

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

Gewerbegebiet "Wirtshöhe II", Anschluß an GE "Wirtshöhe"

Maßstab = 1 : 1000

1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

- A Art der baulichen Nutzung
- B Dachneigung
- C Grundflächenzahl GRZ
- D Geschossflächenzahl GFZ
- E Bauweise
- F Dachform
- G maximale Firsthöhe

2.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches

- Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB
- Neue Grundstücksgrenzen als mögl. Teilung
- Grenze Bestand

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

4.0 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
2,4 Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach
Dachneigung 0 - 23 Grad

6.0 Überbaute Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Verkehrsflächen

Kr ERH 15	5,50
-----------	------

öffentliche Verkehrsflächen Straßen

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Straßenbezeichnung

Straßenausbauschnitt

Wirtschaftsweg

8.0 Aufschüttungen

- Höhenlinie
- Auffüllungsbereich bis auf festgelegte Höhe.

9.0 Freiflächen

Regenrückhalte auf Grundstück variabel gestaltet	RRB Regenrückhaltebecken
--	--------------------------

FL Nr. 530 Flurstücknummer

offene Gräben als Mulde

Leitungsrecht

10.0 Grünanlagen

Umgrenzung von Anpflanzungen

10.1 Grünfläche/Ausgleichsfäche

RRB	Regenrückhaltebecken
-----	----------------------

Erdbecken Naturhares Erdbecken mit Bepflanzung

Baumstrukturen als Pflanzgebot

Grüntreifen privates Grün als Pflanzgebot

Grüntreifen offenes Grün als Pflanzgebot

verschiedener Typen

11.0 Vorhandene Leitungen

EVO Kabel MK

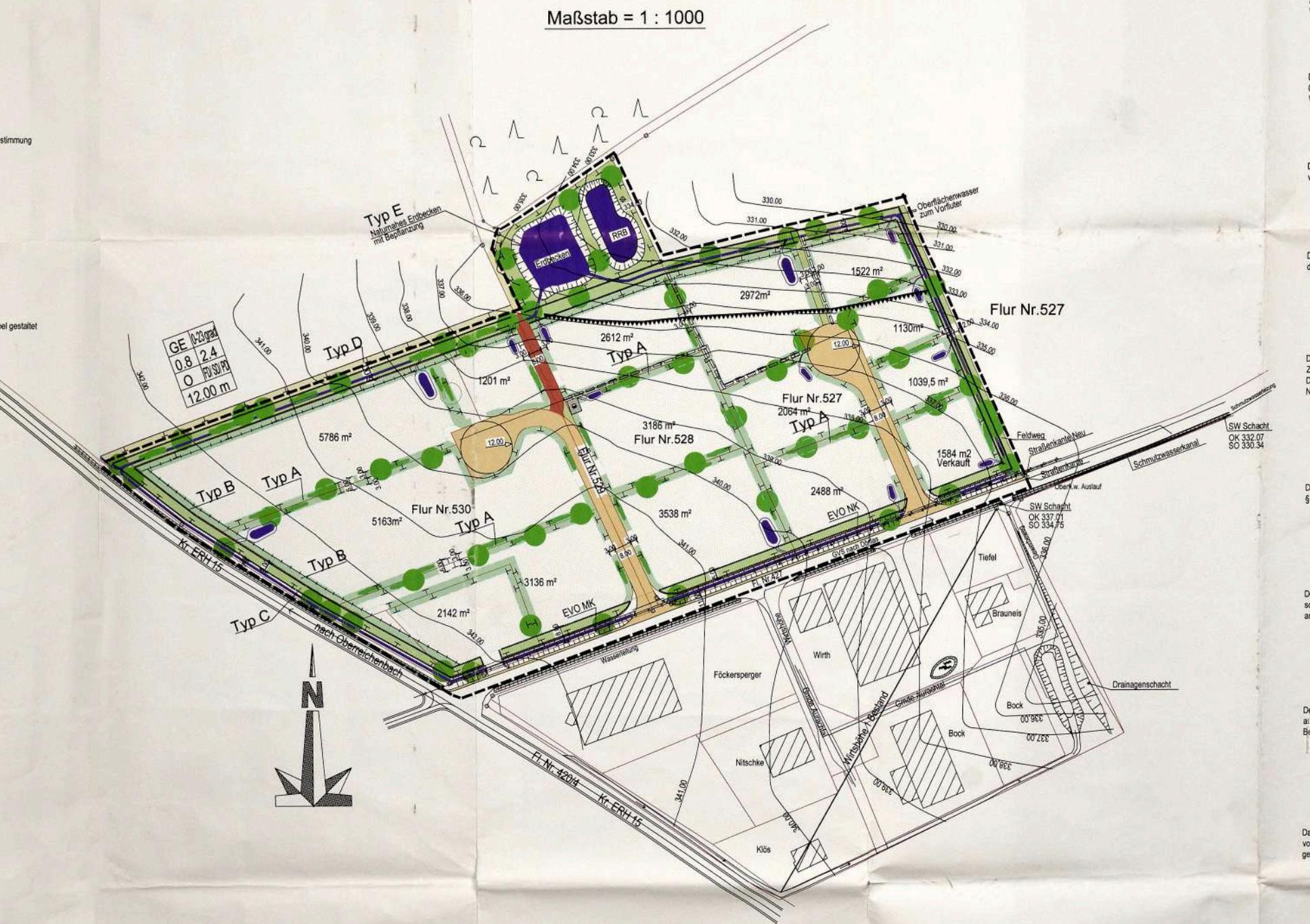
EVO Kabel NK

13.0 Einfriedungen

Zaun

14.0 Bedarfsfläche

EVO



Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

1.0 Art der Baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plan durch die Höchstwerte, soweit sich nicht aus Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die überbaute Grundstücksfläche im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt, festgesetzt.

GE = Gewerbegebiet

Grundflächenzahl = 0,8

Geschossflächenzahl = 2,4

Die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus der Gebäudehöhe.

GRZ 0,8

Die Bemessung nach Grundstücksgröße abzüglich der nach § 9 Abs.1 Nr.16 und 20 sowie 25 a BauGB festgesetzten Grünflächen/Ausgleichsfächengrößen.

3.0 Hauptgebäude

3.1 Bauweise

Im Planungsgebiet gilt, soweit im Einzelfall nicht anders bestimmt, die offene Bauweise mit der Maßgabe das Gebäude auch länger als 50 m sein können (§ 22 BauNVO).

3.2 Dachart, Dachneigung

Im GE werden Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zugelassen. Als Dachart wird im Bebauungsplan alle harten Bedachungen sowie auch Flachdachbedeckungen zugelassen.

Als Dachneigung werden die Neigungswinkel zwischen 0 bis einschließlich 23 Grad zwingend vorgeschrieben.

3.3 Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Gebäudehöhe (First) beträgt 12,00 m. Als Maßstab zur Messung der Höhe wird die Oberfläche der Erschließungsstraße, oder im Bereich der an GVS-Dörflas liegenden Grundstücke die bestehende Straße, jeweils im Mittel der Straße zugewandten Grundstücksecken als Bezugspunkt herangezogen.

3.4 Wohnungen

Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Auftricht oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauten i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen allein stehend errichtet werden. Die Dachneigung gilt entsprechend Pkt. Nr. 3.

4.0 Garagen , Stellplätze , Nebengebäude

4.1 Art und Standort

Stellplätze sowie Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Eine Einschränkung erfolgt nur zur Kreisstraße. Der maximale Abstand zur Kreisstraße ab Straßenkante beträgt 15,00 m. Sonst gilt sinngemäß Punkt Nr. 3.

4.2 Art der Festigung der Stellplätze

Die Pflasterung für PKW sind mit offengesponnenem Pflastermaterial oder vergleichbarem Material auszuführen. Auf je 10 Stellplätzen ist in der gepflasterten Fläche ein Baum großkronig vorzusehen.

5.0 Immissionschutz

Schutzwürdige Büro-, Aufenthalts-, Personal- und Schlafräume sollen den lärmabgewandten Seiten des Grundstückes zugeordnet werden.

6.0 Einfriedungen

Grundsätzlich wird zu allen benachbarten Grundstücken eine Höhe von 1,50 m als Obergrenze festgesetzt.

6.1 Zäune

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen, und in Höhe auf einschließlich 1,50 m zugebogen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis max. 2,00 m zugelassen.

Im Bereich der Kr. ERH 15 sowie der Nordwestgrenze ist die Einfriedung hinter dem Pflanzgebot zum Privatbereich anzutragen. Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche hineinragen. Voraussetzung: Diese Vorgabe gilt nur einer Einfriedung entlang der Erschließungsstraßen.

6.2 Mauern

Die Errichtung von Mauern jeglicher Art bis zu einer Höhe von 1,50 m ist zulässig. Breiterwände werden nicht zugelassen.

7.0 Erschließung

7.1 Straßenerschließung

Die Erschließung Gewerbegebiet "Wirtshöhe II" erfolgt wie im GE "Wirtshöhe" im Trennsystem. 7.2.1 Schmutzwasserkanal

Auf den Grundstücken der Betriebe mit hochverschmutztem Abwasser ist eine Voreinigung des abzuleitenden Schmutzwassers vorzusehen. Die Ableitung erfolgt über ein Kanalnetz zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der GVS-Dörflas.

7.2.2 Oberflächenwasserkanal

Das Oberflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Grünflächen ist über, auf dem Grundstück variabel angeordneten Erdbecken, Mindestgröße 30 m² zu leiten, bevor es dem offenen Graben zugeführt wird. Der Überlauf ist so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in die seilflich verlaufende Grabenrinne eingeleitet werden kann.

Eine Einkettung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Falls der Boden in Teillbereichen Sickerwasser aufnimmt sind auch Sickergruben zulässig.

Das Oberflächenwasser auf stark frequentierten Verkehrsflächen ist über den Oberflächenwasser den RRB zuzuführen.

7.2.3 Wirtschaftsweg

Jeden Bauantrag ist ein Fließdurchgangsstellungsplan beizulegen. Es ist jegliche Art der befestigten Flächen darzustellen.

Weiterhin ist die Erschließung für Oberflächenwasser und Schmutzwasser darzustellen.

9.0 Grünflächen

9.4.2

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grünfläche mit Entwässerungsgraben Typ C): Fläche mit Pflanzbindung für Sträucher und Bäume mit dem Entwicklungsziel einer strukturreichen Grünfläche und naturnahen Gehölzpfanzung. Alle Gehölze müssen aus heimischen Arten folgender Artenliste bestehen:

Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schwarzerdorn, Hundrose.

Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechselnd rechts durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten. Unterhaltungsmaßnahmen in 5-jährigen Intervallen.

Gehölzpfanzungen in Gruppen, autochthones Material. Mindestpflanzqualität 60/100. Extensive Grünantrutung durch Düngung und 2- jährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Grünantrutung durch Sukzession mit Initialpflanzungen (Heublumenauflauf). Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.4.3

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Grünfläche mit Domänenbüscheln Typ D): Fläche mit Pflanzbindung für Domänensträucher mit dem Entwicklungsziel einer strukturreichen extensiv genutzten Grünfläche. Alle Gehölze müssen aus standortheimischen Arten folgender Artenliste bestehen:

Brombeere, Hundrose.

Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechselnd rechts durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten. Unterhaltungsmaßnahmen in 5-jährigen Intervallen.

Gehölzpfanzungen in Gruppen, autochthones Material. Mindestpflanzqualität 60/100. Extensive Grünantrutung durch Düngung und 2- jährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes. Grünantrutung durch Sukzession mit Initialpflanzungen (Heublumenauflauf). Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.4.1

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Grünfläche Typ A private Grün): Fläche mit Pflanzbindung für Bäume ca. 25 m und Sträucher mit dem Entwicklungsziel einer geschlossenen naturnahen Hecke. Mindestens 85 % der Heckengehölze müssen aus heimischen Gehölzen folgender Artenliste bestehen:

Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn.

Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm. Entwicklungsziel 5 Jahre nach Pflanzung.

9.5.2

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Grünfläche Typ B): Fläche mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher mit dem Entwicklungsziel einer geschlossenen naturnahen Hecke. Alle Heckengehölze müssen aus heimischen Gehölzen folgender Artenliste bestehen:

Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn.

Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm. Entwicklungsziel 5 Jahre nach Pflanzung.

9.5.1

Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Wasserfläche mit Grünfläche Typ E): Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Feuchtfläche. Entwässerung durch Abfluss und 20% der Flächenfläche. Extensive Grünantrutung ohne