

Stadt Meiningen

BP-Nr. 1 „Gewerbegebiet Dreißigacker“, 1. Änderung

Fassung vom 14.02.2002

BP-Nr. 1a „Gewerbegebiet Dreißigacker“, 1. Änderung

Begründung

Fassung vom 14.02.2002

1. Anlass und Ausgangsposition

Im Jahr 1992 wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Dreißigacker“ rechtskräftig.

Seit dieser Zeit wurde das Gewerbegebiet zu ca. $\frac{3}{4}$ der Gesamtfläche besiedelt. Im Rahmen dieser Vermarktung haben sich verschiedene Veränderungen des Bedarfs an Bauflächen für das Planungsgebiet ergeben.

Um diesen geänderten Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde die vorliegende Planänderung erarbeitet.

2. Ziele der Planänderung

Durch die Satzungsänderung wird eine dem Bedarf entsprechende Nutzung der gewerblichen Bauflächen ermöglicht sowie Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen im Plangebiet vermindert.

3. Größe des Plangebietes

756/105	9.881 qm	756/14	4.659 qm
756/109	3.842 qm	756/15	5.471 qm
756/110	15.915 qm	756/129	4.201 qm
756/108	1.188 qm	756/130	2.532 qm
756/132	15.615 qm	756/151	8.736 qm
756/106	35.803 qm	756/19	4.879 qm
756/104	22.456 qm	756/20	5.243 qm
756/135	688 qm	756/21	116 qm
756/136	688 qm	756/107	15.915 qm
756/134	3.451 qm	756/133	6.374 qm
243/9	94 qm	756/8	2.544 qm
243/10	938 qm	756/9	2.545 qm
243/11	11.986 qm	756/111	17.782 qm
243/12	101 qm	756/112	13.912 qm
243/13	1 qm	756/22	14.979 qm
756/102	3.400 qm	756/23	3.150 qm
756/11	4.845 qm	756/155	5.020 qm
756/12	3.817 qm	756/156	13.798 qm
756/13	5.010 qm	756/24	8.997 qm

756/25	4.000 qm		286/9	612 qm	
756/26	4.196 qm		756/99	6.312 qm	
756/27	1.524 qm		756/100	6.140 qm	
756/29	1.897 qm		756/101	2.000 qm	Teilfläche
756/30	2.394 qm		756/117	17.124 qm	
756/31	10.918 qm		756/89	5.849 qm	
756/177	1.030 qm		756/119	41 qm	
756/178	8.428 qm		756/90	321 qm	
756/33	10.815 qm		756/126	10.021 qm	
756/124	63.152 qm		756/127	10.000 qm	
756/143	3.966 qm		756/128	5.322 qm	
756/169	3.164 qm		756/84	107 qm	
756/170	4.896 qm		756/81	5.056 qm	
756/161	1.700 qm		756/82	11.050 qm	
756/181	955 qm		756/85	7.484 qm	
756/182	8.108 qm		756/165	1.977 qm	
763/5 ca.	7.200 qm	Teilfläche	756/168	7.924 qm	
763/3	1.036 qm		756/166	800 qm	
756/140	3.842 qm		756/167	971 qm	
756/171	1.733 qm		756/78	3.918 qm	
756/172	4.923 qm		756/79	9.353 qm	
756/64	18.445 qm		756/86	3.207 qm	
756/65	5.691 qm		756/35	7.309 qm	
756/66	6.183 qm		756/75	15.858 qm	
67	3.555 qm		756/76	8.571 qm	
68	3.630 qm		756/77	1.781 qm	
756/175	5.248 qm		756/120	5.661 qm	
756/176	1.883 qm		756/36	5.480 qm	
754/8	1.191 qm		756/37	1.970 qm	
754/9	1.234 qm		756/38	2.365 qm	
754/10	144 qm		756/40	2.935 qm	
754/11	108 qm		756/145	970 qm	
754/12	157 qm		756/146	4.422 qm	
754/13	141 qm		756/41	12.877 qm	
756/70	45.105 qm		756/42	5.074 qm	
756/144	9.539 qm		756/43	5.154 qm	
756/148	5.680 qm		756/44	5.425 qm	
756/152	3.832 qm		756/47	2.801 qm	
756/153	1.899 qm		756/48	1.206 qm	
756/154	1.321 qm		756/49	1.238 qm	
756/72	13.616 qm		756/50	1.571 qm	
756/73	11.554 qm		756/149	3.899 qm	
756/74	11.439 qm		756/150	76 qm	
756/137	12.104 qm		756/52	29.033 qm	
756/91	643 qm		756/53	11.671 qm	
756/92	2.586 qm		756/54	23.044 qm	
756/94	2.255 qm		756/173	2.355 qm	
756/96	2.531 qm		756/179	991 qm	
286/11	44 qm		756/180	2.589 qm	
756/138	1.320 qm		756/56	5.045 qm	
756/98	3.983 qm		756/57	5.171 qm	

756/138	1.320 qm	756/56	5.045 qm
756/98	3.983 qm	756/57	5.171 qm
756/60	3.311 qm		

Das Plangebiet des GG Dreißigacker umfasst somit eine Fläche von 902.952,00 qm, das entspricht ca. 90,3 ha.

4. Planinhalt der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes enthält folgende Änderungen gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan:

1. Die Teilfläche B1 wird von einer Fläche für Gewerbegebiete (GE) zur Fläche D2 für Industriegebiete (GI) umgewidmet.
2. Die Teilfläche G wird von einer Sondergebietsfläche „Motel“ (SO) zu einer Fläche für Gewerbebetriebe (GE) umgewidmet und der Fläche A1 angegliedert.
3. Die Teilfläche F wird von Sondergebietsfläche „Schule“ (SO) zu einer Fläche für Gewerbebetriebe (GE) umgewidmet und der Fläche A4 angegliedert.
4. Die Festlegungen zu den Gebäudelängen in den Punkten 1.2.1.; 1.2.2.; 1.2.4. und 1.2.5. der textlichen Festsetzungen werden gestrichen.
Es wird in den Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen jeweils sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zugelassen.
5. Im Baufeld C wird die Grundflächenzahl C wird die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,8 erhöht.
6. Zum Punkt 2. der textlichen Festsetzungen „Höhenentwicklung der baulichen Anlagen“ sind Ausnahmen zulässig.

5. Umweltverträglichkeit

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan wurden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Es wurde nur in Teilflächen eine Umwidmung der vorhandenen Bauflächen (siehe Pkt. 4) vorgenommen.
Die mögliche Bebauungsdichte ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Plan nur unwesentlich.

6. Grünplanung

Die Grünordnung wurde gegenüber dem rechtskräftigen Plan nur unwesentlich geändert (Anpassung an das eingearbeitete neue Katastersystem).

7. Erschließung

7.1. Wasserversorgung

Vom Übergabepunkt an der Fernwasserleitung in der Nähe des Klinikums führt eine Trinkwasserleitung NW 200 PE bis zum Wasserturm.

Von dort aus wird das Gewerbegebiet entlang der Erschließungsstraßen mit Trinkwasser versorgt.

Der Wasserturm am Standort hat ausreichende Speicherkapazitäten für die Trinkwasserversorgung .

7.2. Abwasserableitung

Das Schmutzwasser wird teilweise in Gefälleleitung dem Sammler in der Herpfer Straße zugeführt. Größtenteils wird das Schmutzwasser in Freispiegelleitungen zum Pumpenhaus an der südöstlichen Ecke des Gewerbegebietes geführt und von dort zum Sammler in der Herpfer Straße übergepumpt.

Das Regenwasser wird meistens auf den Baugrundstücken und entlang der Straßen in Rigolensystemen versickert.

Für Starkregeneignisse ist am südöstlichen Ende des Gewerbegebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

7.3. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die Berkeser Straße über eine ND-Gasleitung und Verteilung im Gebiet.

7.4. MS- und NS -Versorgung

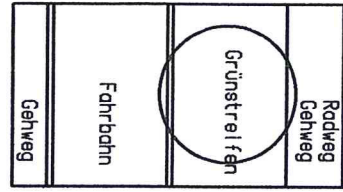
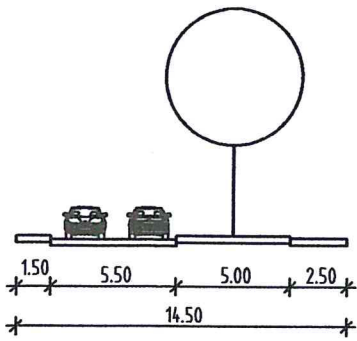
Das Gewerbegebiet wird ausgehend vom Bereich Klinikum und dem Altort Dreißigacker ringförmig mit MS-Kabeln erschlossen.

Die Bauflächen werden in den einzelnen Bereichen ausgehend von den Trafostationen mit NS-Kabeln entlang der Erschließungsstraßen erschlossen.

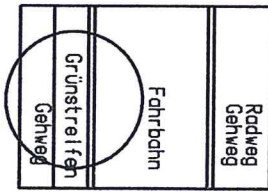
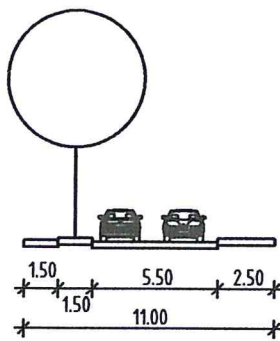
7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes von Meiningen aus erfolgt über die neugebaute Hapterschließungsstraße von der B 19 bis zum Plangebiet (Berkeser Str.).

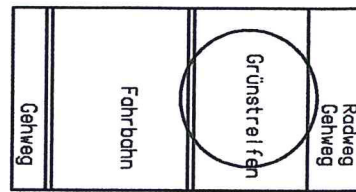
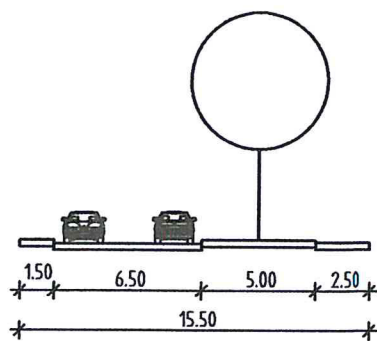
Von Richtung Herpf erfolgt die Anbindung direkt über die L 2621 (Herpfer Straße) in das Gewerbegebiet.



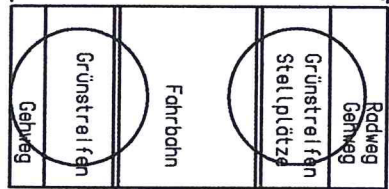
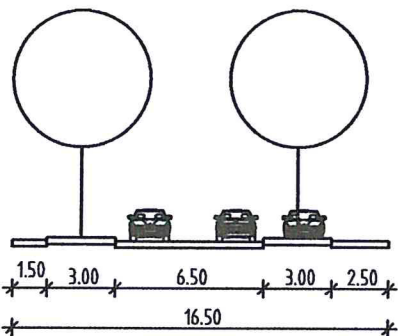
Planstraße "aa"



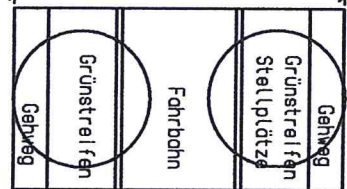
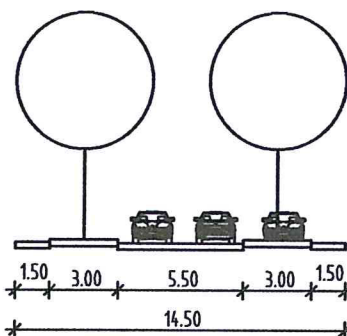
Planstraße "ab"



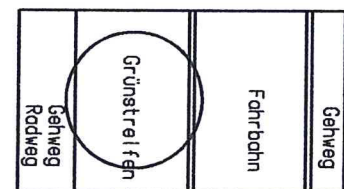
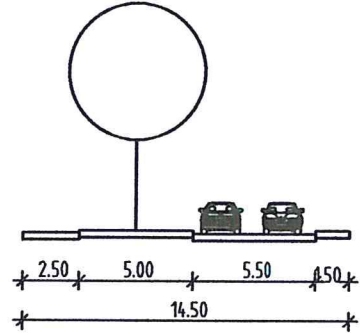
Planstraße "b"



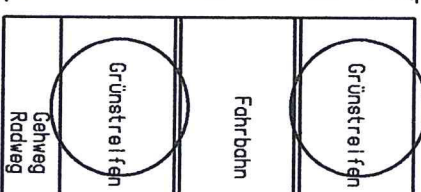
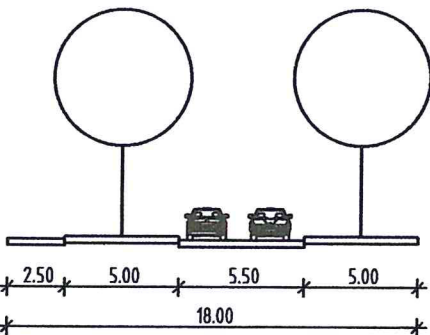
Planstraße "c"



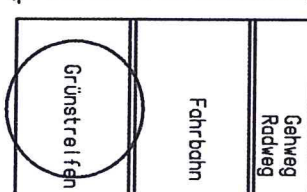
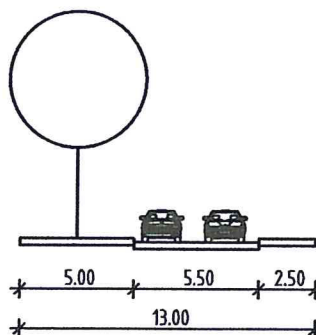
Planstraße "d"



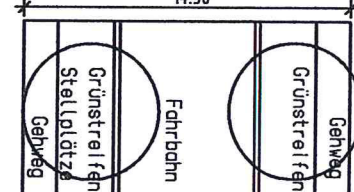
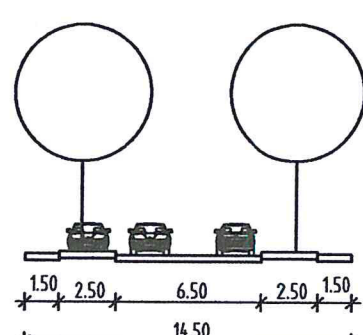
Planstraße "ea"



Planstraße "eb"



Planstraße "ec"



Planstraße "f"

A₁ - A₆

GE	II
0,5	1,0
Hallen: FD / SD 10-20 ° Bürogebäude: FD / SD 20-30 °	

D₁ - D₂

GI	Hallen: II Bürogebäude: III
0,8	1,6
Hallen: FD / SD 10-20 ° Bürogebäude: FD / SD 20-30 °	

B

GE	Hallen: I Bürogebäude: II
0,8	1,0
Hallen: FD / SD 10-20 ° Bürogebäude: FD / SD 20-30 °	

E

GI	Hallen: I Bürogebäude: III
0,6	4,0
-	

C

GI(B)	Hallen: I Bürogebäude: II
0,8	1,0
Hallen: FD / SD 10-20 ° Bürogebäude: FD / SD 20-30 °	

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(siehe Planeintrag und Nutzungsschablone)

Ordnungsbereich	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

1.1 Das Baugebiet ist nach Paragraph 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraph 1 Abs. 2, Ziffer 9 und Abs. 3 sowie Paragraph 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) und nach Paragraph 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraph 1 Abs. 2, Ziffer 9 und Abs. 3 sowie Paragraph 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) und nach Paragraph 9 Abs.1, Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit Paragraph 1 Abs.2, Ziffer 10 und Abs. 3 festgesetzt.

1.2 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Ordnungsbereiche:

1.2.1 Gewerbebetriebe (A1 - A7)

Die Dachfirste bzw. Gebäudelängsachsen sind nördlich der Straße "ea,eb,ec" parallel zu den Erschließungsstraßen "a" und "ea,eb,ec" auszurichten.
Südlich der Straße "ea,eb,ec" sind die Dachfirste bzw. Gebäudelängsachsen parallel zu den Höhenlinien auszuführen.
Es sind Bürogebäude und Werkhallen mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe bis max. 8m zulässig.

In der Sicherheitszone sind die Festsetzungen der Ziffer 12 einzuhalten (max. Gebäudehöhe 6m).

1.2.2 Gewerbebetriebe (B)

Betriebsgebäude mit einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von max. 9m sind zulässig und parallel zu den Höhenlinien anzuordnen.

Bürogebäude sind bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von max. 11m zugelassen.

1.2.3 Industriebetriebe mit Emissionsbeschränkung (C)

Zulässig sind eingeschossige Produktionshallen und Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von max. 9m.

Die Schallimmissionen, gemessen an der Grundstücksgrenze, dürfen tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) nicht überschreiten.

Ausnahmen von der Einhaltung der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss- Fertigfußbodens (Pkt.2 dieser Festsetzungen) sind zulässig (Paragraf 31 Abs.1 BauGB).

- 1.2.4 Industriebetriebe (D1 , D2)
Produktionshallen sind mit zwei Vollgeschossen bis zu einer max. Höhe von 11m zulässig und parallel zu den Höhenlinien anzuordnen.
Bürogebäude sind bis zu drei Vollgeschossen mit einer max. Gebäudehöhe von 13m zulässig.
- 1.2.5 Industriebetriebe (E)
Großflächige Hallengebäude mit einem Vollgeschoss sind parallel zu den Höhenlinien, bis zu einer maximalen Höhe von 15m zulässig. Die Werkshallen sind bei Überschreitung einer Länge von 100m mindestens alle 50m durch geeignete Elemente zu gliedern.

Zulässig ist ein Verwaltungsgebäude mit drei Vollgeschossen und einer Höhe von max. 15m.
- 1.2.6 Regenüberlaufbecken / Wasserhochbehälter (R/H)
Zulässig sind die notwendigen technischen Einrichtungen und Gebäude.
Der Wasserhochbehälter ist bis zu einer Höhe von max. 40m (einschließlich Antennenanlage) zulässig.
- 1.2.7 Trafostationen der Stadtwerke Meiningen (I)
Eine Fassadenbegrünung und Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen ist in den Bereichen vorzusehen, in denen eine Beeinträchtigung der Funktion nicht gegeben ist.
2. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen
Die Oberkante des Erdgeschoss- Fertigfußbodens darf max. 0,50m über dem natürlichen Gelände angeordnet werden. Bei großflächigen Gebäuden in hängigem Gelände ist dieser Höhenbezug bei halben Gebäudetiefen einzuhalten.

3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 3.1 Dachgestaltung
 - 3.1.1 Materialien der Dachdeckung: Natur- und Kunstschiefer, sonstige dunkle Dachmaterialien
 - 3.1.2 Dachüberstand traufseitig max. 0,60m, am Ortgang max. 0,50m
 - 3.2 Fassadengestaltung
 - 3.2.1 Materialien für Außenwände: Putz in Weißtönen, Schiefer- Holz- und Metallverkleidungen sind zugelassen. Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht.
 - 3.2.2 Vordächer als Holz-, Glas- und Metallkonstruktion sind zulässig.
4. Grünordnung
 - 4.1 Nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen mit Ausnahme notwendiger Funktions- und Verkehrsflächen.
 - 4.2 Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist je 400qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - 4.3 Auf den Betriebsparkplätzen ist als gliederndes Element je 8 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
 - 4.4 Zur zulässigen Versiegelung von Verkehrsflächen siehe Ziffer 6.
 - 4.5 Um die Niederschlagsabflußspitzen für das Gewerbegebiet Meiningen - Dreißigacker zu mindern, ist das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken mittels Rigolen (Anlagen zur Versickerung von nicht schädlichem, verunreinigtem Niederschlagswasser) zu speichern bzw. zeitverzögert in das Regenwasser- netz einzuleiten.
Die Bemessung bzw. der Nachweis ist gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 zu führen.
Aus Kontrollgründen müssen alle privaten Regenwasserkanäle vor Einleiten in das öffentliche Netz durch einen Kontrollschacht geführt werden. Dieser Kontrollschacht ist auf privatem Grund anzuordnen und muß für den Betreiber der Abwasseranlage zugänglich sein.

5. Werbeanlagen

5.1 Eine die Gebäudegliederung übergreifende Werbung ist unzulässig.

5.2 Leuchtreklame ist nur in Form von angestrahlten oder indirekt beleuchteten Schriftzügen zulässig.

6. Verkehrsanlagen

6.1 Die Ausbildung von Straßen und Wegen ist nach den Festsetzungen "Straßenprofile m 1:250" auszuführen.

6.2 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Betriebsgelände nachzuweisen.

6.3 Die Befestigung der Flächen im Gewerbegebiet ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn die Funktion dadurch nicht beeinträchtigt wird.

6.4 Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die Befestigung mit Pflasterbelägen ist zulässig, wenn durch Fugengestaltung bzw. gliedernde Grünflächen nicht mehr als 50 v.H. der Stellplatzflächen versiegelt werden.

7. Zufahrten

7.1 Je Betrieb ist eine Zufahrt zulässig.
Wenn es die Lage oder Größe des Grundstückes zulassen, Zufahrten mindestens 100m voneinander entfernt anzuordnen, sind weitere Zufahrten zulässig.

7.2 Die festgesetzte Baumstellung der Erschließungsstraße darf durch die Lage der Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

7.3 Entlang der Haupteerschließungsstraßen "b" und "c" ist je Betrieb nur eine Anbindung bzw. getrennte Ein- und Ausfahrt mit einem Abstand von mindestens 100m zulässig. Westlich der im Plan festgesetzten OD-Grenze (Straße "b") sind Zufahrten nicht zulässig.

8. Nebenanlagen

8.1

Im Baugebiet sind gemäß Paragraf 14 Abs. 2 BauNVO Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser zulässig.

Eine Fassadenbegrünung und das Anpflanzen von heimischen Gehölzen ist in den Bereichen vorzusehen, in denen eine Beeinträchtigung der Funktion nicht gegeben ist.

8.2

Freileitungen sind nicht zulässig.

9. Grundwasserschutz

9.1

Die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Grundwassers vor Wasserschadstoffen sind sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase einzuhalten.

10. Einfriedungen

10.1

Einfriedungen sind aus Metall- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.

Die Zäune sind mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen, deren Wuchshöhe max. 2m betragen soll.

11. Leitungs-, Geh- und Fahrrechte

11.1

Leitungsrechte sind im Plan gekennzeichnet.

12. Sicherheitszonen

12.1

Um die Aerologische Station des deutschen Wetterdienstes sind innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von max. 6m zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich dürfen die unter Ziffer 1 festgesetzten Höhen von baulichen und sonstigen Anlagen nicht überschritten werden.

ZEICHEN NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

—•—•—•— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Masses der Nutzung

2. Verkehrsflächen

———— Strassenbegrenzungslinie

===== Fahrbahn

===== Gehweg / Radweg

3. Baugrenzen und Bauflächen

==== Baugrenze

▢ Baugebiet

4. Grünflächen / Begrünung

▒ Öffentliche Grünflächen

● ●● Vorhandene Bäume und Sträucher, die zu erhalten sind

● ●●● zu pflanzende Bäume und Sträucher (einheimische Arten)

5. Versorgungsflächen

▒ Fläche für Versorgungsanlagen

● ●● Wasser / Abwasser / Elektroenergie

SONSTIGE ZEICHEN

z.B. A, Bezeichnung der Ordnungsbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

m Maßangabe in Metern

○— Bestehende Grundstücksgrenzen

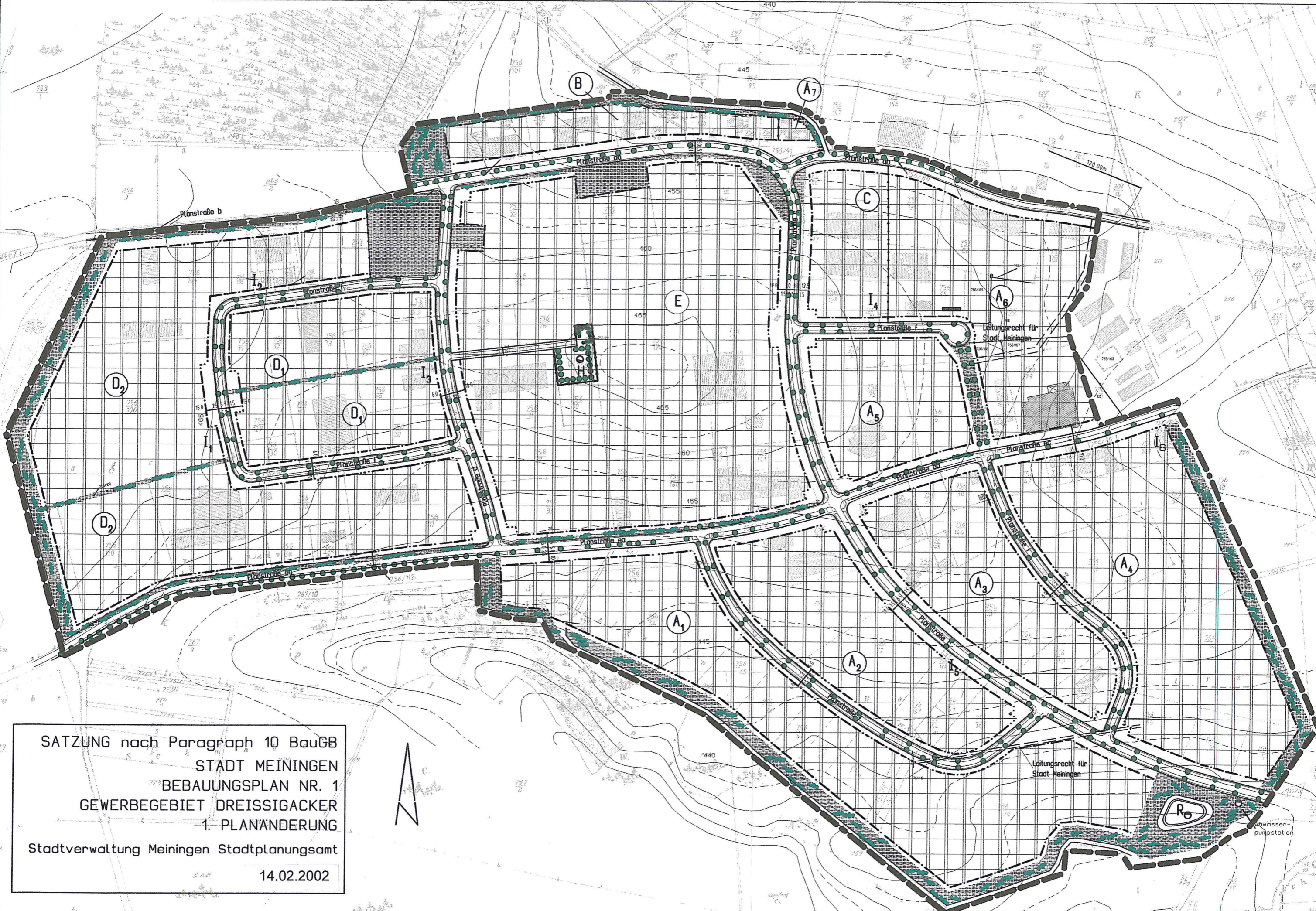
--- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

▨ Vorhandene Hauptgebäude

▤ Vorhandene Nebengebäude

---460--- Höhenlinie / Höhenangabe

..... Sicherheitszone Aerologische Station



SATZUNG nach Paragraph 10 BauGB
 STADT MEININGEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 1
 GEWERBEGEBIET DREISSIGACKER
 1. PLANÄNDERUNG
 Stadtverwaltung Meiningen Stadtplanungsamt
 14.02.2002