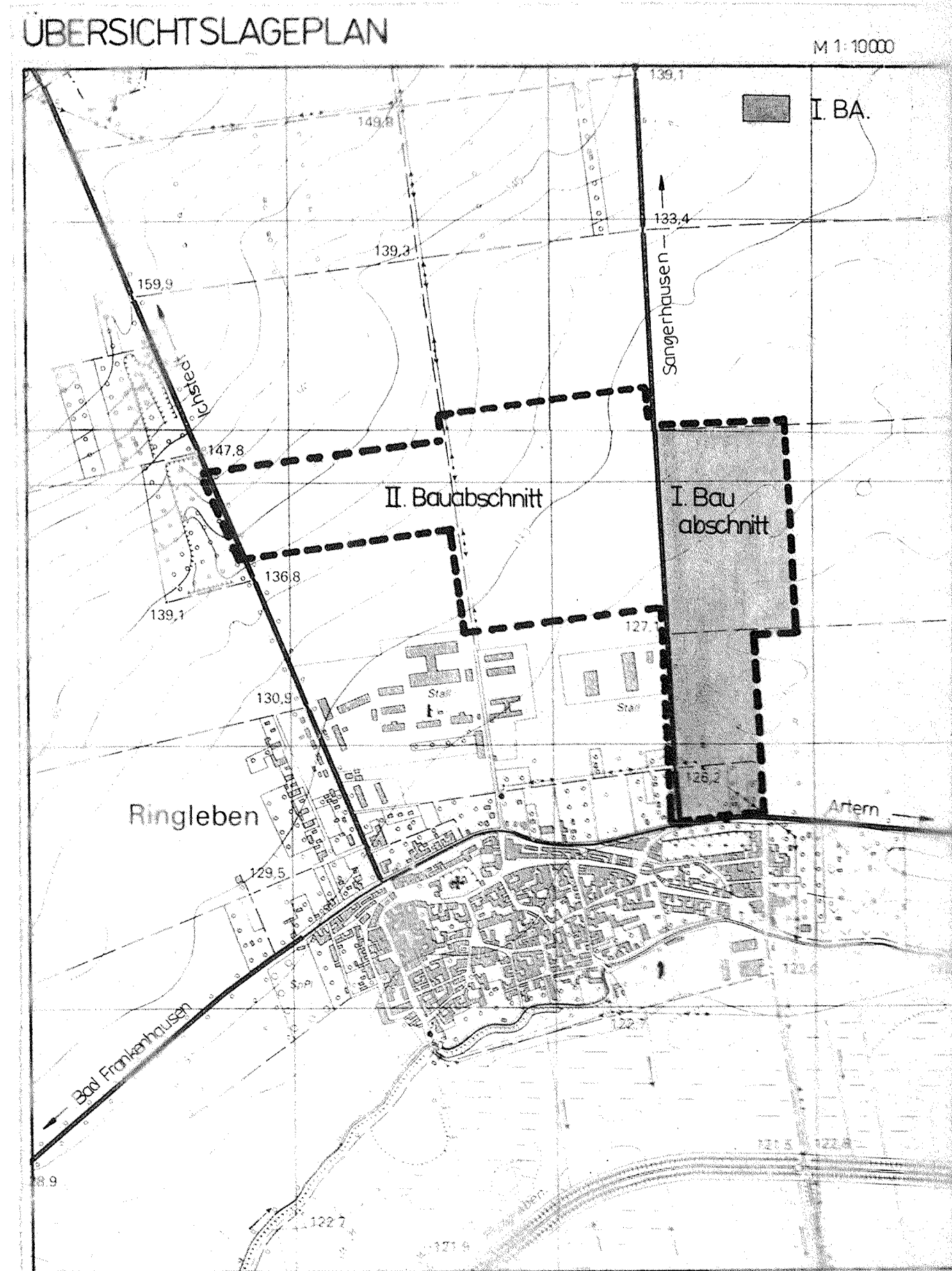
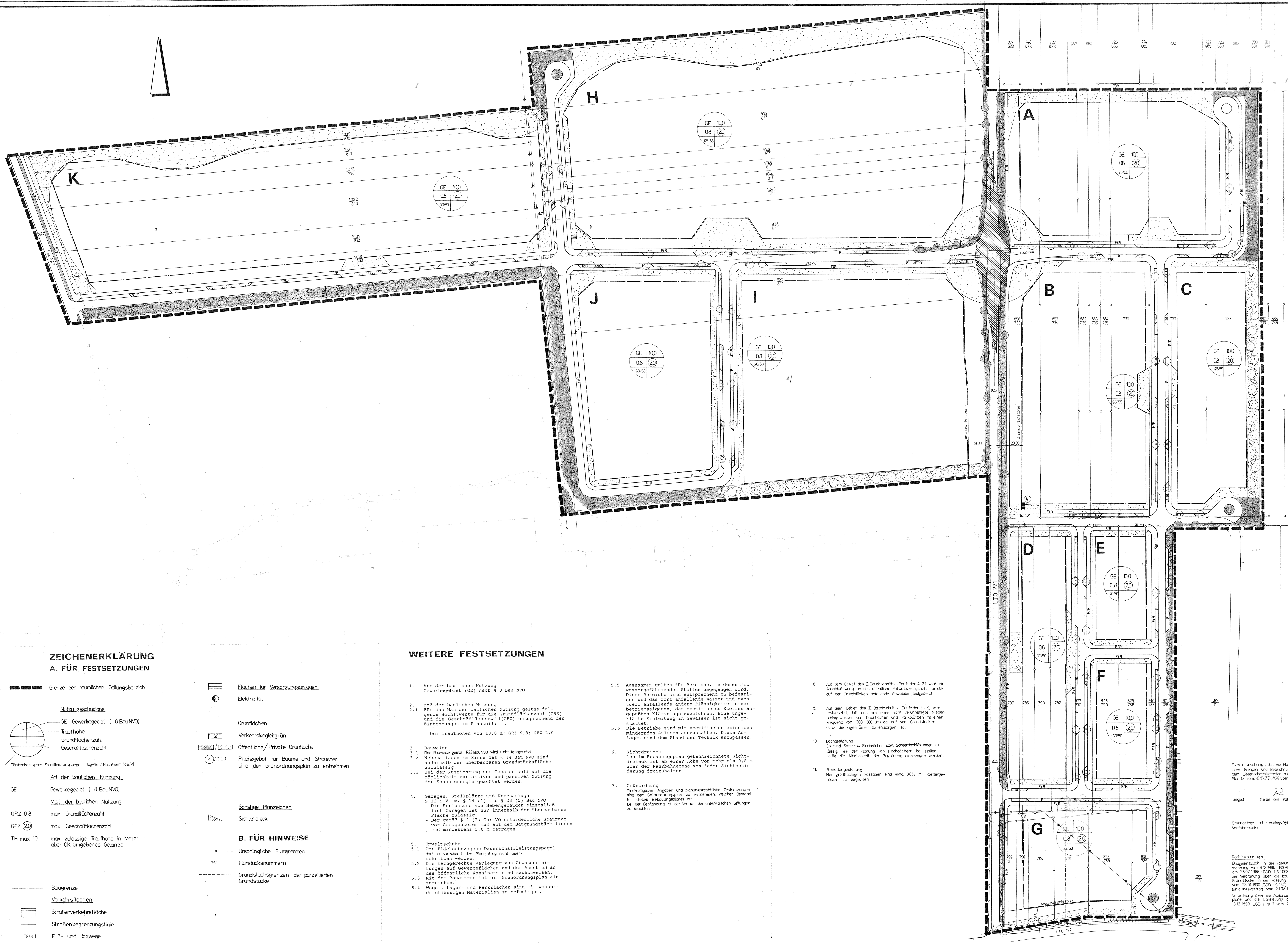




Stadt Bad Frankenhausen

Anlage 1- zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Ringleben“



VERFAHENSVERMERKE

- A Der Gemeinderat hat in einer Sitzung vom 28.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 'Ringleben' beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.92 nach § 2 Abs. 1, Absatz 2 öffentlich bekannt gemacht.
- B Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erklärung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1992, hat am 12.06.1992 in einer Bürgerversammlung nach Bekanntmachung vom 28.05.1992 stattgefunden.
- C Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.05.1992 bis 28.07.1992 öffentlich ausgestellt.
- D Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.07.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom August 92 als Satzung beschlossen.
- E Die höhere Bauaufsichtsbehörde Erlangen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.08.92 Nr. 20-462120-ART-270-GE, Baul. 3076, gem § 11 BauGB genehmigt.
- F Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.03.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Regel zu unentgeltlich Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
- Ringleben, 24.02.93
Bürgermeister
- Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen: 250-4621.20-ART-270-GE, Baul. 3076, am 09. Feb. 1993
Weimer, den 09. Feb. 1993

VERWALTUNGS- GEMEINSCHAFT RINGLEBEN KREIS ARTERN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEBEGEBT 'RINGLEBEN'

Zu dieser Planvorstellung gehört die Begründung in der Fassung vom August 1992 und der Grünordnungsplan mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen.

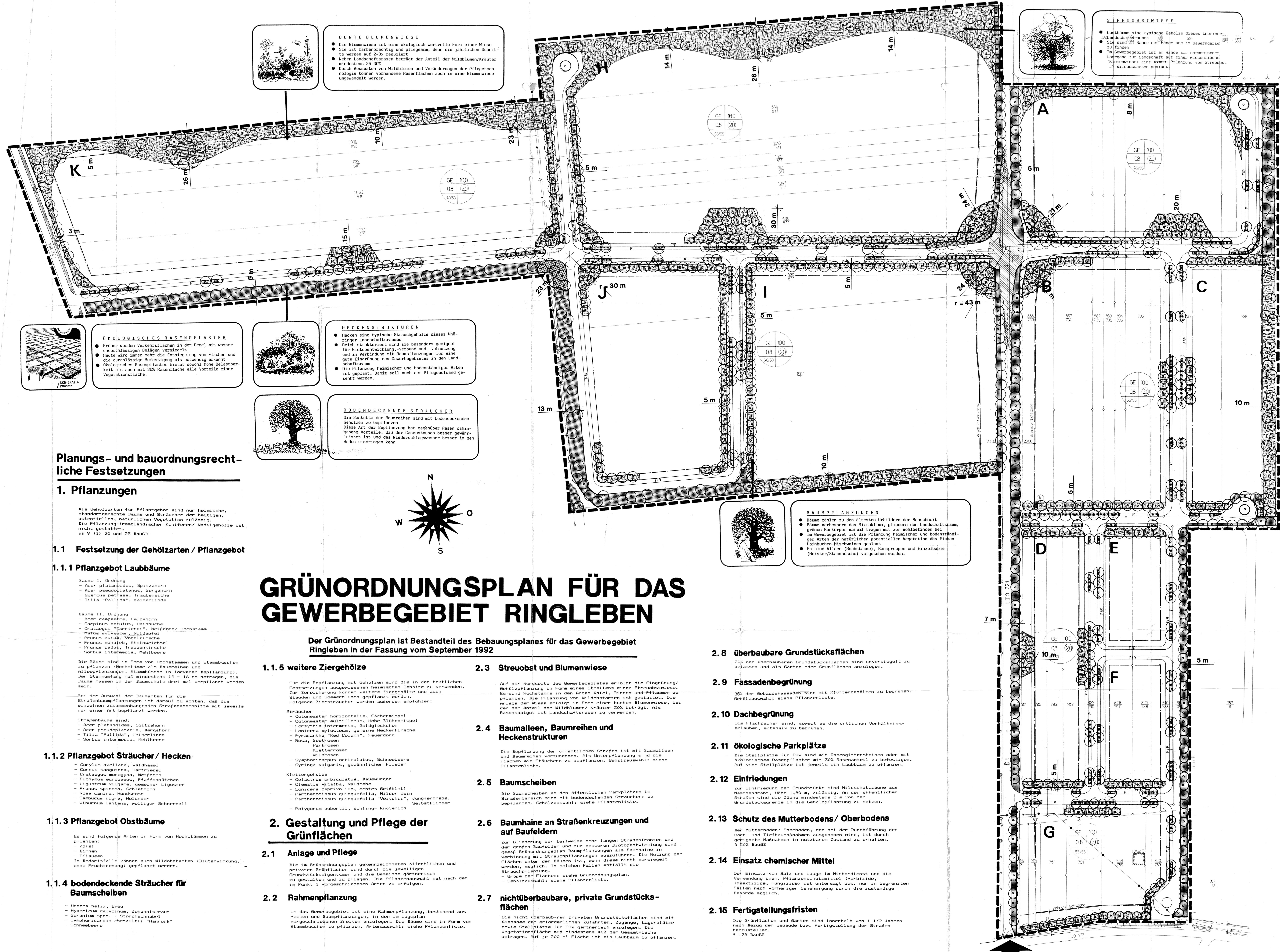
FRANKENHÄUSER PLANBAU GMBH	
ANTRAGSTELLER	VERTRETEN DURCH:
Verwaltungsgemeinschaft der Orte Ringleben, Borkleben, Büchel, Breitenlehen, Schmitzle, Udersleben	Gemeindeverwaltung Ringleben, Bürgermeister Olze, Unterstraße 34a, D-4731 Ringleben
Maßstab	1:1000
Vermaßstab	0,85 x 137
Vermaßstab	1:17
Vermaßstab	APRIL 1992

ZEICHENERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Nutzungsschablone**
- GE - Gewerbegebiet (8 BauNVO)
- Traufhöhe
- Grundflächenzahl
- Geschäftflächenzahl
- Flächenbezogener Schallleistungspegel Tagwert / Nachtwert (dB/A)
- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,8 max. Grundflächenzahl
- GFZ 20 max. Geschäftflächenzahl
- TH max 10 max. zulässige Traufhöhe in Meter über OK umgebenes Gelände
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Elektrizität
- Grünflächen**
- Verkehrsbeeinträchtigung
- Öffentliche/Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Sichtdreieck
- B. FÜR HINWEISE**
- Ursprüngliche Flurgrenzen
- Flurstücksnummern
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungsfläche
- Fuß- und Radwege
- Öffentliche Parkfläche

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Bau NVO
- Maß der baulichen Nutzung Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschäftflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen im Planblatt:
 - bei Traufhöhen von 10,0 m: GRZ 0,8; GFZ 2,0
- Bauweise Drei Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind festgesetzt:
 - 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 3.2 Bei der Errichtung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonneneinstrahlung geachtet werden.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 12 i.V.m. § 14 (1) und § 23 (5) Bau NVO Die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der gemäß § 2 (2) Gar VO erforderliche Stauraum vor Garagentoren muß auf dem Baugrundstück liegen und mindestens 5,0 m betragen.
- Umweltschutz Der flächenbezogene Dauerschallleistungspegel darf entsprechend den Planangaben nicht überschritten werden.
- Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf Gewerbeflächen und der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz sind nachzuweisen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Grünordnungsplan einzureichen.
- Wege-, Lager- und Parkflächen sind mit wasser-durchlässigen Materialien zu befestigen.
- Ausnahmen gelten für Bereiche, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese Bereiche sind entsprechend zu befestigen und das dort anfallende Wasser und eventuell anfallende andere Flüssigkeiten einer betriebseigenen, den spezifischen Stoffen angepaßten Kläranlage zuzuführen. Eine ungeklärte Einleitung in Gewässer ist nicht gestattet.
- Die Betriebe sind mit spezifischen emissionsmindernden Anlagen auszustatten. Diese Anlagen sind dem Stand der Technik anzupassen.
- Sichtdreieck Das im Bebauungsplan gekennzeichnete Sichtdreieck ist ab einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahnebene von jeder Sichtbehinderung freizuhalten.
- Grünordnung Die planungsrechtliche Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, welcher Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Bei der Befolgung ist der Inhalt der unterzeichneten Leitungen zu beachten.
- Auf dem Gebiet des I. Bauschnitts (Baufelder A-G) wird ein Anschluß an ein öffentliches Entwässerungssystem für die auf den Grundstücken anfallende Abwässer festgesetzt.
- Auf dem Gebiet des II. Bauschnitts (Baufelder H-K) wird festgesetzt, daß das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und Parkplätzen mit einer Frequenz von 300-500 m²/Tag auf den Grundstücken durch die Eigentümer zu entsorgen ist.
- Dachentlastung Es sind Dach- u. Flachdach- bzw. Sonderdachflächen zu lösen. Bei der Planung von Flachdächern bei Hallen sollte die Möglichkeit der Begrünung entzogen werden.
- Fassadengestaltung Bei großflächigen Fassaden sind mind. 30% mit Kletterpflanzen zu begrünen.



BUNTE BLUMENWIESE

- Die Blumenwiese ist eine ökologisch wertvolle Form einer Wiese.
- Sie ist farbenprächtig und pflegearm, denn die jährlichen Schnittarbeiten werden auf 2-3x reduziert.
- Neben Landschaftsrasen beträgt der Anteil der Wildblumen/Kräuter mindestens 25-30%.
- Durch Aussaat von Wildblumen und Veränderungen der Pflegeeinteilung können vorhandene Rasenflächen auch in eine Blumenwiese umgewandelt werden.

STREUOBSTWIESE

- Obstbäume sind typische Gehölze dieses Industrie- und Landschaftsraumes.
- Sie sind an Rand und in Baumreihen zu finden.
- In Gewerbegebiet ist an Rand eine naturnahe Überformung der Landschaft mit einer Baumwiese (Blumenwiese) eine ideale Pflanzung von Streuobst.
- Wildobstarten gepflanzt.

ÖKOLOGISCHES RASENPFLASTER

- Früher wurden Verkehrsflächen in der Regel mit wasserundurchlässigen Belägen versiegelt.
- Heute wird immer mehr die Entsiegelung von Flächen und die durchlässige Befestigung als notwendig erkannt.
- Ökologisches Rasenpflaster bietet sowohl hohe Belastbarkeit als auch mit 30% Rasenfläche alle Vorteile einer Vegetationsfläche.

HECKENSTRUKTUREN

- Hecken sind typische Strauchgehölze dieses Thüringer Landschaftsraumes.
- Reich strukturiert sind sie besonders geeignet für Biodiversitätsentwicklung, -verbund und -vernetzung und in Verbindung mit Baumpflanzungen für eine gute Eingrünung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum.
- Die Pflanzung heimischer und bodenständiger Arten ist geplant. Damit soll auch der Pflegeaufwand gesenkt werden.

BODENDECKENDE STRÄUCHER

Die Bänke der Baureihen sind mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Diese Art der Bepflanzung hat gegenüber Rasen dahingehend Vorteile, daß der Gasaustausch besser gewährleistet ist und das Niederschlagswasser besser in den Boden eindringen kann.

BAUMPFLANZUNGEN

- Bäume zählen zu den ältesten Urbildern der Menschheit.
- Bäume verbessern das Mikroklima, gliedern den Landschaftsraum, grünen Baukörper ein und tragen mit zum Wohlbefinden bei.
- Im Gewerbegebiet ist die Pflanzung heimischer und bodenständiger Arten der natürlichen potentiellen Vegetation des ländlichen Mischwaldes geplant.
- Es sind Alleen (Hochstämme), Baumgruppen und Einzelbäume (Heister/Stammesche) vorgesehen worden.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Pflanzungen

1.1 Festsetzung der Gehölzarten / Pflanzgebot

1.1.1 Pflanzgebot Laubbäume

- Bäume I. Ordnung
- Acer platanoides, Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 - Quercus petraea, Traubeneiche
 - Tilia "Pallida", Kaiserlinde

- Bäume II. Ordnung
- Acer campestre, Feldahorn
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Crataegus "Laciniata", Weißdorn/Hochstamm
 - Malus sylvestris, Wildapfel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Prunus mahaleb, Steinschneise
 - Prunus padus, Traubeneiche
 - Sorbus intermedia, Mehlbeere

Die Bäume sind in Form von Hochstämmen und Stammescheiben zu pflanzen (Hochstämme als Baumreihen und Alleepflanzungen, Stammescheiben in lockerer Bepflanzung). Der Stammumfang muß mindestens 14 - 16 cm betragen, die Bäume müssen in der Baumschule drei mal verpflanzt worden sein.

Bei der Auswahl der Baumarten für die Straßenbaumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die einzelnen zusammenhängenden Straßenabschnitte mit jeweils nur einer Art bepflanzt werden.

- Straßenbäume sind:
- Acer platanoides, Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus, Bergahorn
 - Tilia "Pallida", Kaiserlinde
 - Sorbus intermedia, Mehlbeere

1.1.2 Pflanzgebot Sträucher / Hecken

- Corylus avellana, Walnussel
- Cornus sanguinea, Hartriegele
- Crataegus monogyna, Weißdorn
- Eurostychia europaea, Pfaffenkirsche
- Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rosa canina, Hundrose
- Sambucus nigra, Holunder
- Viburnum lantana, weißer Schneeball

1.1.3 Pflanzgebot Obstbäume

Es sind folgende Arten in Form von Hochstämmen zu pflanzen:

- Apfel
- Birnen
- Pflaumen

In Bedarfsfällen können auch Wildobstarten (Blütenwirkung, ohne Fruchtbehäng) gepflanzt werden.

1.1.4 bodendeckende Sträucher für Baumscheiben

- Hedera helix, Efeu
- Hypericum calycinum, Johanniskraut
- Geranium sp., Storchschnabel
- Symphoricarpos (rhamnoides) "Harnack" Schneebere

GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEBEGEBIET RINGLEBEN

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet Ringleben in der Fassung vom September 1992

1.1.5 weitere Ziergehölze

Für die Bepflanzung mit Gehölzen sind die in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen heimischen Gehölze zu verwenden.

Zur Bereicherung können weitere Ziergehölze und auch Stauden und Sommerblumen gepflanzt werden.

Folgende Ziersträucher werden außerdem empfohlen:

- Sträucher
- Cotoneaster horizontalis, Fächerahorn
 - Cotoneaster multiflorus, Hohe Blütenmispel
 - Forstythia intermedia, Göttingenische Heckenkirsche
 - Lonitza xylota, gemeine Heckenkirsche
 - Pyracantha "Red Column", Feuerdorn
 - Rosa, Beetrosen

- Klettergehölze
- Celastrus orbiculatus, Baumwürger
 - Clematis vitalba, Waldrebe
 - Lonitza xylota, echtes Geißblatt
 - Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
 - Parthenocissus quinquefolia "Veitchii", Jungfernnarbe
 - Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

2.3 Streuobst und Blumenwiese

Auf der Nordseite des Gewerbegebietes erfolgt die Eingrünung/Gehölzpflanzung in Form eines Streifens einer Streuobstwiese. Es sind Hochstämme in den Arten Apfel, Birnen und Pflaumen zu pflanzen. Die Pflanzung von Wildobstarten ist gestattet. Die Anlage der Wiese erfolgt in Form einer bunten Blumenwiese, bei der der Anteil der Wildblumen/Kräuter 30% beträgt. Als Rasensaatgut ist Landschaftsrasen zu verwenden.

2.4 Baumalleen, Baumreihen und Heckenstrukturen

Die Bepflanzung der öffentlichen Straßen ist mit Baumalleen und Baumreihen vorzunehmen. Als Unterpflanzung sind die Flächen mit Stauden zu bepflanzen. Gehölzauswahl: siehe Pflanzenliste.

2.5 Baumscheiben

Die Baumscheiben an den öffentlichen Parkplätzen im Gewerbegebiet sind mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Gehölzauswahl: siehe Pflanzenliste.

2.6 Baumhaine an Straßenkreuzungen und auf Baufeldern

Zur Gliederung der teilweise sehr langen Straßenfronten und der großen Baufelder und zur besseren Biotopentwicklung sind gemäß Grünordnungsplan Baumpflanzungen als Baumhaine in Verbindung mit Strauchpflanzungen auszuführen. Die Nutzung der Flächen unter den Bäumen ist, wenn diese nicht versiegelt werden, möglich. In solchen Fällen entfällt die Strauchpflanzung.

Größe der Flächen: siehe Grünordnungsplan.

Gehölzauswahl: siehe Pflanzenliste.

2.7 nichtüberbaubare, private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Zugänge, Lagerplätze sowie Stellplätze für PKW gärtnerisch anzulegen. Die Vegetationsfläche muß mindestens 40% der Gesamtfläche betragen. Auf je 200 m² Fläche ist ein Laubbäum zu pflanzen.

2.8 überbaubare Grundstücksflächen

30% der überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und als Garten oder Grünflächen anzulegen.

2.9 Fassadenbegrünung

30% der Gebäudefassaden sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Gehölzauswahl: siehe Pflanzenliste.

2.10 Dachbegrünung

Die Flachdächer sind, soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben, extensiv zu begrünen.

2.11 ökologische Parkplätze

Die Stellplätze für PKW sind mit Rasengittersteinen oder mit ökologischem Rasenpflaster mit 30% Rasenanteil zu befestigen. Auf vier Stellplätze ist jeweils ein Laubbäum zu pflanzen.

2.12 Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Grundstücke sind Windschutzzäune aus Maschendraht, Höhe 1,80 m, zulässig. An den öffentlichen Straßen sind die Zäune mindestens 2 m von der Grundstücksgrenze in die Gehölzpflanzung zu setzen.

2.13 Schutz des Mutterbodens/ Oberbodens

Der Mutterboden/ Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ausgehoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten. § 202 BauGB

2.14 Einsatz chemischer Mittel

Der Einsatz von Salz und Lauge im Winterdienst und die Verwendung chem. Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide, Fungizide) ist untersagt bzw. nur in begrenzten Fällen nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Behörde möglich.

2.15 Fertigstellungsfristen

Die Grünflächen und Gärten sind innerhalb von 1 1/2 Jahren nach Bezug der Gebäude bzw. Fertigstellung der Straßen herzustellen. § 176 BauGB

Planzeichenlegende

Pflanzgebot von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der heutigen, potentiellen, natürlichen Vegetation

- Laubbäum, Hochstamm oder Stammescheibe, Stammdurchmesser mind. 16 - 20 cm
- Strauchpflanzungen in Form von freiwachsenden Hecken
- Öffentliches Grün, verantwortlich Gemeindeverwaltung Ringleben
- Strauchpflanzungen in Form von freiwachsenden Hecken
- Privates Grün, verantwortlich jeweiliger Grundstückseigentümer
- Streuobstwiese
- Obstbaumhochstämme und Wiesenflächen aus Landschaftsrasen mit 30 % Wildblumen und Kräutern
- Privates Grün, verantwortlich jeweiliger Grundstückseigentümer
- Baumscheiben im öffentlichen Straßenbereich, bepflanzt mit bodendeckenden Sträuchern
- Öffentliches Grün, verantwortlich Gemeindeverwaltung Ringleben

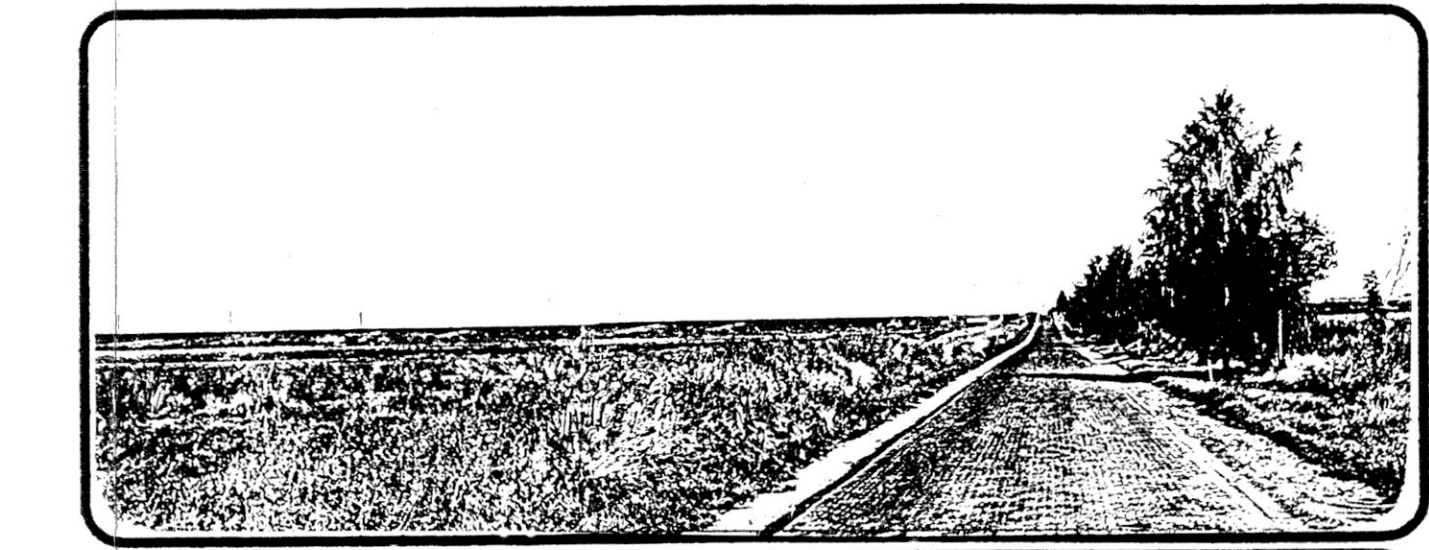
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253, geändert am 25. 07. 1988 (BGBl. I S. 1092) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertrag vom 31. 08. 1990 (BGBl. I S. 889, 1124)
- § 63 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 07. 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. 01. 1991 S. 50)
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1, Abs. 5, Nr. 1 BauGB
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung § 1, Abs. 5, Nr. 3 BauGB
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes § 1, Abs. 5, Nr. 4 BauGB
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege § 1, Abs. 5, Nr. 7 BauGB
- Pflanzen von Bäumen und Sträuchern § 4, Abs. 1, Nr. 25 BauGB
- Pflanzgebot § 176 BauGB
- Eingriffe in die Natur und Landschaft § 1, Bundesnaturschutzgesetz

Verfahrensregelung

Da der Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet Ringleben Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juli 1992 ist, erfolgt die Bepflanzung des Grünordnungsplanes in der Fassung vom Oktober 1992 nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Ährten, Amt Naturschutz und Landschaftspflege, am 17. 09. 1992, durch die Kreisverwaltung und die Gemeindeverwaltung Ringleben.

Bestätigt: *Landschaftsarchitekt* 29. 09. 92
Kreisverwaltung Ährten
Datum
1. A. der Gemeindeverwaltung Ringleben 30. 09. 1992
Datum



GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEBEGEBIET RINGLEBEN

Planung:

CLAUS SEIDEL
Freier Landschaftsarchitekt
BfLA

BÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFT
Wachsmuthweg 27
D-5034 Erft
Telefon 5 22 27

Lageplan, Maßstab 1: 1000
Erfurt, den 02. 10. 1992
Zulass. Nr.: 0038-91-G