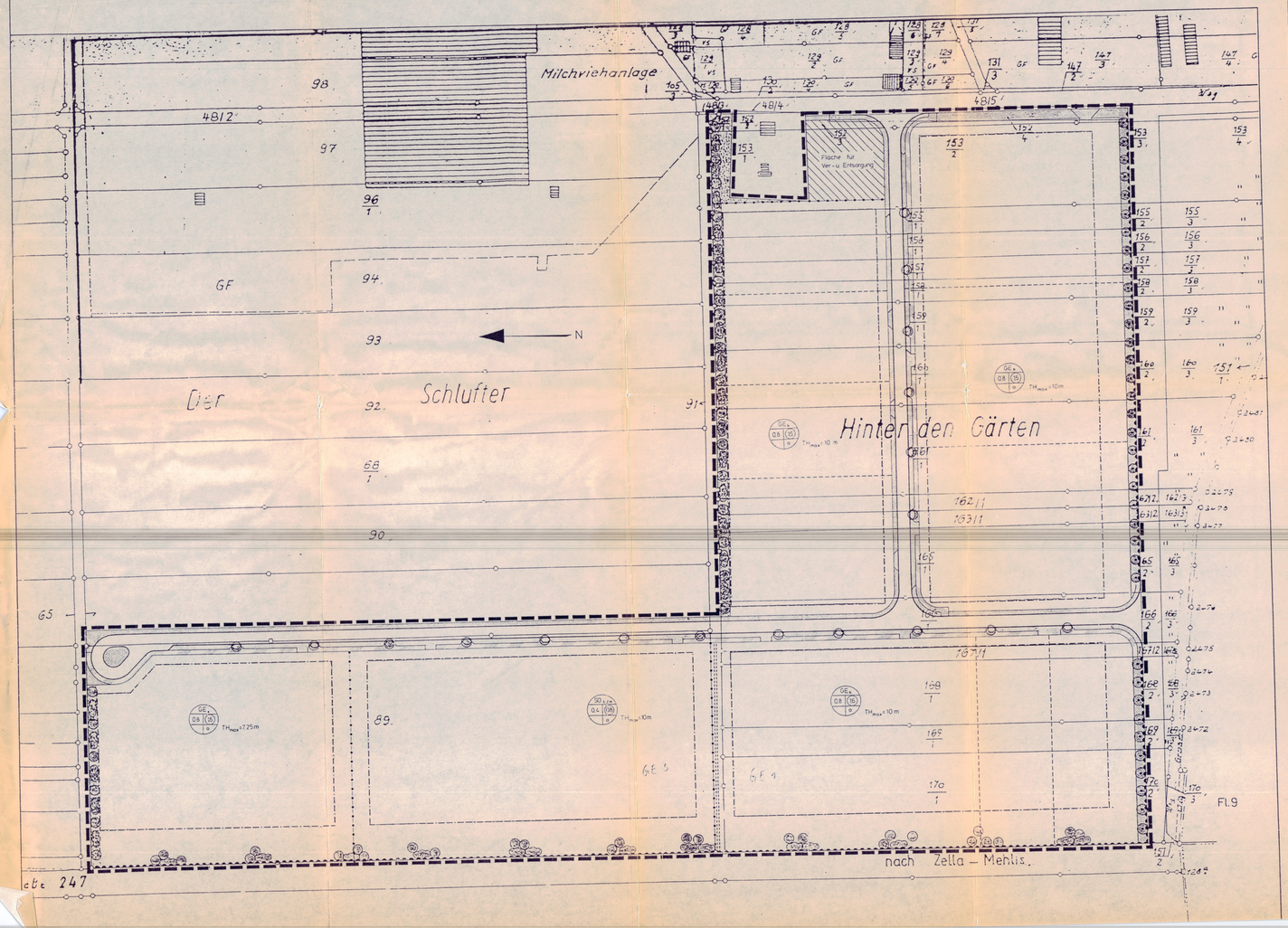
GEMEINDE SCHWABHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN
> GEWERBEGEBIET GE 1 UND GE 3 <



Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- FL 9 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 49 — Flurstücksnummer
- 49 — Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Unverbindliche Darstellungen

- Geplante Grundstücksgrenzen
- Grundstückseinfahrt

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB

- GE — Gewerbegebiet
- SO — Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB

- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- 0,5 — Grundflächenzahl
- TH max = 7,25 m — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- TH max = 10,00 m — maximal zulässige Traufhöhe, gemessen in m über der Fahrbahnkrone der Erschließungsstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- e — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Rad-/Fußweg
- Parkstreifen
- Ein- und Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Öffentl. Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün als Bestandteil der Verkehrsflächen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von standortgerechten Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990, (BGBl. I S. 132),
Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20.6.1990 (GBl. I S. 739)
Planzeichenverordnung 1981 (PlanzVO 81) i.d.F. vom 30.7. 1981 (BGBl. I S. 833),
Thüringische Bauordnung i.d.F. v. 20.7.1990 (GBl. I S. 929)

Textliche Festsetzungen

(1) Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO: Innerhalb der als Sondergebiet -großflächige Einzelhandelsbetriebe- festgesetzten Flächen sind ausschließlich zulässig:

- Verbrauchermärkte
- Fachmärkte für Möbel, Gartenbedarf, Bau- und Hobbybedarf

(2) Gemäß § 9(1)1 BauGB: Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende maximale Traufhöhen (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Fahrbahnkrone der Erschließungsstraße vor der Grundstücksmitte:

- in den als Sondergebiet ausgewiesenen Teilen des Plangebiets:

$TH_{max.} = 4{,}50$ m

- in den als GE ausgewiesenen Teilen des Plangebiets:

a) $TH_{max.} = 7{,}25$ m

b) $TH_{max.} = 10{,}00$ m

(3) Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO: Innerhalb der als Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesenen Flächen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen bis zu 100 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(4) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1)20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

(4.1) In den als GE ausgewiesenen Teilen des Plangebiets sind Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, nicht für den Betriebsablauf notwendigen Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

(4.2) Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (Artenauswahl s.u.) zu pflanzen und zu pflegen. Die Größe der Baumscheibe muß mind. 5 m² groß sein. Möglich ist auch die Pflanzung von Bäumen in einem Pflanzstreifen, wobei jedem Baum eine Fläche von mind. 4 m² eingerichtet werden muß. Diese Maßnahmen erfolgen zusätzlich zu den gemäß der Plandarstellung vorzunehmenden Pflanzungen.

(4.3) An Grundstücksseiten, die qualifizierten Straßen zugewandt sind, ist entsprechend den Plandarstellungen eine Gehölzgruppe mit einem Anteil von mind. 1 großkronigen Laubbaum und mind. 15 Laubsträuchern anzupflanzen (Artenauswahl s.u.).

(4.4) Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist entsprechend den Plandarstellungen auf den Baugrundstücken eine geschlossene, mind. 3 m breite Laubstrauchhecke mit, im Abstand von höchstens 10 m als Überhälter eingesetzten großkronigen Laubbäumen anzupflanzen. Es muß mind. 1 Gehölz pro Quadratmeter gepflanzt werden.

(4.5) Die Außenwände von Garagen, Lagerhallen und gewerblich genutzten Gebäuden sind, sofern die Nutzung von Wandöffnungen (Türen, Fenster, Einfahrten) nicht behindert wird, mit Kletterpflanzen zu begrünen. Für die Fassadenbegrünung sind folgende Arten zu verwenden (Auswahl):

Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

(4.6) Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden (Auswahl):

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Q. petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Hängebirke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia

Sträucher:

Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(5) Gemäß § 9(4) BauGB in Verb. mit § 83 LBO wird folgende Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan integriert:

- Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 15°.
- Werbeanlagen dürfen eine Größe von 8 m² pro Grundstücksseite nicht überschreiten.

Von dieser Festsetzung ausgenommen ist das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel".

(6) Nach § 31 BauGB ist bei gewerblich genutzten Gebäuden ausnahmsweise eine Reduzierung der unter (4) festgesetzten Mindestdachneigung zulässig.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 26.03.91 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 27.03.91 in den Aushängen...

Schwabhausen, den 12.08.91 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung (§2(4)a(1) BauGB i.V.m. § 4(3) BauZVO: Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Schwabhausen, den 12.08.91 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

3. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung ~~am ... in der Verwaltung zur Einsicht ausgelegt in der Zeit vom ... bis ...~~ am 04.06.91 in der Bürgerinformationsveranstaltung am 04.06.91 vorgestellt.

Schwabhausen, den 12.08.91 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit von 24.06.91 bis 25.07.91 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 14.06.91 in den Aushängen...

Schwabhausen, den 12.08.91 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 14.08.91 als Satzung beschlossen.

Schwabhausen, den 15.08.91 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk gem. § 11(1) BauGB:

7. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 30.9.91 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Schwabhausen, den. 30.9.91 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

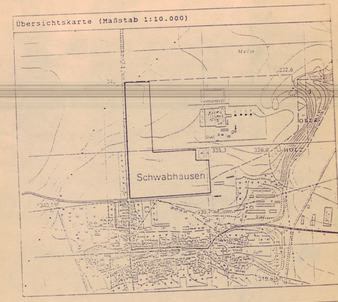
Katasteramtliche Bescheinigung:

Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.08.91 übereinstimmen.

Gotha, den 21.1.93 — A Gotha

H.C. Bosch Dorf
Zeuchel
HGB
T.R.V. Werk

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Gemeinde Schwabhausen
Bebauungsplan > Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 <

Datum: 20.6.990
Bearb.: Richter
Gez.: Clemot
Gepr.: Kohl

Maßstab: 1:1000

aufgestellt:

Arbeitsgemeinschaft

Architekten Peter/Schmidt • Partner Marburger Straße 112 6300 Gießen, Hessen Tel. 0641/39970 • Fax 0641/399730	Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert Siedlung • Landschaft • Verkehr Breiter Weg 116 6301 Linden, Hessen Tel. 06403/6590 • Fax 06403/68201