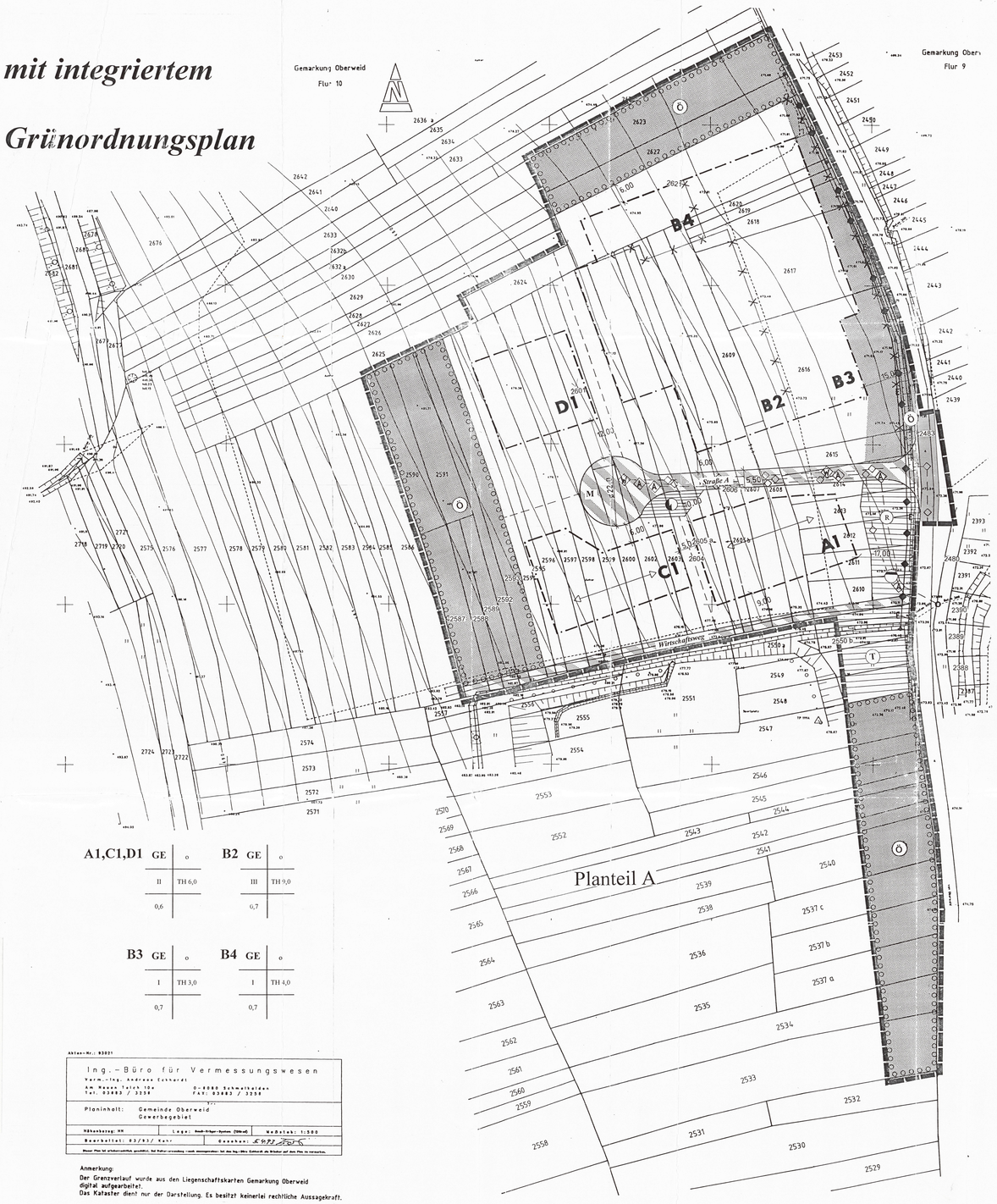
Bebauungsplan „Am langen Baum“ Oberweid

mit integriertem Grünordnungsplan



Aktenr.: 83021

Ing.-Büro für Vermessungswesen
Verm.-Ing. Andreas Eckhardt
Am Hexen Teich 10a D-6980 Schwaikheim
Tel. 03683 / 3238 FAX: 03683 / 3238

Planinhalt: Gemeinde Oberweid
Gewerbegebiet

Höhenbezug: NN | Lage: Gauß-Krüger-System (Potsd) | Maßstab: 1:500

Bearbeitet: 83/93/ Kev. | Kontrolle: Eck

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Jede Weiterverwendung, auch auszugsweise, bedarf der Zustimmung des Verf. Die Weitergabe an Dritte ist untersagt.

Anmerkung:
Der Grenzverlauf wurde aus den Liegenschaftskarten Gemarkung Oberweid digital aufgearbeitet.
Das Kataster dient nur der Darstellung. Es besitzt keinerlei rechtliche Aussagekraft.

Gesetzliche Grundlagen

Der B- Plan ist aufgrund folgender Bestimmungen erarbeitet worden:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I, S.2049).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I,S.466)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 3.06.1994 (GVBl. Nr. 19, S. 553)

5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.04.1993

6. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10.05.1994 (GVBl. Nr.16)

7. Vorläufiges Thüringer Naturschutzgesetz (Vorl.ThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl. S. 57)

8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. Nr. 23, S. 501)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 11.12.1997 übereinstimmen.

Meiningen, den 11.12.1997
Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

, den
Katasteramt

Die Gemeinde Oberweid hat am 15.5.96 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.5.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Oberweid, den 11.5.97
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde am 15.1.97 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Oberweid, den 11.5.97
Bürgermeister

Am 23.5.97 wurde der Bebauungsplan gebilligt.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. der Textfestsetzungen hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.6.97 bis 15.7.97 zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ..... mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Oberweid, den 11.7.97
Bürgermeister

Die Gemeinde Oberweid hat mit Beschluß-Nr. ..... des Gemeinderates vom 24.7.97 den Bebauungsplan gem. § 19 der Thüringer Kommunalordnung vom 16.08.1993 gem. § 10 BauGB als Satzung

BESCHLOSSEN.

Oberweid, den 11.7.97
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzungen ist gem. § 246a (1) Nr. 4 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen/Auflagen

GENEHMIGT.

, den

im Auftrag:

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluß-Nr. ..... des Gemeinderates vom ..... beigetreten.

Oberweid, den

Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Oberweid sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Oberweid, den 14.5.98
Bürgermeister

Die Erteilung zur Freistellung wurde am 13.5.98 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt am 14.5.98 in Kraft. Jedermann kann den genehmigten Bebauungsplan und die Begründung dazu ab diesem Tag in der Gemeindeverwaltung Oberweid während der Dienststunden von 16.00 ..... bis 17.00 Uhr einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Oberweid, den 14.5.98
Bürgermeister

PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung
- Begrenzung der Gewerbeflächen A, B, C und D entspricht der vorgeschlagenen Parzellierung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet	GE
Maximale Traufhöhe	TH
Anzahl der Vollgeschosse	II
Hauptfirstrichtung	

BAUWEISE

offene Bauweise	o

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche
  - Wirtschaftsweg (M *Wirtschaftsweg*)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Telekom (T)
- Kläranlage
- Regenrückhaltebecken (R)

	vorhanden	geplant
oberirdische Versorgungsleitungen	◆	◇ – – ◇ – –
unterirdische Versorgungsleitungen	◇	◇ – – ◇ – –

- (W) Wasserleitung
- (A) Abwasserleitung
- E Elektroleitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

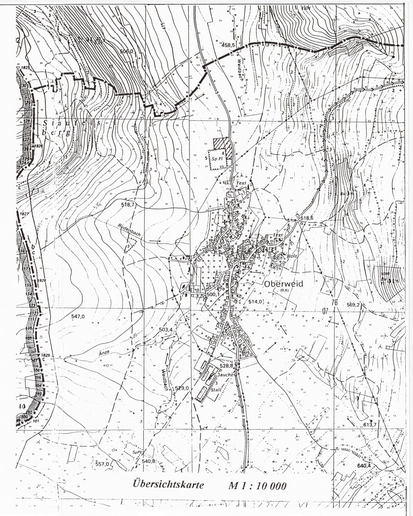
Nutzungsschablone
Gewerbefläche A, B, C und D

Art der Nutzung	Bauweise
max. Anzahl der Vollgeschosse	max. Traufhöhe
Grundflächenzahl	

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen
- Flurstücksnummer 2306
- Flurgrenze
- Vorschlag für Grundstücksparzellierung

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche / Ausgleichsfläche (Ö)
- private Grünfläche / Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Textteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Bebauungsplan, Gemarkung "Oberweid"/ Flur 10:

2548 teilweise	2599	2607	2615
2549 teilweise	2600	2608	2616
2550 b teilweise	2601	2609	2617
2624	2602	2452 teilweise	2618
2594	2603	2610	2619
2595	2604	2611	2620
2596	2605 a	2612	2621
2597	2605 b	2613	
2598	2606	2614	

Ausgleichsfläche, Gemarkung "Oberweid / Flur 10:

2533 teilweise	2541 teilweise	2587	2593
2534 teilweise	2542 teilweise	2588	2622
2537 a teilweise	2544 teilweise	2589	2623
2537 b teilweise	2545 teilweise	2590	
2537 c teilweise	2546 teilweise	2591	
2540 teilweise	2547 teilweise	2592	

A) Art und Maß der baulichen Nutzung
nach § 9 (1) Pkt. 1, 20 u. 25 BauGB sowie nach §§ 4 u. 6 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Die Ansiedlung einer Spedition ist nur im Bereich der Gewerbefläche **B** zulässig.

B) Bauweise
gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 22 BauNVO

1. Im Geltungsbereich des Plangebietes wird offene Bauweise festgesetzt.

C) Überbaubare Grundstücksfläche
gemäß § 9 (1) Pkt. 2 und § 23 BauNVO

1. Das Maß der Überbauung wird für die Gewerbefläche **B** mit einer GRZ = 0,7 begrenzt.
2. Alle anderen Gewerbeflächen werden mit einer GRZ = 0,6 begrenzt.

D) Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 83 (4) ThürBO

1. *Dächer:*
Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20° - 40°.
Die Dächer sind mit blendfreien Materialien auszubilden.
Es sind nur Farben in Rottönen nach dem Farbregister RAL 840-HR mit folgenden Nummern zulässig:

-RAL 2002 / 3000 / 3001 / 3002 / 3003 / 3004 / 3011 / 3013 / 3016 / 3020 / 3031

2. Die im Plan angegebene Traufhöhe ist die Höhe zwischen der unteren waagerechten Begrenzung der Dachfläche und der neuen Geländeoberkante, von der Hangseite gemessen.

E) Sonstige Festsetzungen
gemäß § 9 (1) 24 BauGB und § 83 ThürBO

1. *Einfriedungen:*
Einfriedungen als geschlossene Mauern sind unzulässig.

2. Verkehrsflächen
gemäß § 9 (1) 11, 12 BauGB und § 83 ThürBO

2.1 Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind vom Grundstückseigentümer zu dulden, soweit dies zur Anpassung der Verkehrsfläche an das vorhandene Gelände erforderlich ist.

2.2 Ebenerdige Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen. Dies gilt nicht für das Grundstück der Spedition. Hier sind alle Verkehrsflächen zu versiegeln.

2.3 Die Verkehrserschließung erfolgt über *Straße A* mit einer Querschnittsbreite von 5,50 m ohne Gehweg.

2.4 Der Wendeplatz wird mit einem Durchmesser von 22,00 m festgesetzt.

2.5 Der öffentliche Wirtschaftsweg wird mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Pkt. 24 BauGB

3.1 Im Plangebiet werden luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen.

3.2 Zur Gewährleistung der Richtwerte der DIN 18 005 sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Auf den Gewerbeflächen **A** und **C** sind nur Betriebe zulässig, die *keine* lärmintensiven *nächtlichen Arbeiten* im Freien ausführen.
- Die Nutzung "Spedition" ist nur auf der Gewerbefläche **B** zulässig.

F) Festsetzungen zur Grünordnung
nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, §§ 17 und 19 BauNVO, § Rs BNatSchG 1987, Vorl. ThürNatG 1993

1. Private Grünflächen

1.1 Innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke sind mindestens 30% der Fläche als Grünfläche auszuweisen. Unbefestigte Flächen sind mit Rasen, Gehölz- oder Bauumpflanzungen zu begrünen.

1.2 Es sind keine geschlossenen Begrünungen, sondern Gruppenpflanzungen vorzusehen.

1.3 Die Begrünung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper herzustellen.

2. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes

2.1 Im Übergangsbereich des Plangebietes zur freien Landschaft in Richtung Osten ist eine Streuobstwiese anzulegen.

2.2 Entlang der Landstraße ist eine einreihige Baumallee zu pflanzen.

2.3 Der Übergang des Plangebietes zur freien Landschaft in Richtung Norden ist durch Gruppenpflanzungen zu gestalten.

2.4 Das Regenrückhaltebecken ist als natürliches Erdbecken auszuführen.

2.5 Das Becken ist mit Zonen unterschiedlicher Wassertiefen anzulegen.

2.6 Die Uferzonen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.7 Die Zufuhrt zum Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubauen.

3. Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

3.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.

4. Pflanzgebote

Für alle Pflanzungen sind die Pflanzarten zu verwenden, die in der Begründung des B - Planes ausgeführt werden.

G) Hinweise

1. Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" bekannt.
Gemäß § 16 des Gesetzes sind Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege vorzulegen.
2. Ein exakt vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor.
3. Alle Maßangaben sind in Meter (m).

H) Nachrichtliche Übernahme

Die vorhandene Elektro- Freileitung wurde bis zur Versorgungsfläche nachrichtlich übernommen.
Über die Fortführung der Freileitung über die öffentliche Grünfläche liegen keine Bestands- oder Vermessungsunterlagen vor.

Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i. v. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Weimar, den 14. Mai 1998
Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Fischerstraße 42 99423 Weimar
Postfach 249 99403 Weimar
- BJ 210 -

0 10 20 30 40 50 m M 1 : 500

Bebauungsplan
Oberweid / Thür.
Gewerbegebiet „Am langen Baum“
- Satzung -

Vorhabenträger:
Gemeinde Oberweid

1. Entwurf: 16.12.1996
2. Entwurf: 18.04.1997
Satzungsplan : 01.12.1997

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Stadtplaner
PSF 1132
98536 Zella-Mehlis
Tel. 03682/8961-0
Fax. 03682/8961-61

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Arch J.-U. Kehrer
Mitarbeit: Landschaftsarch. H. Gromeier

Unterschrift