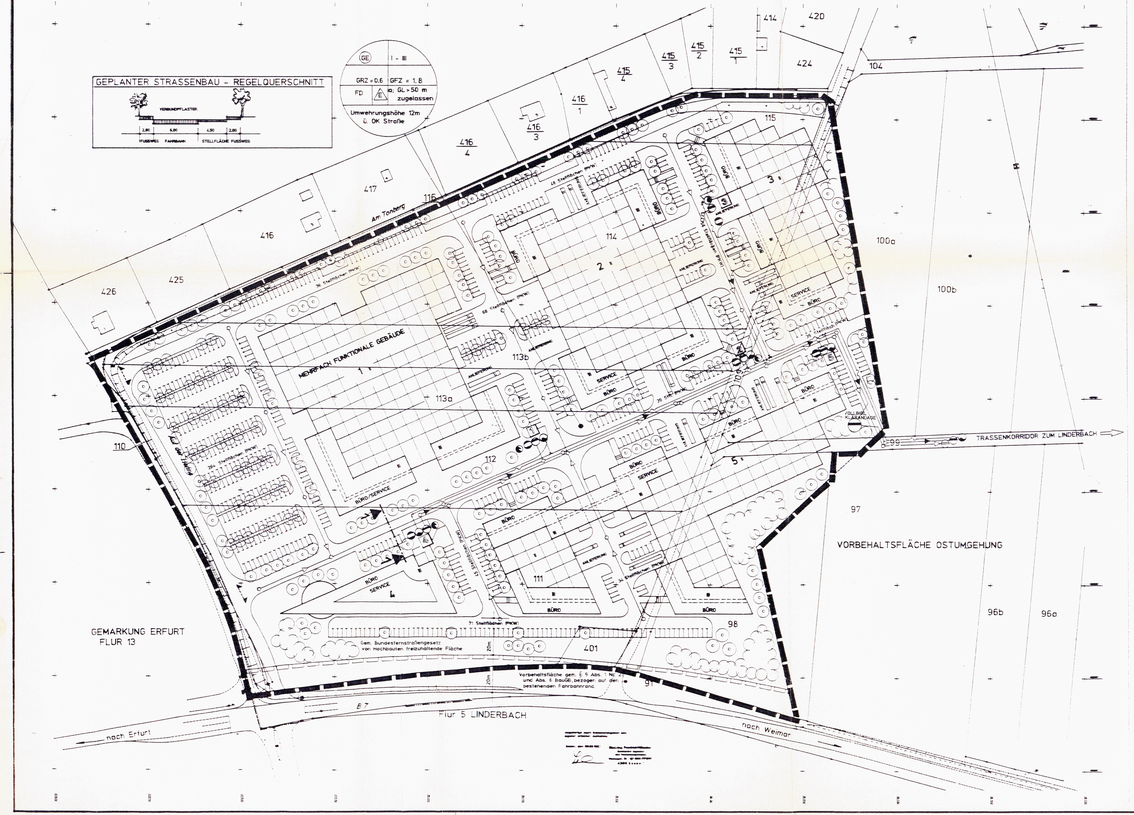
SERVICE PARK

GEWERBEGEBIET – Linderbach –



SATZUNG der Gemeinde Linderbach / Azmannsdorf

über den Vorhaben- und Erschließungsplan für den SERVICE PARK - Gewerbegebiet Linderbach-

Aufgrund des § 7 des Baugesetzbuches - BauG.G in der Fassung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I/S.466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.1993, Beschluß-Nr.: 25-93 und mit Genehmigung der höheren Bauaufsichtsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:

TEIL "A" - PLANZEICHNUNG LT. PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG V. 1990

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen sowie über die Darstellung des Flächenplanes (Flächennutzungsplan)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	GE GRZ 0,6	Grundflächenzahl § 17 BauNVO
2.2	GE GFZ 1,8	Geschoßflächenzahl § 17 BauNVO
2.3	I - III	Anzahl der Geschosse
2.4	TH = Umwehrungshöhe	12 m ü. OK Straße

3. Bauweise

3.1	a	abweichende Bebauung § 22 (4) BauNVO Gebäudelänge > 50 m zugelassen Einzelhaus.
3.2	E	
3.3		Auf die Festsetzung von Baugrenzen und baulinien wird verzichtet, da die Gebäude vorhabenkonkret eingeordnet wurden

4.

Art d. baul.Nutz.	Vollgeschosse
GRZ	OFF
Dachform	Bauweise
Dachneig.	

Erläuterung zur Schablone

5. Verkehrsflächen

5.1		Straßenverkehrsflächen gem. Darstellung
5.2		Ein- und Ausfahrtbereich
5.3		Mit Geh-, Fahrt- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Geltungsbereich

7. Planzeichen ohne Normcharakter, bzw. nachrichtliche Übernahme

7.1		Vorhandene Flurstücksgrenzen
7.2	112	Flurstücksnummer
7.3	28m	Maßangabe in Metern
7.4		Fläche für Trafostation
7.5		UK Wasserversorgung
7.6.1		Trinkwasserleitung
7.6		UK Regenwasserschacht
7.6.1		Regenwasserleitung
7.7		UK Schmutzwasserschacht
7.7.1		Schmutzwasserleitung
7.9.1		Elektroleitung
7.10		Straßenbeleuchtung
7.11		Gasleitung
7.12		Telekom / Leerverrohrung

TEIL "B" - TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

1. Größe des Baugrundstückes

Der Geltungsbereich umfaßt nachfolgende Flurstücke in Linderbach

Flur 3 - Flurstück 98 teilweise, 99 (Weg) teilweise, 100a teilweise, 106 (Weg) teilweise, 110 (Weg), 111, 112, 113a, 113b, 114, 115, 401.

Die neue Aufteilung der Grundstücke erfolgt gemäß der neuen Nutzungsart als - Service Park - Gewerbegebiet Linderbach

Bei den eingeordneten Gebäuden handelt es sich um mehrfach funktionale Gebäude deren Hauptaktzent Dienstleistungsgewerbe darstellt.

2. Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellflächen ist entsprechend der Nutzungsart auf den jeweiligen privaten Flächen zu ermitteln und nachzuweisen. Grundlage für die Ermittlung bildet die Bauordnung vom 20.07.1990 i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur BauO vom 20.11.1990.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Außenwände: Die Verwendung von Faserzementplatten, grellfarbigen Putzen ist ausgeschlossen.

Anstrichart: Für Haupt- und Nebengebäude besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Putz-, Farb- und Materialeauswahl

Dachform: Flachdach und flachgeneigte Dächer

4. Erschließung

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke sind hinsichtlich der Erschließung gesichert.
Die Trassen der öffentlichen Erschließung sind bis zu ihren Übergabepunkten 1 - 5 im System dargestellt.
Die Einleitungspunkte für Schmutzwasser und Oberflächenwasser der Verkehrswege ist der Übersichtszeichnung (Auszug aus den FNP) zu entnehmen.

4.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den ausgebauten Weg - An der Nenne - die Verlängerung des Linderbacher Weges in nördliche Richtung.

5. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Katalog der Grünordnerischen Festsetzungen als inhaltlicher Bestandteil des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LPB).

- Die Grünordnerischen Festsetzungen als Bestandteil des LPB sollen den größtmöglichen Durchgrünungsgrad des Gewerbeparkes mit Einbindung der Gebäudekörper und Verkehrsanlagen in den Landschaftsraum gewährleisten. Für alle Festsetzungen gilt in gleicher Weise:
- Das Gehölzinventar ist den Baum- u. Strauchlisten aus den Anhang des LPB-Erläuterungstextes zu entnehmen; beispielhafte Arten sind unten angeben.
- Die Gesamtzahl der Bäume und Sträucher kann im Falle der Verwendung größerer Qualitäten reduziert werden.
- Alle Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer zu pflegen.
- In gestalterisch bzw. funktional begründeten Fällen kön-en Ausnahmen von der vorgesehenen Art und den Umfang der Festsetzungen durch die zuständigen Fachbehörden zugestanden werden.

1 Festsetzung als PRIVATE GRÜNFLÄCHE (Landschaftsraumbelagen)
(Neubegrünung- nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 a, BauGB)

⇒ Je 200 qm-Flächenanteil ist ein Laubbaum, mind 3 x v., 20-25 cm, zu pflanzen, hiervon ein Anteil von 20 % als einheimische Obstbäume (Hochstammsorten).
⇒ Zur zusätzlichen Strukturierung der Pflanzung ist je 200 qm-Flächenanteil eine Gruppe aus 5 Sträuchern, mind. 3 x v., 125-150 cm, anzupflanzen.
⇒ Der verbleibende Flächenanteil ist mit einer landschaftsrasenansaat oder mit bodendeckenden Sträuchern flächenwaft zu begrünen.

2 Festsetzung als PRIVATE GRÜNFLÄCHE (Gebäudeensb)
(Neubegrünung- nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 a, BauGB

⇒ Je 200 qm-Flächenanteil ist ein Laubbaum, mind. 3 x v., 20-25 cm, zu pflanzen.
⇒ Zur zusätzlichen Strukturierung der Pflanzung ist je 200 qm-Flächenanteil eine Gruppe aus 3 Sträuchern, mind. 3 x v., 125-150 cm, anzupflanzen.
⇒ Der verbleibende Flächenanteil ist mit einer landschaftsrasenansaat, mit Stauden o. bodendeckenden Sträuchern zu begrünen.

3 Festsetzung für die STELLPLATZBEGRÜNUNG
(nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

⇒ Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum, mind. 3 x v., 20-25 cm, anzupflanzen.
⇒ Für den Wurzelraum ist eine Fläche von mind. 2,5 x 2,5 m = 6,25 qm freizuhalten und mit bodendeckenden Sträuchern o. Stauden zu bepflanzen.
⇒ In gestalterisch begründeten Fällen können auch Überfahrbare Baumroste verwendet werden.

4 Festsetzung für die Ausführung von STELLPLATZFLÄCHEN
(nach § 9, Abs. 1, Nr. 24, BauGB)

⇒ Zur Verringerung des zu kanalisierenden Oberflächenwasserabflusses sind die Verschlußschichten von PKW-Stellplätzen als offenporiges Pflaster (sog. Ökopflaster) anzulegen.

5 Festsetzungen für EINFRIEDUNGEN (nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

⇒ Soweit Einfriedungen innerhalb des Gewerbeparkes benötigt werden, sind diese als einreihige Heckenpflanzungen anzulegen. Einfriedungen aus technischen Materialien (Zäune, Mauern) sind mit Kletter-, Rank- o. Schlingpflanzen zu begrünen.
⇒ Zu verwenden sind Heckenpflanzen, mind. 2 x v., ab 100-125 cm oder Kletter-, Rank- o. Schlingpflanzen, mind. 2 x v., ab 60-100 cm.

6 Festsetzung für FASSADENBEGRÜNUNG (nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

⇒ Soweit Fassadenflächen fensterlose und zusammenhängend größer als 40 qm sind, ist eine Begrünung mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen vorzunehmen.
⇒ Es sind mindestens 3 x verschulte Pflanzen ab 100-150 cm zu verwenden, die so anzuordnen sind, daß das Begrünungsziel nach spätestens 5 Jahren erreicht ist.

7 Festsetzung für MÜLLSTANDPLÄTZE (nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 a, BauGB)

⇒ Außerhalb von Gebäuden befindliche Müllstandplätze sind durch Umwauerungen oder gleichartige Einfassungen der Sicht zu entziehen. Diese sind durch Heckenpflanzen oder Rank-, Schling- o. Kletterpflanzen einzugrünen.
⇒ Zu verwenden sind Heckenpflanzen, mind. 2 x v., ab 100-125 cm oder Kletter-, Rank- o. Schlingpflanzen, mind. 2 x v., ab 60-100 cm.

Zu verwendende Bäume u. Sträucher (beispielhafter Auszug aus den den LPB-Erläuterungstext beigefügten vollständigen Pflanzlisten):

Kleinkronige Bäume	Acer platanoides Globosum	Kugelahorn
	Crataegus carrierei	Apfeldorn
	Fraxinus ornus	Blumenesche
Mittelgroße Bäume (Höhe zwisch. 10 bis 20 m)	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Pyrus communis	Holzbirne
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Große Bäume (Höhe über 20 m)	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Gleditsia triacanthos	Gleditsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Große Sträucher (bis 8 m)	Cornus mas	Kornkirsche
	Corylus avellana	Haselstrauch
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Salix caprea	Salweide
Mittlere Sträucher (zwischen 1,5 bis 7 m)	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Kleine Sträucher (sog flach.Verkehrsgrün)	Euonymus fort. Vegetus	Spindelstrauch
	Rosa nitida	Glanzrose
	Symphoricarpos x chenaultii	Purpurbeere
Heckenpflanzen	Carpinus betulus	Hainbuche
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Taxus baccata	Eibe
Kletterpflanzen	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus tricusp. Vert.	Wilder Wein

ERGÄNZENDE FESTLEGUNGEN:

1. Für den Geltungsbereich wird Gasheizung festgeschrieben.
2. Einzelhäuser wird ausgeschlossen.
3. Der Schalleistungspegel ist auf 60 dB zu begrenzen.
4. Für gebäude an der Bundesstrasse B7 sind Schallschutzfenster in den erforderlichen Schallschutzgruppen vorgeschrieben.
5. Den einzelnen Gebäudekomplexen sind Revisionsschächte zuzuordnen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlußes der Gemeinde vom 28.05.93
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang erfolgt.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 i Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO beteiligt worden.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

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

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 24.07.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.07 bis 31.08.1993 während folgender Zeiten - Montags bis Freitags von 9.00 - 16.00 Uhr in Azmannsdorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 24.11.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

8. Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit den Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 27.08.1993 übereinstimmen.

Erfurt, den 28.1.94 — Das Katasteramt

9. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 24.11.1993 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Beschluß Nr.230/41 - 93 vom 24.11.93 gebilligt.

Azmannsdorf, den 25.11.1993 — Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde vom
AZ:..... - erteilt.

Azmannsdorf, den — Der Bürgermeister

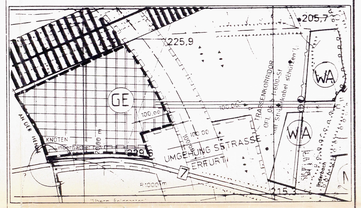
11. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Azmannsdorf, den — Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Azmannsdorf, den — Der Bürgermeister

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M. 1:5000



Gemeinde: Linderbach-Azmannsdorf

Landkreis: Erfurt - Land

LIA 270

VORHABEN - und ERSCHLIESSUNGSPLAN

SERVICE PARK

Linderbach

GE

M.: 1:1000

VORHABENTRÄGER: [redacted]

Die Zustimmung / Genehmigung erfolgte unter dem Aktenzeichen:
210-462.30-GFE-370-GE
„Servicepark"
15. Feb. 1994
Weimar, den ..... Landrat

PLANUNGSBÜRO
SCHAUDINN & PARTNER
ARCHITEKTEN u. INGENIEURE GmbH
Andreasstraße 8, 0-5020 Erfurt