

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

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 2 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

- öffentliche Verkehrsflächen Straßen
- Kr ERH 15
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Straßenbezeichnung
- Straßenausbauschritt
- Wirtschaftsweg

8.0 Aufschüttungen

- Höhenlinie
- Auffüllungsbereich bis auf festgelegte Höhe

9.0 Freiflächen

- Regenrückhaltung auf Grundstück variabel gestaltet
- RRB Regenrückhaltebecken
- FL.Nr.530
- Flurstücksnummer
- offene Gräben als Mulde
- Leitungsrecht

10.0 Grünanlagen

- Umgrenzung von Anpflanzungen

10.1 Grünfläche/Ausgleichsfläche

- RRB Regenrückhaltebecken
- Erdbecken
- Naturnahes Erdbecken mit Bepflanzung
- Baumstrukturen als Pflanzgebot
- Grünstreifen privates Grün als Pflanzgebot
- Grünstreifen offenes Grün als Pflanzgebot
- Grünstreifen offenes Grün als Pflanzgebot verschiedener Typen

11.0 Vorhandene Leitungen

- EVO Kabel MK
- EVO Kabel NK

13.0 Einfriedungen

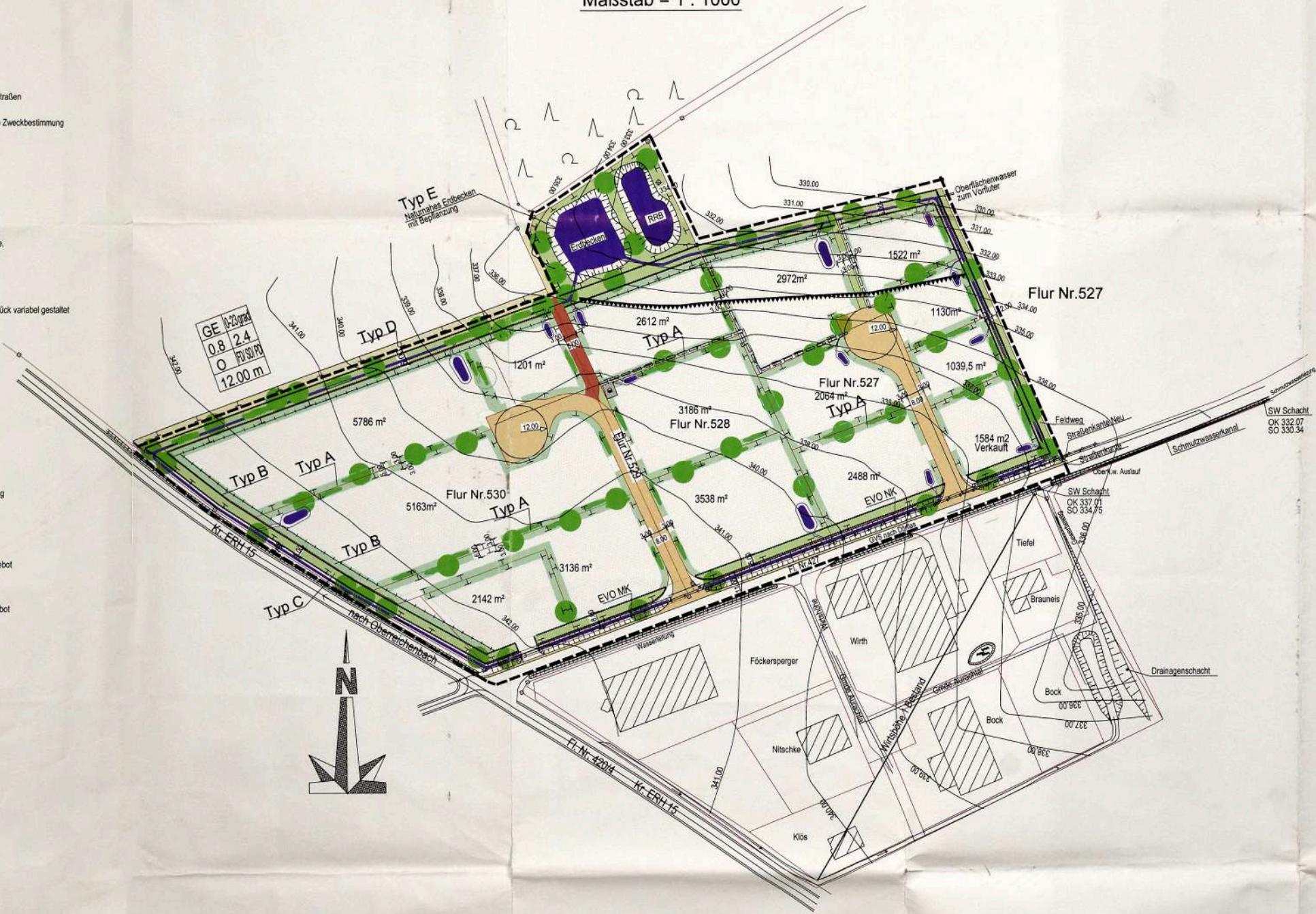
- Zaun

14.0 Bedarfsfläche

- EVO

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

Maßstab = 1 : 1000



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 GRZ bemisst sich nach Grundstücksgröße abzüglich der nach § 9 Abs.1 Nr.16 und 20 sowie 25 a BauGB festgesetzten Grünflächen-/Ausgleichsflächengrößen.

3.0 Hauptgebäude

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

3.2 Dachart, Dachneigung

Als Dachart werden Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer 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 Oberkante der Erschließungsstraße, oder im Bereich der an der 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, Aufsicht- oder Betriebspersonal werden als untergeordnete Bauwerke i.S.d. § 8 Abs.3 Nr.1 Bau NVO zugelassen. Sie können angebaut oder innerhalb der Baugrenzen allein stehend errichtet werden. Die Dachneigung gilt entsprechend Pkt. Nr. 3.2.

4.0 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

4.1 Art und Standort

Stellplätze sowie Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Eine Einschränkung erfolgt nur zur Kreisstraße. Der maximale Abstand zur Kreisstraße ab Straßenkante beträgt 15,00 m.  
Sonst gilt sinngemäß Punkt Nr. 3.2.

4.2 Art der Befestigung der Stellplätze

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

5.0 Immissionsschutz

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

6.0 Einfriedungen

Grundstück 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 zuzugleichen. Hinter Hecken sind auch höhere Zäune bis max. 2,00 m zuzulassen.  
Im Bereich der KR ERH15 sowie der Nordwestgrenze ist die Einfriedung hinter dem Pflanzgebot zum Privatbereich anzuordnen.  
Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche hineinragen.  
Bei Ausführung in Maschendraht ist eine Hinterpflanzung mit einer Hecke 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.  
Brünnwand sind nicht zugelassen.

7.0 Erschließung

7.1 Straßenerschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt hauptsächlich über die vorgesehene Erschließungsstraße.  
Jedoch kann je Grundstück zur GVS-Dörflas eine Ein- und Ausfahrt zugelassen werden.  
Zur Kreisstraße ERH 15 ist keine Grundstückszufahrt zulässig.

7.2 Schmutzwasserkanal, Oberflächenwasserkanal

Die Erschließung Gewerbegebiet "Wirtshöhe II" erfolgt über die GVS-Dörflas.  
Wie im GE "Wirtshöhe" im Trennsystem.

7.2.1 Schmutzwasserkanal

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

7.2.2 Oberflächenwasserkanal

Das Dachflächenwasser sowie das Oberflächenwasser von Grünflächen, Erdbecken, Mindestgröße 30 m², zu leiten. Bevor es dem offenen Graben zugeführt wird, der Überlauf ist so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in die seitlich verlaufende Grabenmulde eingeleitet werden kann.  
Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.  
Falls der Boden in Teilbereichen Sickerwasser aufnehmen darf, ist auch Sickergruben zulässig.  
Das Oberflächenwasser auf stark frequentierten Verkehrsflächen ist über dem Oberflächenwasser den RRB zuzuführen.

8.0 Freiflächengestaltung

Jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.  
Es ist jegliche Art der befestigten Flächen darzustellen.  
Weiterhin ist die Entwässerung für Oberflächenwasser und Schmutzwasser darzustellen.

9.0 Grünflächen

9.1 Böschungen und Abgrabungen  
Geländeunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Auffällige steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig.  
Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechslungsreich durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten. Unterhaltungsmaßnahmen in 5 jährigen Intervallen.  
Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm. Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.2 Flächen- und Einzelpflanzgebote

DER INTEGRIERTE GRÜNORDNUNGSPLAN IST BESTANDTEIL DIESES PLANES UND EBENFALLS RECHTSVERBINDLICH.

9.3 Pflanzplan

Die Grundstücksgestaltung der jeweiligen Bauwerke ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans wie unter Pkt. Nr. 8.0 beschrieben, zusammen mit dem Bauantrag nachzuweisen.  
Darin sind Aussagen zu treffen über:  
- die Durchführung und Einbindung in die Landschaft mit Benennung der Pflanzarten und Pflanzgrößen.  
- die versiegelten Flächen, die auf ein unabdingbares Maß zu beschränken sind  
- die Restflächen die möglichst naturnah gestaltet werden sollen.

9.4 Grünordnung öffentliches Grün

Entlang der nördlichen Grenze ist ein 6,00 m, in östlicher Richtung ein 3,50 m breiter Grünstreifen vorzusehen.  
Integriert in diesen Streifen sind Naturnah, ausgebildete Grabmulden, die für die Abführung des Oberflächenwassers sorgen.  
Im nordwestlichen Bereich ist die Grabenmulde für eine Pflege > 5 Jahre auszuweisen.

9.4.1

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB (Wasserfläche mit Grünanteil Typ E):  
Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses mit dem Entwicklungsziel einer naturnahen Feuchthölzfläche mit Schilf- und Seggenbewuchs auf ca. 20% der Feuchthölzfläche.  
Grünlandentwicklung ohne Düngung und spätere Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes.  
Pflanzung von standortheimischen (autochthon), domänenreichen Gehölzen am Rand der Grünfläche aus folgender Pflanzliste:  
Schlehe, Hundsrose, Weißdorn, Röhrichtarten, Strohalm, Stauden und Gräser, Strohalm.  
Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

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 Gehölzpflanzung. Alle Gehölze müssen aus heimischen Arten folgender Artenliste bestehen:  
Hartnagel, Hasel, Feldahorn, Vogelbeere, Elsbeere, Linde, Hainbuche, Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schwarzdorn, Hundsrose.  
Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechslungsreich durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten. Unterhaltungsmaßnahmen in 5 jährigen Intervallen.  
Pflanzabstand mind. 1,5 x 1,5 m, Pflanzung in Reihen. Mindestpflanzqualität 60/100 cm. Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.4.3

Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB (Grünfläche mit Dornengebüsch Typ D):  
Fläche mit Pflanzbindung für Dornensträucher mit dem Entwicklungsziel einer strukturreichen extensiv genutzten Grünfläche. Alle Gehölze müssen aus standortheimischen (autochthon) Arten folgender Artenliste bestehen:  
Brombeere, Hundsrose.  
Die Ufer des Entwässerungsgrabens sind abwechslungsreich durch unterschiedliche Böschungsneigungen und durch Einbau von Mulden zu gestalten. Unterhaltungsmaßnahmen in 5 jährigen Intervallen.  
Gehölzpflanzungen in Gruppen, autochthones Material. Mindestpflanzqualität 60/100.  
Extensive Grünlandnutzung ohne Düngung und 2-jährige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes.  
Grünlandentwicklung durch Sukzession mit Initialpflanzungen (Heublumenausssaat). Entwicklungsziel 5 Jahre nach Fertigstellung.

9.5 Grünordnung privates Grün

Im Bereich der privaten Grundstücksgrenzen werden Grünstreifen mit einer Breite von 3,00 m auf der Grundstücksecke festgesetzt.  
Sie können mit heimischen Gehölzarten bepflanzt werden.

9.5.1

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

9.6 Neupflanzungen

- Flächendeckend in öffentlichen Bereich
- Baumstrukturen als Pflanzgebot in der Privaten Grünfläche (Typ A)
- Standort Variabel (mind Abstand 25 m)

9.7 Heimische Gehölzarten/Pflanzgebot

Die Bepflanzung muß sich nach der potentiellen natürlichen Vegetation richten.

Bäume : 3 x 3 m B.M. Stammdurchmesser 16 - 18 cm

Acer platanoides

Acerulus hippocastabum

Betula pendula

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Quercus robur

Sorbus aucuparia

Tilia cordata

Sträucher: 60/100 2 x 1,5 Stk/cm

Acer campestre

Cornus mas

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Eucornus europaeus

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Silberahorn

Röhrkastanie

Weißbuche

Rothbuche

Eberesche

Winterlinde

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Feldahorn

Kornelkirsche

Hartnagel

Pfaffenhütchen

Heckenkirsche

Schlehe

Pflanzgebote gelten als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes.