
Stadt Langewiesen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Gewerbegebiet “Folge II“

Textteil B

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	4
1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.4 Stellplätze und Garagen	4
1.5 Flächen für Nebenanlagen	4
1.6 Sichtflächen	5
1.7 Verkehrsflächen	5
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
2.1 Dächer	6
2.2 Äußere Gestaltung	6
2.3 Einfriedungen	6
2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen	6
2.5 Werbeanlagen	6
2.6 Lagerplätze	6
3. Grünordnerische Festsetzungen	7
3.1 Versickerungsmaßnahmen	7
3.2 Freiflächen	7
3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	7
3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	10

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (2) Nr. 8 und § 8 BauNVO werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als **Gewerbegebiete** bzw. gem. § 1 (2) Nr. 10 sowie § 11 BauNVO als **Sondergebiet Handel** sowie gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als **Flächen für den Gemeinbedarf** ausgewiesen. In Verbindung mit § 1 (4, 5 und 6) BauNVO wird festgesetzt:

GEE: (eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in bezug auf Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen
4. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Lagerplätze

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten

GE 2 und GE 3: (§ 1 Abs. 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der allgemein zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in bezug auf Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen
4. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Lagerplätze

Unzulässig sind:

1. Vergnügungsstätten

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- u. Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)Zweckbestimmung: sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen:

- Mehrzwecksporthalle, Fitness- und Saunabereich, Tennishalle, Bowlingbahn etc.

SO Handel: (§ 11 (2) BauNVO)Allgemein zulässig sind:

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Lebensmittelmarkt, einschließlich
Getränke, Bäcker und Fleischer | max. 1.000 m ² Verkaufsfläche |
| 2. | Fachmarkt mit baumarktspezifischen Sortimenten
(Baustoffe, Sanitär, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Baustoffe, Werkzeuge, Badeinrichtungen, Badausstattung, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Holz, Türen, Fenster, Kfz-Zubehör) | max. 1.500 m ² Verkaufsfläche |
| → | Gesamtverkaufsfläche im SO Handel: | max. 2.500 m ² |

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, sofern sie in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und in bezug auf Grundfläche und Baumasse eine untergeordnete Rolle spielen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (2) und § 17 BauNVO werden für die Teilgebiete festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) in GEE, GE 2, GE 3:	(Höchstmaß)	0,6
Grundflächenzahl (GRZ) im SO:	(Höchstmaß)	0,8
Geschossflächenzahl (GFZ) einheitlich:	(Höchstmaß)	1,2
Zahl der Vollgeschosse einheitlich:	(Höchstmaß)	II
Traufhöhe im GEE, GE 2, SO:	(Höchstmaß)	11,00 m
Traufhöhe im GE 3	(Höchstmaß)	12,75 m
Traufhöhe auf der Gemeinbedarfsfläche:	(Höchstmaß)	11,00 m

Die Traufhöhen werden jeweils von der Deckelhöhe des unmittelbaren Anschlusschachtes auf der Straße gemessen.

1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nach § 22 (4) BauNVO: besondere / abweichende Bauweise, d.h., dass die für eine offene Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

~~Entsprechend den im Plan festgesetzten Baugrenzen besteht die Möglichkeit, bis 5 m an die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranzubauen, ausgenommen davon sind die Grundstücke im Norden, die direkt an den Oehrenbach grenzen – von der oberen Böschungskante des Oehrenbaches ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten – sowie die Grundstücke an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Hier wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.~~

~~Ausnahmen von den Baugrenzen können gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO zugelassen werden, wenn die Abstandsflächen des zu errichtenden Gebäudes auf dem eigenen Grundstück liegen, an den Grundstücksgrenzen, die nicht am Oehrenbach (Flurstück 2091/2) und/oder an der Landstraße L 2646 (Flurstück 2085/5) außerhalb des OD-Steines liegen~~

- ~~- für Gebäude, wenn deren Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen um bis zu 2 m in der Tiefe~~

1.4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zu errichten.

Ausnahmen für Stellplätze können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn diese so gestaltet werden, dass sie einer Rasenfläche nahe kommen (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine oder Schotterrasen).

100%ig versiegelte Stellplätze sind nicht zulässig. Die Stellplätze sind flächig mit großkronigen Bäumen zu überpflanzen. Dabei gilt die Forderung: pro 3 Stellplätze ist ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Bei Stellplätzen in Reihe ist diese mindestens nach jedem 5. Stellplatz durch eine Baumpflanzung aufzulockern.

1.5. Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausnahmen bilden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

1.6. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtbereiche an den Kreuzungen und Einmündungen sind sichtbehindernde bauliche Anlagen und Pflanzungen über 0,6 m Höhe unzulässig. Einzelne hochstämmige Bäume sind zulässig.

1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

Entsprechend Plan sowie nebenstehendem Straßenprofil. Bepflanzung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen. Die unbefestigte Pflanzfläche hat mindestens 9 m² pro Baum zu betragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

83 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1. Dächer

Im Plangebiet sind flache und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45 ° zulässig.

2.2. Äußere Gestaltung

Auf glänzende und spiegelnde, in der Landschaft weithin sichtbare Fassadenmaterialien und -elemente ist zu verzichten. Geschlossene Fassadenflächen über 100 m² sind zu begrünen.

2.3. Einfriedungen

Die Grundstücke sind gegen die Straßen und Erschließungswege mit Rabattensteinen bis zu 15 cm Höhe zu befestigen. Darüber hinausgehende Einfriedungen sind zulässig. Ein äußerer Sicherheitszaun ist bis max. 2,50 m Höhe aus Pfosten mit Maschendrahtgeflecht sowie als Metallgitterzaun zulässig.

2.4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sowie an bezeichneten Stellen sind die unbebauten Flächen des beplanten Grundstückes qualifiziert als Grünfläche zu gestalten, wobei mind. 60 % der gestalteten Fläche als Vegetationsfläche (Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen) auszubilden ist. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Zusätzlich zu den e.b. Werbeanlagen sind gemeinschaftliche Hinweistafeln / Wegweiser an den Gebietszufahrten und Straßeneinmündungen möglich.

2.6. Lagerplätze

Lagerplätze im Freien sind einzugrünen.

3. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Festsetzungen im Plan durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

3.1 Versickerungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Parkstreifen werden in offen verlegtem Pflaster ausgeführt.

Parkplatzstellflächen, die unmittelbar an Vegetationsflächen grenzen, sind in diese zu entwässern.

Kfz- Abstellflächen von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, sowie Flächen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, sind ausreichend zu befestigen und mineralundurchlässig herzustellen.

Einer Versiegelung von Flächen, bei denen eine Verunreinigung des Bodens mit Wasserschadstoffen grundsätzlich ausgeschlossen ist, ist durch die Verwendung durchlässiger Materialien weitestgehend entgegenzuwirken.

Geringverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist möglichst breitflächig vor Ort zu versickern.

3.2 Freiflächen

Freiflächen sind als Strauchgehölzstreifen bzw. -gruppen und als extensive Rasengesellschaften auszubilden. An bezeichneten Stellen sind groß- bzw. kleinkronige Bäume zu pflanzen, wobei der Pflanzstandort um bis zu 5 m vom bezeichneten differieren kann.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind durch Planeintrag Pflanzgebote (PFG) für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte können bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Bepflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der im Gebiet vorkommenden potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden.

3.3.1 Baumbepflanzung

Entlang der öffentlichen Straße, der B- Plangrenzen sowie an geeigneten Stellen der privaten Grünflächen sind Baumbepflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 1 und 2 vorzunehmen.

Die Pflanzung erfolgt an den im Plan gekennzeichneten Stellen (+/- 5 m) in offenen Pflanzbeeten oder geschützten Baumscheiben von mind. 6 m². Pflanzbeete sind mit einer Vegetationsschicht zu versehen (Trocken- und Magerrasen oder geschlossene bodenbedeckende Gehölzanpflanzung). Verwendet werden groß- und kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Bei den Baumpflanzungen auf privaten Flächen gilt als Richtwert die Pflanzung und dauerhafte Pflege von 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 bzw. 2 auf 200 m² bzw. 100 m² gärtnerisch genutzter Grundfläche.

Pflanzenliste 1 - großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Pflanzenliste 2 - kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

3.3.2 Bodenbedeckende Gehölze / Verkehrsgrün

Entlang der öffentlichen Straßen bzw. der Stellflächen sind an geeigneten Stellen flächig bodenbedeckende Gehölze gem. Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

Pflanzenliste 3 - Bodendecker

<i>Cotoneaster integerrimus</i>	-	Gewöhnliche Felsenmispel
<i>Gaultheria procumbens</i>	-	Rote Teppichbeere
<i>Potentilla fruticosa</i>	-	Gemeiner Fingerstrauch
<i>Prunus fruticosa</i>	-	Zwergkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	-	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	-	Feld-Rose

3.3.3 Extensive Rasengesellschaften

Unbebaute, unbewaldete und nicht genutzte Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Extensivgrünland zu betrachten und zu pflegen. Auf diesen Flächen sind Aussaaten ausdauernder Wiesengräser vorzunehmen und periodisch zu mähen.

3.3.4 Fassaden- und Mauerbegrünungen

Fenster- und türlose Fassadenflächen über 100 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8 m keine Türen oder Fenster aufweisen, sind, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen. Dabei sind als Gestaltungselemente Kletter- und Rankgehölze einzusetzen. Gegebenenfalls sind Rankhilfen konstruktiv vorzusehen.

Pflanzenliste 4 - Klettergehölze

<i>Clematis vitalba</i>	-	Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
<i>Hedera helix</i>	-	Efeu (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
<i>Hydrangea petiolaris</i>	-	Kletterhortensie (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> 'Engelmannii'	-	Wilder Wein (selbstklimmend)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	-	Wilder Wein (selbstklimmend)
<i>Polygonum aubertii</i>	-	Schlingknöterich (benötigt Rankhilfe)

3.3.5 Freiwachsende Hecken

Zur Eingrünung und zum Übergang in die freie Landschaft sind freiwachsende Hecken mit einheimischen Gehölzen gem. Pflanzenliste 5 anzulegen.

Pflanzenliste 5 - Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europae</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	-	Pulverholz
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden folgende Maßnahmen realisiert:

1. Flurstück 2091/2 der Flur 15, Gemarkung Langewiesen:

- Pflanzung von Weidenstecklingen entlang der Wasserlinie 500 Stück/Abstand 1 m; Qualität: 1 jährige bewurzelte Stechhölzer (120 – 160)
- Pflanzung von Erlen (*Alnus glutinosa* und *Alnus incana*) entlang der Wasserlinie 300 Stück / Abstand 1,5 m; Qualität: Heister 2 x v.o.B. oder leichte Heister 1 x v. (100 – 150)

2. Flurstück 2133 der Flur 17, Gemarkung Langewiesen

- Realisierung des zweiten geplanten Abschnittes der Strauchbepflanzungen entlang des Radweges Langewiesen – Gräfinau-Angstedt, Bereich ab der Ilmbrücke nahe der Schneidemühle im Esbach flussabwärts (ca. 250 m; ca. 250 Stück)

3. Flurstück 926/4 der Flur 17, Gemarkung Langewiesen

- Realisierung der Gehölzpflanzungen auf dem nordöstlich der Kläranlage gelegenen Bereich (200 Stück)

Für die Pflanzungen nach Nr. 2 und 3 werden folgende Straucharten verwendet:

<i>Haselnuss</i>	-	<i>Corylus avellana</i>
<i>Holunder schwarz</i>	-	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Holunder rot</i>	-	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	-	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Schlehe</i>	-	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Weißdorn eingriffl.</i>	-	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Weißdorn zweigriffl.</i>	-	<i>Crataegus laevigata</i>

Qualität: leichte Heister, 1 x verpflanzt, Abstand: 1,0 m