



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung	GE
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
Gebäudehöhe (max. i. in m)	11,0

* Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in m ist die neu errichtete Geländeoberfläche nach dem Erdmassenausgleich.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20 kV-Kabel der EAM

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB); Erdwall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Anlage und Pflege von Feldholzhecken
 - Entwicklung von Feldgehölzen
 - Entwicklung von Auwald
 - Entwicklung von Feldgehölzen
 - Entwicklung von Feldgehölzen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Leistungsrechten zugunsten der EAM (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 (4) BAUNVO

Gliederung nach Art der Betriebe

Die Größe des Betriebsgrundstückes darf 1,5 ha pro Betrieb nicht überschreiten. Logistikbetriebe mit Nachtschicht sind unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 1 (9) BAUNVO

Einzelhandel

Einzelhandel ist im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 qm pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklich oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 19 (4) BAUNVO

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 13 BAUGB

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung zulässig.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

5.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

5.2 Anlage und Pflege von Feldholzhecken (F1)

Die Flächen F1 nördlich und westlich des Gewerbegebietes sind mit heimischen Laubgehölzen truppweise in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher mit einer Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Flächen F1 südlich des Gewerbegebietes sind auf einem Flächenanteil von ca. 60 % vor allem im Bereich der Dammkronen mit heimischen Laubgehölzen truppweise in unregelmäßiger Anordnung entsprechend der o.g. Gehölzengartengruppen je 100 m² zu bepflanzen. Die verbleibenden 40 % der Fläche F1 südlich des Gewerbegebietes, die sich auf die Dammüberbereiche beziehen, sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen durch Gehölzschnitt sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. November bis 15. März zulässig. Eine Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig.

5.3 Entwicklung von Feldgehölzen (F2)

Die Fläche F2 ist der natürlichen Sukzession zur Entwicklung eines Feldgehölzes zu überlassen. Pflegemaßnahmen durch Gehölzschnitt sind bei Bedarf abschnittsweise in der Zeit vom 01. November bis 15. März zulässig. Eine Einzäunung der Fläche ist nicht zulässig.

5.4 Entwicklung von Auwald (F3)

Die Fläche F3 ist der natürlichen Sukzession zur Entwicklung eines Auwaldes zu überlassen. Pflegemaßnahmen durch Gehölzschnitt sind bei Bedarf abschnittsweise in der Zeit vom 01. November bis 15. März zulässig.

5.5 Entwicklung von Feldgehölzen (F4)

Auf der Fläche F4 ist der Schotterweg zurückzubauen bzw. durch Tiefenlockerung aufzureißen; die Fläche ist in ihrer Gesamtheit der natürlichen Sukzession zur Entwicklung eines geschlossenen Feldgehölzbestandes zu überlassen.

5.6 Entwicklung von Feldgehölzen (F5)

Auf der Fläche F5 sind auf einem Flächenanteil von ca. 30 %, das entspricht ca. 16 Teilflächen a 100 m², heimische Laubgehölze truppweise in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher mit einer Höhe 100 - 150 cm zu pflanzen. Die verbleibenden 70 % der Fläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen durch Gehölzschnitt sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. September bis 15. März zulässig.

6. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 (1A) BAUGB

Zuordnung

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden die Maßnahmen auf den Flächen F1, F3, F4 und F5 zugeordnet. Die Maßnahmen auf den Flächen F2 dienen zur Kompensation der Eingriffe, die durch die Anlage der öffentlichen Erschließungsstraße verursacht werden.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25A BAUGB

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 80 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. November bis 15. März durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten:

Bäume:	Sträucher:		
Acer campestre	- Feldahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus spec.	- Weißdorn
Carpinus betulus	- Hainbuche	Eucalyptus spongiosa	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	- Esche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Rosa canina	- Hundrose
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide	Viburnum opulus	- Schneeball

TEXTFESTSETZUNGEN

B) FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HO

1. Grünflächenanteil

Die laut festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Die Größe des Betriebsgrundstückes darf 1,5 ha pro Betrieb nicht überschreiten. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m².

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder reflektierenden Konstruktionen
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder reflektierenden Konstruktionen

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Abständen von max. 25 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenrinnen, Rankengitter). Fassaden mit einem Anteil an Öffnungen (Fenster, Tore und Türen) unter 20 % sind mit selbstklimmenden Pflanzen bzw. mit Schling- und Rankenpflanzen in Verbindung mit Kletterhilfen zu begrünen. Empfohlene Arten:

- Clematis spec.
- Hedera helix
- Humulus lupulus
- Lonicera spec.
- Parthenocissus spec.
- Polygonum aubertii
- Vitis vinifera
- Vitis sinesis
- Wildrebe
- Efeu
- Klopfen
- Gelbblatt
- Wilder Wein
- Kletter-Knöterich
- Weinrebe
- Blaugreen

4. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Zaunanlagen sind zu mindestens 70 % mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen; sie sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

C) HINWEISE

1. Bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 9 FStRG

Entlang der B 324 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 324, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 42 (3) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden, wobei zur Beurteilung der Möglichkeit der Versickerung die Anforderungen der Technischen Richtlinie ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 zu beachten sind. Punktuelle Einleitungen in das Grundwasser (z.B. Schutzversickerung) sind unzulässig.

Datum	Erstellung / Änderung	geprüft
07.03.2005	Erstellung	
09.03.2005	Erneuerung	
29.03.2005	Änderung: Anpassung an geplante Fortentwicklung	
19.04.2005	Änderung: Ausgewertete Legende	
28.05.2005	Änderung: Verfahrungsvermerke	
19.01.2006	Änderung: Ausgewertete Flächen, Festsetzungen	
09.02.2006	Änderung: Teilfestsetzungen	
09.03.2006	Änderung: Verfahrungsvermerke	
13.08.2006	Änderung: Prüfung, Leitung und Leistung, Verfahrungsvermerke	

geprüft: _____

Dateiname: bogko204dmg

Erstellt mit: StarCAD, GeoGIS, Kompaibel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 21.04.2005	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom 02.05.2005 bis 06.05.2005 bekanntgemacht	am 28.04.2005
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 21.04.2005	1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 09.05.2005 bis 10.06.2005 bekanntgemacht	am 28.04.2005
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 21.04.2005	1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 02.05.2005 bis 10.06.2005	am 28.04.2005
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 21.04.2005	2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom 17.03.2006 bis 31.03.2006 bekanntgemacht	am 21.04.2005
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 21.04.2005	2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB vom 09.03.2006 bis 31.03.2006	am 21.04.2005
Satzungsbeschluss	am 06.06.2006	Bestätigung der Verfahrungsvermerke	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	-entfällt-		
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	am 06.06.2006	rechtskräftig ab	den
			Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Gemeinde Neuenstein
Bebauungsplan
"Auf dem Koppelstück"
OT Obergeis

Planungsbüro Koch	Dipl.-Ing. Bruno Koch 15568Neuenstein 981	14 03 64 43 93 04-0 Fax 03 64 41 6 93 04-34 info@pbk.de
Planbearbeitung	Dipl.-Geogr. Christian Koch	Stand 13.06.2006