TEIL B  Textteil

Vorbemerkung


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


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 Verkehrsabbindung 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 Baumutzungsverordnung (BauNVO) im geänderten Bebauungsplan wie folgt zugeordnet:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gewerbekategorie</th>
<th>Tage</th>
<th>Nacht</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Industriegebiet (GI)</td>
<td>65 dB(A)</td>
<td>65 dB(A)</td>
</tr>
<tr>
<td>Gewerbegebiet (GE)</td>
<td>65 dB(A)</td>
<td>55 dB(A) bzw. 50 dB(A)</td>
</tr>
<tr>
<td>Mischgebiet (MI)</td>
<td>60 dB(A)</td>
<td>50 dB(A) bzw. 45 dB(A)</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Für die auf den Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen geplanten Vorhaben sind im Zusammenhang mit ihrer voraussichtlichen Schalennmission, 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: 1 - 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

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 Grundstücks Grenze. Vor die Außenwand vortretende untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachüberstände, Blumenfenster, Hausriegelstromen 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.

1.7. 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, Steinalinde, Sommerlinde, Steineiche und Feldulme

B: Bäume über 6 - 15 m Endhöhe, Feldahorn, Grauerle, Besenbirke, Zittelpappel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Vogelbeere

C: Sträucher:
   Hasel, Pfaffenhütchen, Reinweide, Heckenkirsche, Grundholz, Bergjohannisbeere, Mandelweide, Braunweide, Reifweide, Schwarzweide, wolliger Schneeball, Wasserholunder und Immergrün

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


2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1.2. Firstrichtung und Dachneigung
   Es sind Flachdach und flachgeneigte Dachformen zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur Hauptschließungsstraße 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 Kunststoffproftafern, geschlossen oder transparent zulässig.


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 und räumlich in der 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, Gittergasse und ähnlichen Gestaltungselementen zu gliedern.

Material für Stellplätze:
Bitumenschwarzdecke, Gittergasse, 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. Sichtdreißeck 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. Bauhliche 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 aufeinandergestellt 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