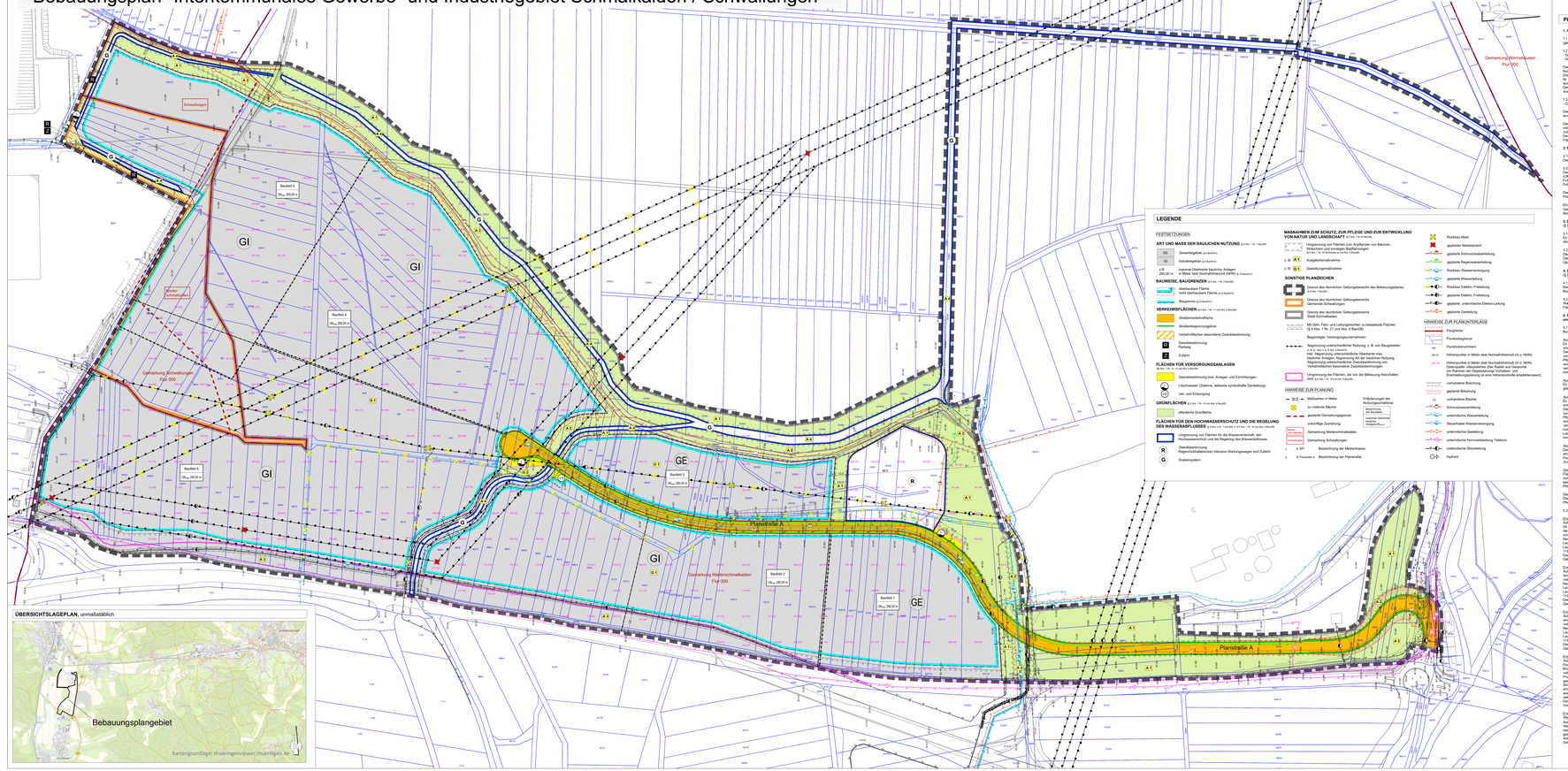
Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Schmalkalden / Schwallungen"



Teil A: PLANZEICHNUNG

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (1 V.h. § 9 BauNVO)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO) und als Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO festgesetzt

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Geschäfte, Büro und Verwaltungsgebäude

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen werden (1 v. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter), Nr. 2 (Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden (1 v.h. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe und großflächige Photovoltaikfreiflächenanlagen über 2.000 m² Fläche ausgeschlossen.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 1, m (§ 17 Abs. 2 BauNVO).
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB (1 v. H. § 16 Abs. 2 N. 4 BauNVO)
Die Gesamthöhe der Gebäude darf die Höhe von 20 Meter nicht überschreiten. Die festgesetzte max. Oberkante (OK max.) ist der oberste Punkt baulicher Anlagen (Bei Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern die obere Abschlüsse der Außenwand (zwischen Brüstung) und bei Gebäuden mit Attika die Oberkante der Attika) und ist mit folgenden Ausnahmen:

Die Oberkante max. wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) gemessen Die Oberkante max. ist mittels Baumschutzzaun im jeweiligen Bauteil festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung auf Technikdächern zum Gebäude bis max. 20% und lichtmeßtig unter Beachtung der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen bis maximal 2,50 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§ 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Bauweise
Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 280,0 m zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung mit durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Erker, Erkerpunkt, Balkone, Vorsprünge, Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf der überbaubaren und auf der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auf der überbaubaren und auf der unbebauten Fläche ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind eine entsprechende Flächenbeanspruchung bis zu dreißig Kubikmeter Fläche zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 - Flächen zum Aufpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ausgleichsverpflichtung A1 (Geltungsbereich zur Durchgrünung des Plangebietes
Es ist eine Grünordnerische Maßnahme zu erstellen. Dabei sind 40% der Fläche Bäume 1, und 2 Ordnung sowie auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren der Gewerbegebiet und Industriegebiet von 3 x 3 m mit der Pflanzqualität „vorgefertigte Heister" Höhe 150-125 cm und Sträuchern von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „vorgefertigte Strauch" Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit der Bepflanzung von Sträuchern die Bebauung nicht mehr behindert werden darf. Die Pflanzung von Sträuchern ist in Form der Bepflanzung abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu leisten und Zu-Pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu versehen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren nicht zwingend gefällt werden müssen, und in der Pflanzfläche zu integrieren. Schutzpflanzen von Lebungsbaum und von Gehölzpflanzungen freizuhalten, mit geteilweisen Stadgarnitrung mit mindestens 35% Kiefernanteil gemäß Pflanzliste 4 anzulegen und zu extensiver Saum zu entwickeln.

Ausgleichsverpflichtung A2 Begrünung Grabensystem
Es sind extensive Grünlandflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat erfolgt mit einer geeigneten Grünlandansaatmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 1.

Gestaltungsmaßnahme G1: Begrünungsmaßnahmen für die nicht überbaubare Fläche
Es sind Grünordnerische Maßnahmen zu erstellen. Dabei sind 40% der Fläche Bäume 1, und 2. Ordnung auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren der Gewerbegebiet und Industriegebiet von 3 x 3 m mit der Pflanzqualität „vorgefertigte Heister" Höhe 150-125 cm und Sträuchern von 1 x 2 m in der Pflanzqualität „vorgefertigte Strauch" Höhe 60-100 cm vorzunehmen, wobei mit der Bepflanzung von Sträuchern die Bebauung nicht mehr behindert werden darf. Die Pflanzung von Sträuchern ist in Form der Bepflanzung abwechselnd Gruppen von jeweils 3-5 Pflanzen zu leisten und Zu-Pflanzen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu versehen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren nicht zwingend gefällt werden müssen, und in der Pflanzfläche zu integrieren.

Ausgleichsverpflichtung A3: Anlage von Extensivgrünland
Es sind extensive Grünlandflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einsaat erfolgt mit einer geeigneten Grünlandansaatmischung mit mindestens 30% Kräuteranteil gemäß Pflanzliste 1.

Gestaltungsmaßnahme G2: Anwuchs in Bereich der Löwitzwasseraue
Es sind Grünordnerische Maßnahmen zu erstellen. Dabei sind 40% der Fläche Bäume 1, und 2. Ordnung auf 60% der Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen ist im Inneren nicht zwingend gefällt werden müssen, und in der Pflanzfläche zu integrieren.

5.2 - Externe Kompensationsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Ersatzmaßnahme E1 - Retaltrennung Stadgarnitur „Ahlfeld"
Auf den Flurstücken 47, 48, 49, und 50 in der Flur 11 in der Gemarkung Aue sowie auf den Flurstücken 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92,