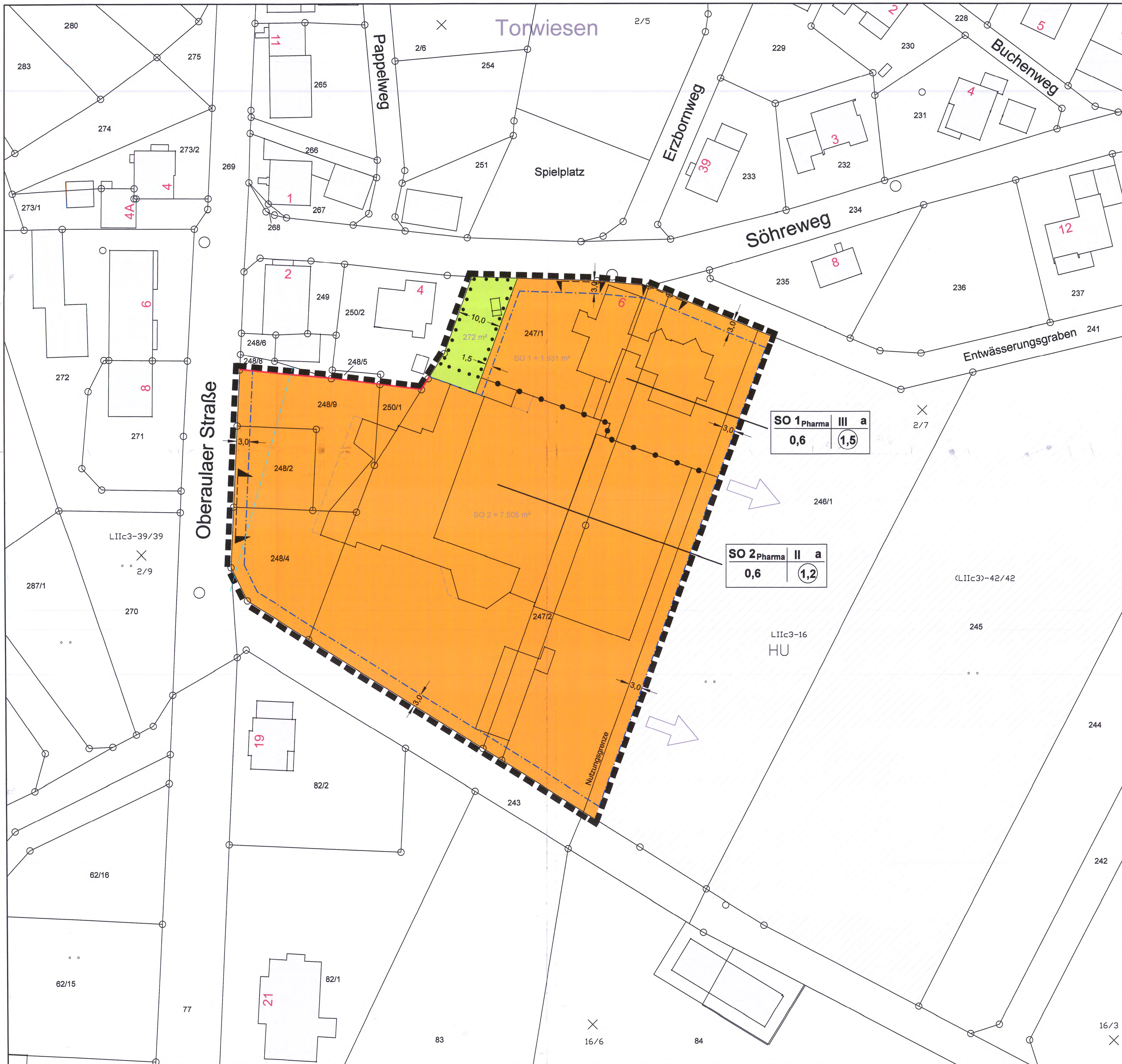




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
SO 1_{pharma} SO 2_{pharma}
Zweckbestimmung: "Betrieb für Veterinär- / Human-Pharmazie; Körper- / Tierpflege; Tierernährung- / Nahrungsergänzungsprodukte"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
1,2 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Siehe Textfestsetzung Nr. 1.3

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

----- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

----- Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des
unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Ein- und Ausfahrten und der Anschluss anderer Flächen an die
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

----- Bereich für Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: "Hausgarten"

Flächen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

----- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Siehe Textfestsetzung Nr. 1.5

Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften
getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

----- Verlauf des verrohrten "Stadtgrabens"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

----- Plangebietsgrenze

Erläuterungen

----- Maßlinie (in Meter)
----- Vorhandene Bebauung
----- Geplante Erweiterungsfläche des Unternehmens
----- Grenzbereich ohne Festsetzung einer Bauweise.
Die Abstandsflächen richten sich nach öffentlich-rechtlichen
Vorschriften.

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Sondergebiet SO 1 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Laboreinrichtungen zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 sind Produktions- und Lagergebäude, Labor-einrichtungen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerplätze und Maschinenhallen zulässig.
- Stellplätze
Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind Stellplätze für PKW nur für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 ist insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
- Räume für freie Berufe
Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben im Rahmen der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes zulässig.
- Nebenanlagen
Im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unzulässig. Im SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen und sonstigen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht mitzurechnen.
- Im SO 1 und SO 2 darf die Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sowie befestigte Betriebs-, Hof- und Lagerflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:
Es gelten die Regelungen zur offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge oder Breite der Gebäude nicht auf 50 m begrenzt ist.
- Gegenüber den Nachbargrenzen zu den Flurstücken 248/8, 248/5 und 250/2 entlang der roten Linie in der Planzeichnung ist keine Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- Baugrenzen
Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.
Notwendige Stellplätze im Sinne von § 44 Abs. 1 HBO i. V. m. der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind im SO 1 und SO 2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Bauliche Anlagen zur Speicherung und Rückhaltung von Regenwasser unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Werbeanlagen
Im SO 1 sind Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude unzulässig.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzonenverordnung (PlanzV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beschluss über den Planentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.08.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom 06.09.2019 bis zum 07.10.2019 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 28.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbar-gemeinden sind vom 06.09.2019 bis 07.10.2019 förmlich an der Planung beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs.1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.10.2019 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Anschließend wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Schwarzenborn, den 3.1. Okt. 2019

Der Magistrat:
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Bebauungsplan ist am 30.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwarzenborn, den 3.1. Okt. 2019

Der Magistrat:
Bürgermeister

Stadt Schwarzenborn Bebauungsplan Nr. 8

Sondergebiet "Betrieb für Veterinär- / Human-Pharmazie; Körper- / Tierpflege; Tierernährung- / Nahrungsergänzungsprodukte"



GEOS
Dipl.-Ing. Jochen Gerlach
Entwerferstraße 19
36277 Schönlengsfeld
Tel.: 05529-314440
geos-stadtplanung@on-line.de



M 1 : 500

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	14.06.2019
Öffentl. Auslegung	09.07.2019
Förmli. TÖB-Beteiligung	09.07.2019
Satzungsbeschluss	14.10.2019