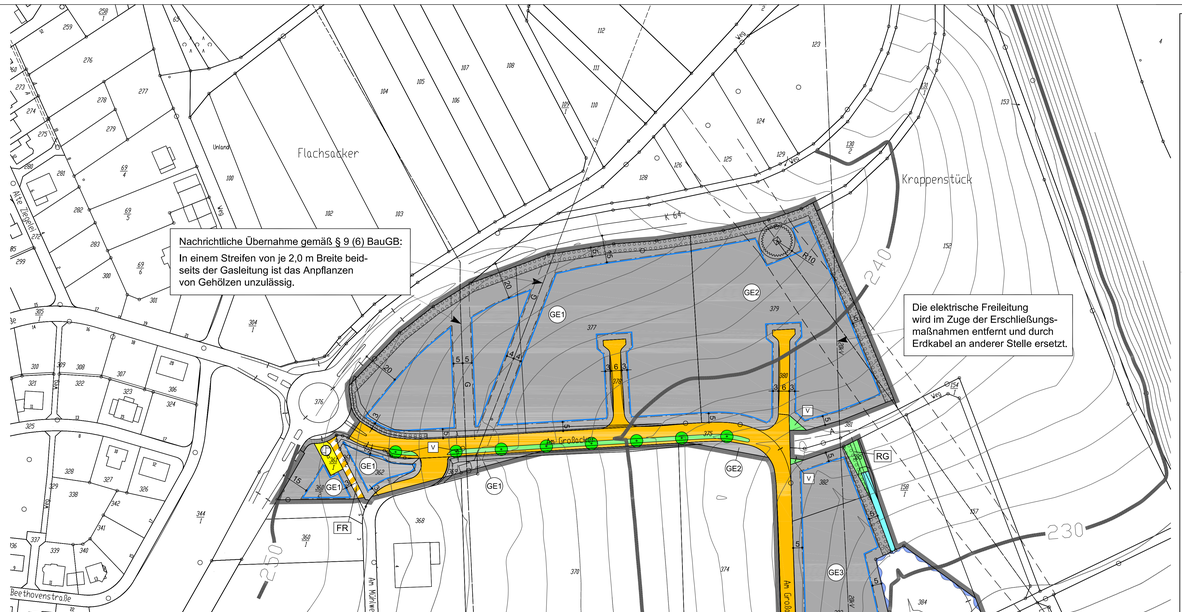
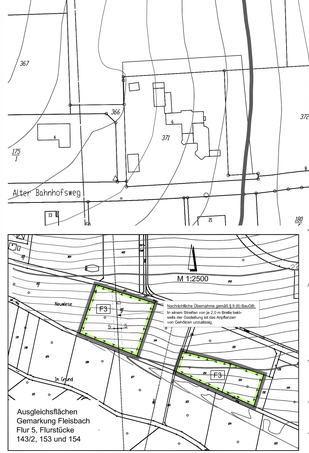




PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung:

	GE 1	GE 2	GE3
GRZ	0,6	0,6	0,6
GFZ	1,5	1,5	1,5
Zahl der Vollgeschosse max.	-	-	-
Traufhöhe (m) max.	10	10	12
Gebäudehöhe (m) max.	12	12	14

Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

FR — Fuß- und Radweg

LW — Landwirtschaftlicher Weg

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Druckminderschacht

Elektrische Freileitung

Schutzstreifen der 110 kV-Leitung der E.ON Netz

Mast

G — Fernagsleitung der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen 10 m

A — Regenwasserkanal

Öffentliche Grünfläche

RG — Randgrün

V — Verkehrsgrün

Graben

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

F1 — Renaturierung des Sahlbaches

F2 — Extensive Grünlandnutzung

F3 — Anlage und Pflege von Streuobstwiesen

F4 — Erhalt einer Streuobstwiese

F5 — Errichtung einer Fischaufstiegsanlage

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Bäume anpflanzen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTFESTSETZUNGEN

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

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

1.1 Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe (i.d.R. die Firsthöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche. Das festgesetzte Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.

Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der E.ON Netz sind bei den Gebäudehöhen die Mindestabstände nach den Bestimmungen der DIN-VDE-210 einzuhalten. Die Bauvorhaben sind im einzelnen mit der E.ON Netz abzustimmen.

1.2 Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO

Gliederung nach dem flächenbezogenen Schallleistungspegel:

Im Gewerbegebiet GE1 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 55 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 40 dB(A)/qm einzuhalten.

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 45 dB(A)/qm einzuhalten.

Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gliederung nach der Art der Nutzung:

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig.
Im Gewerbegebiet GE1 sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig mit der Maßgabe, daß hier als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Einzelhandel

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in den Gewerbegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

2. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 15 BAUGB

2.1 Verkehrsgrün

Die Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraße sind als kombinierter Park-Grünstreifen anzulegen. Grundstückszufahrten sind zulässig.

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

3.1 Renaturierung des Sahlbaches (F1)

Auf der Fläche F1 ist der Bachlauf entsprechend den Vorgaben einer wasserrechtlichen Genehmigung zu renaturieren.

3.2 Extensive Grünlandnutzung (F2)

Die Flächen F2 sind als Dauergrünland extensiv zu pflegen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Entwässerung, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Anstelle einer Mahd kann eine Beweidung während der Vegetationsperiode erfolgen; eine Zufütterung ist unzulässig.

3.3 Anlage und Pflege von Streuobstwiesen (F3)

Die Grünlandflächen F3 sind mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von 1 Baum pro 80-100 qm bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Die Obstgehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

3.4 Errichtung einer Fischaufstiegsanlage (F5)

Auf der Fläche F5 ist an dem Wehr des Mühlkanals eine Fischaufstiegsanlage entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung zu errichten.

3.5 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig 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.

3.6 Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ist ein offenes Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Im Randbereich sind Gehölze zu pflanzen.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 UND NR. 25 a BauGB I.V.M. § 9 (1a) BauGB

4.1 Zuordnung

Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten werden die Maßnahmen auf den Flächen F1 und F2 im Bereich des Sahlbaches, Gemarkung Fleisbach, auf der Fläche F2 im Bereich des Flurstückes Nr. 47 der Flur 4, Gemarkung Fleisbach, auf den Flächen F3, Gemarkung Fleisbach, sowie die Maßnahmen auf der Fläche F5, Gemarkung Edingen, zu 4 % und damit in einer Größenordnung von 40.320 Biotopwertpunkten zugeordnet.

Hinweis:

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen auf der Fläche F2 im Bereich des Flurstückes Nr. 36 der Flur 47, Gemarkung Sinn sowie das Anpflanzen der Straßenbäume in Verbindung mit der Anlage eines Grünstreifens.

5. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25A BAUGB

5.1 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 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Hiester mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

TEXTFESTSETZUNGEN

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.2 Anpflanzung von Laubbäumen

Entlang der Erschließungsstraßen sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in mindestens 2 m breite Pflanzstreifen im Abstand von 20 - 25 m zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Empfohlene Laubbäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

B) Festsetzungen gem. § 81 HBO

1. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bis maximal 15° Dachneigung sind Bekiesungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Die Fassaden sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste).

3. Fassadenbegrünung

An mindestens 30 % der Gebäudefassaden sind mindestens 1 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Im direkten Anschluß an die Gebäude ist ein bis zu 50 cm breiter Sauberkeitsstreifen aus Kies zulässig. Eine flächige Begrünung mit Kletterpflanzen ist bei Fassaden mit einem Fensteranteil bzw. einem Anteil von Licht- oder Lüftungsöffnungen von weniger als 20% vorzunehmen. Empfohlene Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus spec.a	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Kletter-Knöterich
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

4. Grünflächenanteil

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind im Gewerbegebiet zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 :1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 :2, Fassadenbegrünung mit 2 qm pro Kletterpflanze angerechnet.

5. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen sind nur dann zulässig, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Grundstückseinfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. 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:

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

C) FESTSETZUNGEN GEM. § 51 (3) HWG

1. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltemöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l/qm bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf in das Grabensystem bzw. in die Kanalisation abzuleiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß am

bekanntgemacht am

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB
vom bis

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB
vom bis

Satzungsbeschluß am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

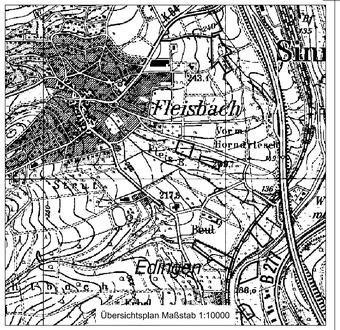
-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlüsses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Datum	Erstellung / Änderung		geprüft
13.12.2004	ss	Erstellung	
14.02.2005	ss	Check für TÖB-Beteiligung	ss

geprüft:

Erstellt mit StadtCAD

Dateiname: bf83a2d1.dwg

GemGIS kompatibel

Gemeinde Sinn

1. Änderung des Bebauungsplanes

"Fleisbach Ost 3"

OT Fleisbach

Exemplar für die öffentliche Auslegung vom 04.03.-04.04.2005

- Entwurf -

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de

Dipl.-Ing. Bruno Koch
Städtebauarchitekt SRL
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. 0 64 43 / 6 90 04-0
Fax 0 64 43 / 6 90 04-44
info@pbkoch.de

Planbearbeitung
Dipl.-Ing. M. Koch

Stand
14.02.2005