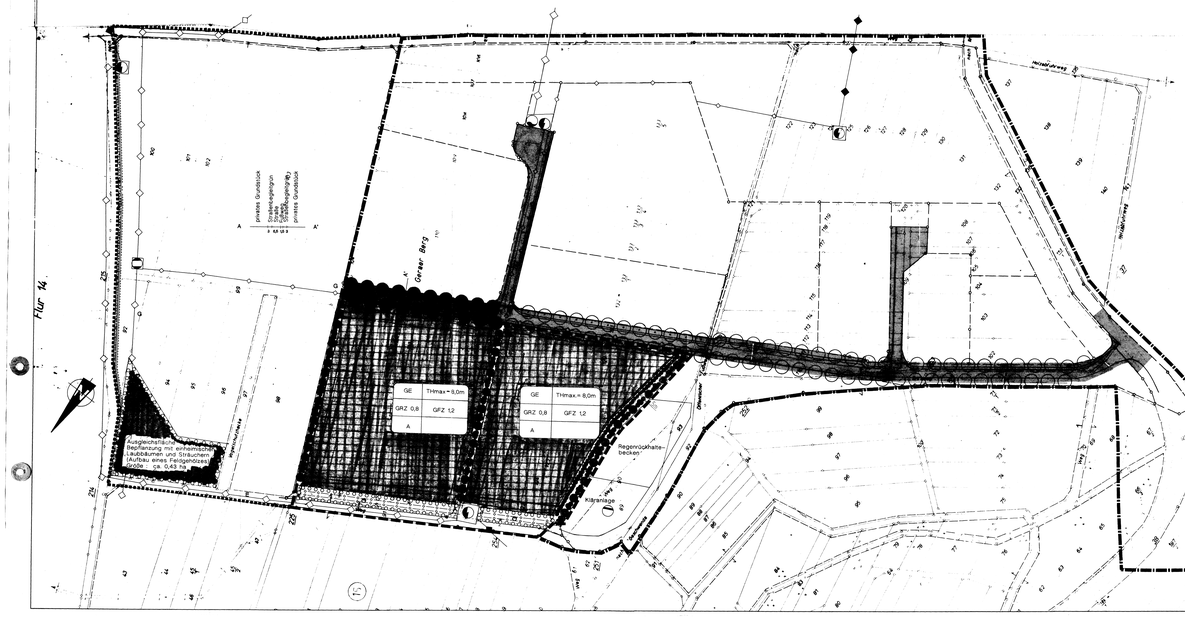
BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET SÜD" GESCHWENDA 2. BAUABSCHNITT



ÜBERSICHTSPLAN

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ BauNVO)

- Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- GFZ Geschoßflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- TH maximale Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB,§§ 22 u. 23 BauNVO)

- A Bauweise abweichend, vor §2 Abs.1 BauNVO
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
(§9 Abs.1 Nr.12 u. 14 und Abs.6 BauGB)

- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- Abwasser

6. Hauptversorgungs – und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- E Elektrizität
- G Gas
- W Wasser
- S Schmutzwasser
- O Oberflächenwasser

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung
- Bäume
- Sträucher
- Ausgleichsfläche – Bepflanzung mit einheimischen Laubgehölzen

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hinweise

- Grenze des ersten Bauabschnitts
- Grenze eines ggf. späteren Bauabschnitts

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNV)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt.

1.2 In den Gewerbegebieten werden nach § 8 Abs. 3 Nr. 4 und § BauNVO die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Weiterhin sind nach § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 § 16, 17, 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 § 16, 17, 20 BauNVO)
maximale Traufhöhe (TH max.) 8,0 m § 16 und 18 BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die natürliche Höhe der Grundgrundstücke

3. Bauweise, überbaubare Flächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig. Die Gebäudelänge darf jedoch 100 m nicht überschreiten. Es ist ein Versatz der Gebäudewand von mindestens 1 m auszuführen. Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gemäß Bauo sind einzuhalten.

3.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig (§ 23 BauNVO).

3.3 Die wesentlichen Gebäudeachsen sind parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße auszurichten.

3.4 Abwasserentsorgung: Private Niederschlagswasser und Dachflächenwasser sind gemäß Punkt 5.1 dem Boden zuzuführen. Anfallendes Schmutzwasser ist der Kläranlage zu behandeln. Es ist an die Gemeinde Schmalkalden Abwasser aufzuweisen.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Baudurchführung anfällt, ist im zulässigen Rahmen zu erhalten und vor Verschlechterung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß DIN 18 ... zu lagern und an geeigneter Stelle wieder als ... zu verwenden.

4.1.2 Steigräte und Hohlräume sind vollständig zu verfüllen. Zulässig sind nur natürliche Materialien, die eine Verdichtung zulassen, und nur so weit Pflanzen wachsen können. Schadstoffbelastete Materialien sind nicht einzubringen. Verdichtung oder Arbeiten, die Wasserlaufänderungen oder aufgrund hoher Arbeitsbelastung nicht möglich sind.

4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

4.2.1 Am nördlichen Rand des Baugebiets wird ein Pflanzstreifen von 10 m Breite festgesetzt, welcher mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Die Pflanzliste ist Bestandteil dieser Festsetzung. Innerhalb der Pflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu belassen und durch ... zu ergänzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 12 ...

4.2.2 Entlang der Straßenführung ist ein öffentlicher Grünstreifen von 3 m Breite festgesetzt. Hier sind Laubbäume anzupflanzen. Diese ... Pflanzabstand von 12 m Abschnitt (3-5 Laubbäume, Pflanzabstand 4 m) ...

Grundstückseinfriedungen sind in den öffentlichen Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße zulässig. Diese sind dann frühestens 1 m von der Grundstückgrenze, maximal 20 m als Versatz der ... parallel von außen zu erstellen. Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken gemäß Bauo sind einzuhalten.

4.2.3 Zeichen den ... dem Baugrundstück werden private Pflanzstreifen, ... eingesetzt, in denen je ... mittig jeweils 3 Bäume ... festgesetzt. Pro ... einer Grundstücke sind ... Bäume zu ... Einzelanlagen (vgl. Pflanzliste) ... Pflanzen, ... benachbarter Grundstücke sind ... zulässig.

Je 12 m Grundstücksgrenze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

4.2.4 Die Begrünung ist ... Baufortschritt ... vorzunehmen, die Anlagen sind dauerhaft zu unterhalten, ... sind zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Bauo)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 83 Abs. 1 Nr. 1 ...)

1.1 Die Fassadengestaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen, grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

Fassadenteile über 25 m²ohne Öffnung für Fenster und Türen sind mit geeigneten Rankpflanzen zu begrünen (s.a. Pflanzliste).

1.2 Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Flach- oder Schleppdächer zulässig, die zulässige Dachneigung beträgt bei Sattel- und Pultdächern max. 35°.

2. Gestaltung der Stellplätze (für PKW) auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... der Einfriedungen.

2.1 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum in direkter Nähe zu pflanzen. Die Fahrbahnbreite muß mindestens 4 m² betragen, wie sie ... vor Berührung zu schützen.

2.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie ... erhalten, soweit diese Flächen nicht für ... Zufahrten, Stellplätze ... Verwendung benötigt werden (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB).

2.2.1 Pro 200 m² anrechenbarer Fläche ist ein ... aufwachsender Baum (s. Pkt. 2.3 der textlichen Festsetzungen) ... Pflanzliste) ... Pflanzabstände untereinander ...

2.2.2 Einfriedungen sind nur als begrünter ... Heckenpflanzen Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.2.3 Mit dem Bauantrag ist ein Pflanz- und Grünanlagenplan der Grundstücksfreiflächen vorzulegen, der in Übereinstimmung mit dem Grundstücksplan ... Erschließung der Baukörper herzustellen, die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

VERFAHRENSVERMERKE

BEBAUUNGSPLAN

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Geschwenda hat am 05.11.92 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Erweiterung des "Gewerbegebiets Süd" durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zum II. Bauabschnitt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.11.92 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister

2. Gemäß § 2 Planzeichenverordnung vom 18.12.1991 wird bescheinigt, daß die Darstellung des Inhalts und die Bezeichnung der Flurstücke mit der Urkunde des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Katasteramt — Unterschrift

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. ... BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO mit Anschreiben vom 24. ... beteiligt worden.

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats, ... vom 11.12.92 bis ... 01.93 zu jedermanns Einsicht ... Jedermann ... Einsicht ... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. ... Satz 2 BauGB am 02.12.92 durch Anschlag an der Amtstafel ... mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bürgermeister

5. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 18.02.93 von der Auslegung benachrichtigt und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister

6. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03.06.93 geprüft worden. Das Ergebnis ist ... Die Bedenken und Anregungen sind vorgebracht haben, mit Schreiben vom 22.06.93 mitgeteilt worden.

Bürgermeister

7. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung, Beschreibung/Erläuterung und Textfestsetzungen) nach § 13 BauGB in der Sitzung vom 03.06.93 ... Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Bürgermeister

8. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist dem Thüringer Landesverwaltungsamt ... § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Bürgermeister

9. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ... gemäß § 11 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und § 4a BauGB genehmigt. ... wurden nicht geltend gemacht.

Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie ... Bebauungsplan mit Begründung sind gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem ... zur Einsicht für jedermann eingesehen. Über ... kann, auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 214 BauGB wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan ... rechtsverbindlich.

Bürgermeister

Genehmigt unter AZ 34-4622-20-XX-XXX
Weimar, den 15. Dez. 1993

15. Dez. 1993

1	Ausgleichsflächen im Norden/Osten	28.1993	Ma
Nr.	Änderung	Datum	Name

PROJEKT: BP " Gewerbegebiet Süd " 2. Bauabschnitt

BAUHERR: Gemeinde Geschwenda

KONTR. Ma
GEZ. Ma
GEPR.

PLAN: ~~Entwurf~~ Satzung

MASSTAB: 1:1000

PROJ.NR.: 7.463.860

ENTWURF: INSUMMA ARCHITEKTEN – INGENIEURE
INSUMMA für Architektur und Stadtplanung GmbH
Brauhausstieg 6a 10179 Berlin Tel. 2472000

ATUM: Jan. 1993

PLAN NR.