia - Eibenschne
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Planer: Dipl.-Ing. Rötig



1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet "Sandfeld" - Gemeinde Rippershausen, Melkers, Solz

Präambel

Satzung der Gemeinde Rippershausen über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Sandfeld" aufgrund des § 10 (1) BauNVO i.d.F. der Neufassung v. 23.03.2006 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) i.V.m. § 83 ThürBO i.d.F. der Neufassung v. 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 (1) Satz 1, (2) Satz 1 und 2 ThürBO i.d.F. der Neufassung v. 28.01.2003 (GVBl. S. 41) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2006 (GVBl. S. 446, 456), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.03.2007 und mit der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.03.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Sandfeld", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

Lage des Plangebietes

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird beschieden, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.04.2007 übereinstimmen (* Nichtzustandfindung des Katasters).

Schl. am 16.04.2007

Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 14.11.2005 gemäß § 2 (1) und (4) die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: 102/70/05

Der Beschluss wurde am 17.12.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Rippershausen, d. 14.05.07

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 16.04.2007 bis 16.04.2007 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.03.2006 bis 07.03.2006 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 25.07.2006 bis 25.08.2006 (Vorentscheid) und vom 21.12.2006 bis 23.02.2007 (Entwurf zur Öffentlichkeit) beteiligt.

Rippershausen, d. 14.05.07

Bürgermeister

BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 14.11.2005 wurde am 04.12.2006 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 181/60/06)

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.01.2007 bis 23.02.2007 beteiligt.

Rippershausen, d. 14.05.07

Bürgermeister

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.03.2007 (Beschluss-Nr.: 196/11/07) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegenseitig abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 8 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Rippershausen, d. 14.05.07

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 28.03.2007 nach § 10 BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 196/11/07).

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.04.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Rippershausen, d. 14.05.07

Bürgermeister

Zusatzleistungen

Kartographie	1. Änderung	Stand: 07.03.2006
Ursprungsplan	Scoping	Stand: 10.07.2006
Scoping (auß. Ausführung)	Vorwerk zur Behördenbeteiligung	Stand: 14.11.2006
	Entwurf zur Offenlegung	Stand: 27.03.2007

Auftraggeber:

Gemeinde Rippershausen

Verfasser:

Planungsbüro Kehler & Hom GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

PF 132
98538 Zeitz-Mehls
Tel. 03622 1891-0
Beauftragter: Dr. rer. Arch. J. Kehler
03622 1891-1
AKT-Schlichter / I. R. R. 1
Unterschrift:

Textteil 1. Änderung / Planzeichen 1. Änderung

Verfahrensvermerke 1. Änderung

