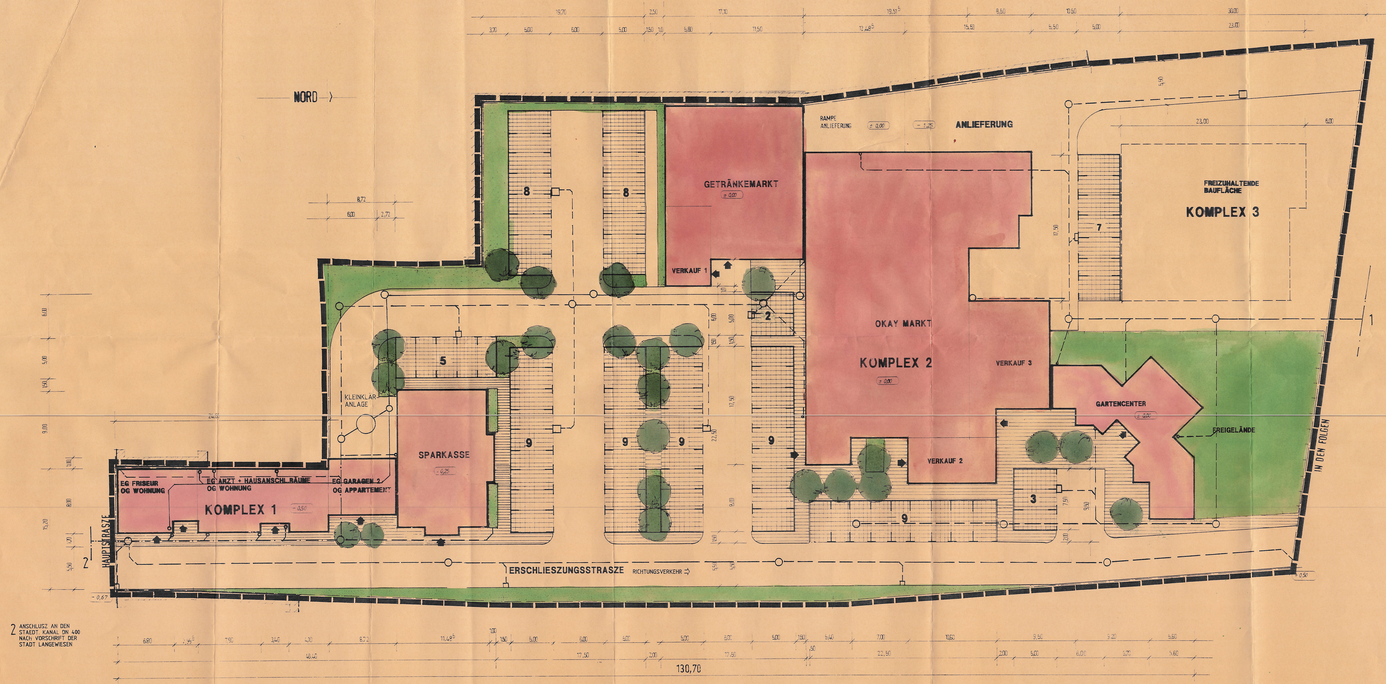
VORHABEN- UND ERSCHLIESZUNGSPLAN

DES MARKT- UND EINKAUFSZENTRUMS IN LANGEWIESEN



M 1: 200

PLANZEICHEN

- PKW - STELLPLÄTZE
- BETONPFLASTER
- GRÜNFLÄCHEN
- RASENGITTERPLATTEN
- GEBÄUDE
- GROSZGRÜN
- HAUPTEINGÄNGE
- HÖHENANGABEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ANGRENZENDE GEBÄUDE
- GELTUNGSBEREICH
- REGENWASSERLEITUNG
- SCHMUTZWASSERLEITUNGEN
- STRASZENEINLAUF
- MISCHWASSERLEITUNG

TEXTFESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO) ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung
Die Obergrenzen nach § 17 BauNVO zugrunde legend wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,4
~~Flächen werden die Stellflächen, welche mit Rasengittersteinplatten ausgeführt werden, als Fläche der Versiegelung voll eingerechnet.~~
Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen. Das Dachgeschoß zählt dabei als Vollgeschoß, wenn bei mindestens 3/4 der Grundfläche des Dachgeschosses eine Mindesthöhe von 2,30 m (gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut) vorhanden ist.

Bauweise
Es wird die Offene Bauweise (§ 22,Abs 1 BauNVO) festgesetzt.

Stellplätze und Garagen
Je Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz auf dem Gebiet vorgesehen.
Für andere Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung.

Verkehrsflächen
Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße. Es wird keine Trennung der Verkehrsarten vorgenommen (Mischungsprinzip), außer im Parkbereich.

Verkaufsflächen
Folgende Verkaufsflächen und Sortimente werden für die Nutzung festgelegt:

Gesamtverkaufsfläche	100 m² VK
davon: Okay-Markt	542 m² VK
Getränkemarkt	249 m² VK
Gartencenter	104 m² VK
(Verlagerung)	

Für die verbleibenden Verkaufsflächen ist eine Ladenmiete mit einer Verkaufsfläche von ca. 80 m² nicht wesentlich zu überschreiten. Schuhe und Textilien sind als Sortiment auszuschließen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Gebäudehöhen
Die Traufhöhen des Komplex 1 werden denen der angrenzenden Bebauung angepaßt. Die planungsrechtliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

Dächer
Die Dächer von Komplex 1 werden als Satteldächer vorgesehen, wobei Neigungen von 25-45 ° auftreten. Komplex 2 wird mit Satteldächern versehen, welche eine Neigung von 25° haben.
Die Dachüberstände werden der jeweiligen Dachform und -konstruktion angepaßt.
Dachaufbauten in Form von stehenden Gauben finden ebenso wie Dachfenster zweckentsprechende Anwendung.
Als Dacheindeckung werden rote Betondachsteine in verschiedenen Nuancen verwendet.

Äußere Gestaltung
Alle Gebäude werden in massiver Bauweise erstellt und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit mit einem mineralischen Außenputz versehen. Senkrechte Verbretterungen bzw. Verschieferungen werden vorgesehen. Bei der Farbgestaltung wird die ortstypische beachtet.
Zur Gliederung von größeren Fensterflächen werden Sprossungen vorgesehen.
Tropenhölzer finden für Fenster und Türen keine Verwendung. Rolladenkästen werden verdeckt eingebaut.
Vorbauten und Nebenanlagen werden in Material,Konstruktion und Farbe auf die Gebäude abgestimmt.

Einfriedungen
Zäune sind nur um das Gartencenter Freigelände vorgesehen. Dabei wird die Höhe auf ein vertretbares Maß minimiert. Lediglich zum Schutz von Pflanzungen ist mit einer Absperrung von max. 0,80 m Höhe zu rechnen.

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Übernahme der Festsetzungen entsprechend des Grünplanes.

Stellplätze und Gehwege werden mit wasserdurchlässigem Material befestigt. Dabei wird der Grad der Bodenversiegelung so gering wie möglich gehalten.

Bei der Bepflanzung mit Großgrün und Gehölzen wird auf einheimische Arten zurückgegriffen.

VERFAHRENSVERNERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Langewiesen, ...

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig und mit den Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig dargestellt.

Ilmenau, 13.07.93

Siegel/Unterschrift Leiter Katasteramt

3. Die von der Planung betroffenen Bürger sind benachrichtigt worden.

Langewiesen, 26.09.93

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 02.09.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung vom 15.09.93 bis zum 27.09.93 informiert worden.

Langewiesen, 26.09.93

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.11.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Langewiesen, 26.09.93

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.09.93 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.09.93 gebilligt.

Langewiesen, 26.09.93

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

7. Die Anzeige dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde bei der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt.

Langewiesen, ...

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Satzungsänderung mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Langewiesen, ...

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

9. Die Obere Baubehörde ~~stimmt~~ bestimmt den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am

Weimar, 15. Nov. 1993

Az: 210-4624.30-2f-170/-00

Siegel/Unterschrift Obere Bauaufsichtsbehörde

10. Die Bestätigung der Anzeige des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 23.11.93 in ..... bei bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 23.11.93 bis 8.12.93 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.11.93 in Kraft getreten.

Langewiesen, 24.11.93

Siegel/Unterschrift Bürgermeister

VORHABEN- U. ERSCHLIESZUNGSPLAN
MARKT- U. EINKAUFSZENTRUM **M 1:200**

BAUHERR
VEHA HANDELS- UND VERWALTUNGS GMBH
98704 LANGEWIESEN , HAUPTSTRASZE 53

ENTWURFSVERFASSER

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ELSNER UND SCHMIDT
98693 ILMENAU , MÜHLENSTRASZE 01

-03.1.-