

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

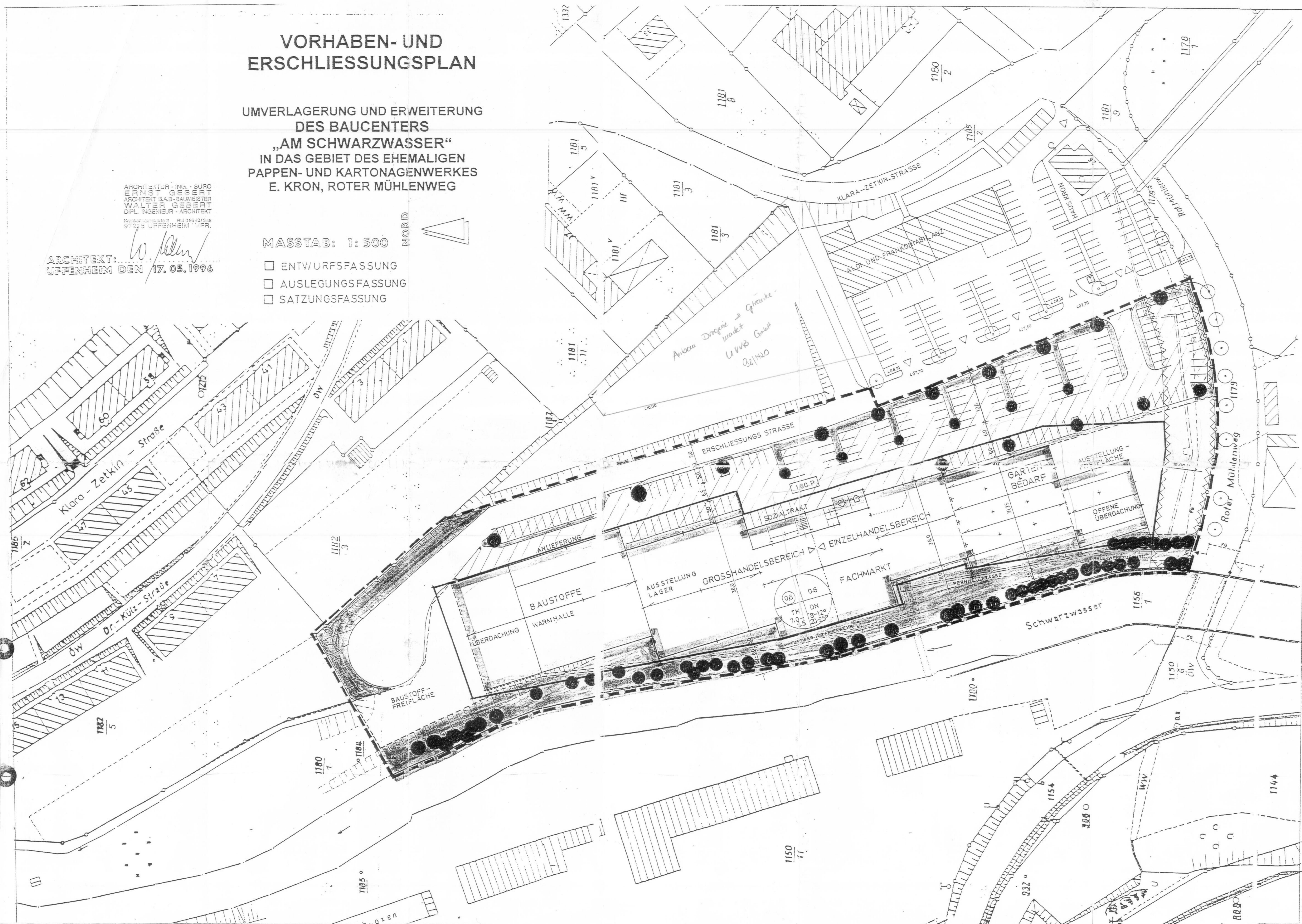
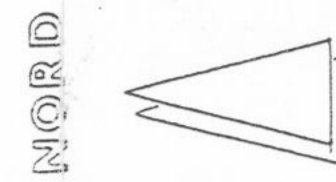
UMVERLAGERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BAUCENTERS  
„AM SCHWARZWASSER“  
IN DAS GEBIET DES EHEMALIGEN  
PAPPEN- UND KARTONAGENWERKES  
E. KRON, ROTER MÜHLENWEG

ARCHITEKTUR-ING.-BÜRO  
BERNHOFF, GIBBERT  
ARCHITEKT S.B.B. BAUMEISTER  
WALTER GIBBERT  
DIPLO-INGENIEUR-ARCHITEKT  
Kronenwiese 3, D-05512/14  
97082 UFFENHEIM (NR)

ARCHITEKT:  
UFFENHEIM DEN 17.05.1996

MASSTAB: 1:500

- ENTWURFSFASSUNG
- AUSLEGUNGSFASSUNG
- SATZUNGSFASSUNG



- A) Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  2. Verkehrs- und Grünflächen
  - 2.1 Öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)
  - 2.2 private Verkehrs- und Parkflächen
  - 2.3 Grünflächen
  - 2.4 Einfahrtsbereich
  - 2.5 Einfahrt mit Sperrkreuz für Feuerwehr
  - 2.6 bestehende Einzelbäume
  - 2.7 geplante Einzelbäume
  3. Baugrenze, Bauweise
  - 3.1 Baugrenze
  - 0,6 Geschosflächenzahl GFZ 0,6
  - 0,6 Grundflächenzahl GRZ 0,6
  - TH 7,0 Traufhöhe max. 7,00 m (Gartenbedarf)
  - TH 8,5 Traufhöhe max. 8,50 m (Baustoffe und Fachmarkt)  
Bezugspunkt: Einmündung der Erschließungsstraße in den Roten Mühlenweg -> genau wie in Begründung
  - DN Dachneigung 8 - 12° (Baustoffe und Fachmarkt)  
20 - 25° (Gartenbedarf)

- B) Hinweise**
1. bestehende Grundstücksgrenzen
  2. geplante Gebäude mit Firstrichtung
  3. Ferngasleitung der Erdgas Südsachsen GmbH Hochdruckleitung DN 200
  4. von Bebauung freizuhalten Schutzfläche der Ferngasleitung

Festsetzungen durch Text

**C) Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Die maximal zulässige Geschosfläche GFZ beträgt 0,6
  - 1.2 Die maximal zulässige Grundfläche GRZ beträgt 0,6
- 2. Art der baulichen Nutzung**
- Zulässig sind:  
Bau- und Gartenmarkt.  
Art und Größe der Verkaufsraumfläche wird eingeschränkt auf das Sortiment gemäß "Kölner Liste" (siehe dazu Anlage 2) und auf:  
Baustoffhandelsbereich 5.000 qm  
Bau- und Gartenmarkt 4.000 qm  
Sonstige Technik- und Sozialräume 360 qm

**D) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 1.1 Die maximal zulässige Traufhöhe TRH beträgt: 7,00 m für die eingeschossige Hallenbauten, 8,50 m für den zweigeschossigen Sozialtrakt
  - 1.2 Dachneigungen 8 - 12° für Baustoffe und Fachmarktgebäude, 20 - 25° für Gartenbedarfsgebäude
  - 1.3 Dachform: Satteldach, Pultdach über Sozialbereich
  - 1.4 Dachdeckung: Trapezblech oder Aluminium-Stehfalzdeckung, anstrich bis schiefergrau beschichtet, Glasdach für den Gartenbedarf
  - 1.5 Fassade: Ausfachung des Skeletts mit Gasbetondecken oder Wandfertigelementen, außen mit Beschichtung in putzähnlicher Struktur, soweit nicht Verglasungen angeordnet werden.
  - 1.6 Höhenbezug: Bezugspunkt für die Definierung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße an der Einmündung Roter Mühlenweg.
  - 1.7 Außenwerbeanlagen: Im Außenbereich können bis zu 5 Stück Werbetafeln bis 10 m<sup>2</sup> Einzelgröße aufgestellt werden.
2. Einfriedung
  - 2.1 Die Baustoff- und Gartenfreiflächen werden mit einem 3,50 m hohen Zaun mit Toren aus Wellengitter umfriedet.
3. Grünordnung
  - 3.1 Der Ufer-Baumbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Freie Stellen dort sind mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.
  - 3.2 Die Parkplätze sind mit standortgerechten, mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen (ca. 1 Stück/8 Stellplätze), ebenso der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße.

3.3 Entlang den Grenzen in Norden und Osten zur vorhand. Wohnbebauung ist ein 5 m breiter Heckensaum mit einheimischen Gehölzen anzupflanzen.

3.4 Die Parkflächen sind mit "Ökopflaster" bzw. Rasenpflaster zu befestigen.

3.5 Die Güterverkehrsplanung der Planungsgemeinschaft Bau Schwarzwasser, (Lfd. Nr. 1) ist Bestandteil des Vorhaben- u. Erschließungsplans (Anlage 2).

1. Der Stadtrat der Stadt Schwarzwasser hat in seiner Sitzung vom 04.07.94... mit Beschluss Nr. 44/94 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans "Umverlagerung und Erweiterung des Baucenters am Schwarzwasser in das Gebiet des ehemaligen Papp- und Kartonagenwerkes E. Kron, Roter Mühlenweg" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 22... vom 22.8.96.

Schwarzwasser, den 22.8.96  
Der Bürgermeister

Schwarzwasser, den 22.8.96  
Der Bürgermeister

3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 22... vom 22.8.96... ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Die Nachbargemeinden und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 3 BaUGb mit Schreiben vom 22.8.96... benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten worden.

Schwarzwasser, den 22.8.96  
Der Bürgermeister

4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 30.10.95 (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und die Begründung Stand 30.10.95), haben in der Zeit vom 22.8.96... bis zum 22.8.96... während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen.

Schwarzwasser, den 22.8.96  
Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Baugesetzbuch die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Beschluss Nr. 27/96 in der Sitzung vom 22.8.96... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Schwarzwasser, den 22.8.96  
Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 17.05.96, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 22.8.96... Az: 91-204/96... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwarzwasser, den 13.11.1997  
Der Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß des Stadtrates vom 22.8.96... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Schwarzwasser, den 13.11.1997  
Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Stand vom 22.8.96... und dem Textteil (Teil B), 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, wurden durch Abdruck im Schwarzenberger Amtsblatt Nr. 22... vom 22.8.96... bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (5 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 und § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.05.96, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), ist am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schwarzwasser, den 13.11.1997  
Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke in Liegenschaftskataster wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit im Plan wird nicht garantiert.

Schwarzwasser, den 05. Juli 1996  
Anteiliger  
Der Leiter des Staatl. Vermessungsamtes

Schwarzwasser, den 05. Juli 1996  
Anteiliger  
Der Leiter des Staatl. Vermessungsamtes

Rechtskräftiger  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan

genehmigt am: 22.8.1996  
bekanntgemacht am: 14.10.1996

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

UMVERLAGERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BAUCENTERS  
„AM SCHWARZWASSER“  
IN DAS GEBIET DES EHEMALIGEN  
PAPPEN- UND KARTONAGENWERKES  
E. KRON, ROTER MÜHLENWEG