

TEIL B Textteil

Vorbemerkung

Mit dem Wegfall des Standortes „Berufsschulzentrum“ ging das Interesse für das angrenzende unter dem AZ 210-4621.20-MHL-200-GE/SO „Mitten im Felde“ genehmigte Gewerbegebiet weitestgehend zurück. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Weinbergen es als erforderlich an, das Gewerbegebiet um ca. 3,7 ha zu reduzieren.

In der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes (AZ 210-4621.20-MHL-066-GE/GI/MI „Mitten im Felde“ (1. Ä.) wurde das ehemalige Berufsschulzentrum umgewidmet in GE/GI und MI, wobei auf dem Flurstück 25 die Ansiedlung der Fa. Unstrut-Hainich-Entsorgung GmbH begonnen hat.

Da für die anderen Flurstücke keine Aussicht auf gewerbliche Nutzung besteht, sind die Grundstückseigentümer daran interessiert, ihre Grundstücke wieder einer langfristigen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. An einen Erwerb dieser Flächen ist die Gemeinde Weinbergen nicht interessiert.

Bei den Flächen, die aus dem genehmigten Bebauungsplan herausgelöst werden sollen, handelt es sich um die Flurstücke 124/52, 125/52, 127/52, 128/53, 54/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 126/52, 70/4 und 116/55.

Die bereits vorhandene Erschließung (Schulstraße) ist erforderlich, um das GE/GI/MI-Gebiet zu erreichen, da eine andere Anbindung an die Bundesstraße vorläufig nicht realisiert wird.

Die verbleibende GE-Flächen werden in der bestehenden Form erhalten und werden entsprechend den Festsetzungen auch genutzt.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Alle planungsrechtlichen Festsetzungen des bereits genehmigten Bebauungsplanes (AZ 210-4621.20 - MHL - 066 - GE/GI/MI) bleiben für das reduzierte Gebiet unverändert und gültig (siehe Anlage).

Gewerbegebiet Höngeda "Mitten im Felde"

1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet" Berufsschulzentrum

geänderter Bebauungsplan - Teil B; Textliche Festsetzungen

Der geänderte Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes Az: 210-4621.20-MHL-200-GE/SO "Mitten im Felde" vom 05.10.1993 im Maßstab 1:1000 sowie eines Auszuges aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:2000 erstellt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Bauliche Nutzung:

1.1.1. Art der baulichen Nutzung:

Industriegebiet: GI (§ 9 BauNVO)

Gewerbegebiet: GE (§ 8 BauNVO)

Mischgebiet: MI (§ 6 Bau NVO)

Gesamtfläche: 95.323 ha, (davon Industriefläche 50.640 m²

davon Gewerbefläche 38.726 m²

davon Mischgebietsfl. 5.957 m²

Betroffene Flurstücke der Flur 3:

74/20, 20/1, 159/22, 160/22, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25 einschl. 69 (Thomas-Müntzer-Weg).

Die Parzelle 72/20 ist für die Umverlegung und Erweiterung der Fernverkehrsstraße B 247 Vorbehaltsfläche. Eine Verkehrsanbindung ist hier vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Belastungen werden für die unterschiedlich ausgewiesenen Gebiete Schalleistungspegel festgesetzt, welche den gemäß DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerten (Immissionsrichtwerte) entsprechen.

Die Immissionsrichtwerte sind den zutreffenden Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im geänderten Bebauungsplan wie folgt zugeordnet:

Industriegebiet (GI):	tags	65 dB(A)
	nachts	65 dB(A)
Gewerbegebiet (GE):	tags	65 dB(A)
	nachts	55 dB(A) bzw. 50 dB(A)
Mischgebiet (MI):	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Für die auf den Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen geplanten Vorhaben sind im Zusammenhang mit ihrer voraussichtlichen Schallemission, durch bauliche oder sonstige Maßnahmen Einfluß zu nehmen, um für die vorhandene Wohnbebauung (MI), als auch für das im geänderten Bebauungsplan vorgesehene Mischgebiet die aufgeführten Immissionsrichtwerte der DIN 18005 einhalten zu können.

Entsprechende Nachweise sind vor Realisierung der einzelnen Vorhaben hierfür jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

1.1.2. Grünflächen

Es sind 20 - 30 % Grünflächen in Kombination mit Stellflächen für PKW vorgesehen. Im Freiflächenbereich ist eine Bodenversiegelung weitgehend zu vermeiden, wenn garantiert werden kann, daß keine Schadstoffe in den Boden gelangen können.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse:	I - III
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4 - 0,8
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,2 - 2,4
Firsthöhe (FH):	max. 9,0 ab OK des regulierten Geländes

1.2.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen und der baulichen Anlagen zur Aufnahme der beweglichen Abfallbehälter sind unzulässig. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zum öffentlichen Bereich hin anzubringen. Das Aufstellen, Errichten, Ändern und Anbringen ist genehmigungspflichtig.

1.2.2. Bauweise und Abstandsflächen

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Der Mindestabstand eingeschossiger Gebäude beträgt 3 m von der Grundstücksgrenze. Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachüberstände, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdeckung sowie Vorbauten, wie Erker und Balkone, bleiben bei der Bemessung der Tiefe der Abstandshöhen außer Betracht, sofern nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

1.3. Stellplätze und Garagen

1.3.1.

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgelegten öffentlichen Flächen zulässig.

1.3.2.

Garagen sind entsprechend § 12 (6) BauNVO nicht im Sichtbereich der öffentlichen Straßen und Plätze sowie der Fußgängerbereiche zulässig. Die Baulinien sind möglichst von Garagenbauten freizuhalten, es sei denn die Nutzungsart erfordert es zwingend. In diesen Fällen ist die Gestaltung der gebauten Umgebung anzupassen.

Alle Stellplätze sind durch Großgrün zu beschatten, die Pflanzscheiben sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und pflegeleicht zu gestalten (z. B. Unterflurbewässerung).

1.7. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

1.7.1. Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 100 cm ab Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Astansatz nicht unter 2.50 m.

1.8. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.8.1. Die in den Planzeichen mit (PFG) angegebenen Flächen sind im Sinne einer raumbildenden Schutzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen.

Auswahlmöglichkeiten innerhalb der hier nachfolgend vorgeschlagenen Arten wie:

- A: Bäume über 15 m Endhöhe, Roterle, Spitzahorn, Bergahorn, Weißbirke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Silberpappel, Steinlinde, Sommerlinde, Stieleiche und Feldulme
- B: Bäume über 6 - 15 m Endhöhe, Feldahorn, Grauerle, Besenbirke, Zittelpappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere
- C: Sträucher:
Hasel, Pfaffenhüttchen, Reinweide, Heckenkirsche, Grundholz, Bergjohannisbeere, Mandelweide, Brauweide, Reifweide, Schwarzweide, wolliger Schneeball, Wasserholunder und Immergrün

1.8.2. Gemäß der Planzeichen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen durch Bepflanzung von Bäumen- und Buschgruppen zu gliedern, unter bindender Berücksichtigung der in 1.8.1. vorgeschlagenen Arten.

1.8.3. Die unbebauten Flächen können als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Dazu ist individuell eine Abgrünung in den Bauprojekten vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1.2. Firstrichtung und Dachneigung

Es sind Flachdach und flachgeneigte Dachformen zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur Haupteinfahrtsstraße auszurichten. Flachdächer sind möglichst als Gründach auszubilden.

2.1.3. Im gesamten Baugebiet sind abgeschleppte Dachflächen zulässig.

2.1.4. Als Dachdeckung sind großflächige Beton-, Metall- oder Kunststoffprofiltafeln, geschlossen oder transparent zulässig.

2.1.5. An- und Nebenbauten sind an das Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen. Die Gebäude sollen an der Traufe einen Dachüberstand von 30 cm und am Ortsgang von 15 cm aufweisen. Die Dachrinnen und das sonstige Dachzubehör sind der Dachdeckung anzupassen.

2.1.6. Dachaufbauten sind zulässig.

2.1.7. Markisen und ähnliche dem Sonnenschutz dienende Bauteile (aus Zeltstoff oder ähnlichem Material) sind zulässig.

2.1.8. Terrassenüberdachungen sind zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

2.2.1. Die Außenwände sind gestalterisch zu gliedern.

2.2.2. Für die Außenwände ist Sichtbeton, Verputz, Sichtmauerwerk und Verschalung aus Holz und anderem Material zulässig.

2.2.3. Die Gebäude sind farblich untereinander und zur Umgebung abzustimmen, dabei ist ein Kontrast zur umgebenden Natur unerwünscht, es sind Erdfarbtöne, dunkelrot, dunkelocker, dunkelgrün und braun zu verwenden.

2.3. Befestigte Bodenflächen

2.3.1. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen, Gitterrasensteine und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.

Material für Stellplätze:

Bitumenschwarzdecke, Gitterrasensteine, Betonsteine,

Unversiegelte Bodenflächen sind zu bevorzugen.

2.3.2. Fußwege aus Betonpflaster Farbe - grau

2.3.3. Radwege aus Betonpflaster Farbe - rot

2.3.4. Straßen: Bitumenschwarzdecke

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Gewerbeflächen sind möglichst durch geeignete gestalterische Maßnahmen zu vermeiden. Für den Fall der Unvermeidbarkeit gilt:

2.4.1. Höhe: max. 2,0 m

2.4.2. Material: transparenter Metallgitterzaun

2.4.3. Besondere Bereiche wie Lagerplätze und dgl. sind an der Einzäunung zu hinterpflanzen. Sichtdreiecke nach Ziffer 1.7.1. sind freizuhalten. Die nicht zulässige Einfriedung nach Ziffer 1.8.3. ist zu beachten.

2.4.4. Notwendige massive Einfriedungen müssen Maueröffnungen oder durch Materialwechsel eine gestalterische Gliederung erhalten, sofern sie mehr als 15,00 m Länge aufweisen (z.B. Stützmauern bei Geländevorsprüngen).

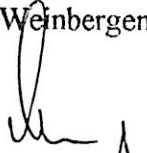
2.4.5. Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind unauffällig in Art und Farbgebung auszuführen, es sind vorrangig standartisierte handelsübliche Lösungen zu verwenden.

2.4.6. Sichtschutzwände sind nur zulässig, wenn sie einheitlich oder aufeinander abgestimmt gestaltet sind bzw. den Anforderungen aus Punkt 2.4.3. entsprechen sowie max. 2 m hoch und max. 3 m tief sind.

2.4.7. Bei Gebäudeteilung sind Mauer und Anbauten aus einheitlichem Material zu gestalten.

2.4.8. Verkehrsberuhigte Zonen sind räumlich und durch Materialwechsel des Straßenbelages oder andere geeignete gestalterische Maßnahmen zu gliedern.

Weinbergen, 28.05.99



Menge
Bürgermeister

