

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet

gem. § 8 BauNVO, siehe Plan

gem. § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro, und Verwaltungsgebäude

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

1. Lagerhäuser und Lagerplätze ab einer Größe von 500 m²

die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, im Planungsgebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden:

1. gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO "Einzelhandelsbetriebe" sowie Lagerhäuser und Lagerplätze > 500 m² ausgeschlossen.

Ausnahmen für gewerbliche Betriebsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind und sowie eine Ausnahmesetzung von 100 m Breite für den Bereich der Ladeplattformen.

2. gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Tankstellen und Anlagen für spezielle Zwecke ausgeschlossen.

3. gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 BauNVO "Wohnungen für Aufsichts- und Berichtspersonen sowie für Beamtenwohnungen und Beamtenwohnungen, die dem Eigentümer zugeschlagen sind und ihrerseits in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind" und "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" ausgeschlossen.

gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

siehe Plan, gem. § 8 Abs. 20 BauNVO, siehe Plan, hier: Gewerbegebiet GE wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse festgelegt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,

gem. § 8 Abs. 20 BauNVO, siehe Plan, hier: Gewerbegebiet GE wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

hier: Wand- und Firsthöhe gem. § 18 BauNVO. Die Wandhöhe ist auf max. 1,10 m festgesetzt. Sie wird als Abstandshöhe zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhöhe bestimmt. Die Firsthöhe wird auf 1,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird als obere Dachbegrenzungskante definiert. Als unterer Begrenzungswert (evtl. bei Verwendung eines Straßenbelagsteiles der angrenzende Erreichungsstraße (gem. Straßenprojekt), gemessen an der stadtseitigen Gebäudemitte. Wird ein Grundstück durch einen Vertrag als "Vorbaugelände" gelt, gilt die Gebäudevorderseite (Eingangsbereich) zugeordnete Erreichungsstraße als angrenzend.

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO siehe Plan 0,8 m GE

2.3 Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan hier: Für das gesamte Planungsgebiet wird eine oberegende Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Für die oberegende Bauweise wird festgesetzt, dass bei der Anlage der Gebäude ein seitlicher Grenzabstand gem. § 6 BauG erzielt ist. Eine Gebäudelänge von 30 m überdeckt werden.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan

gem. § 12 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan

gem. § 12 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

siehe Plan hier: Im Bereich der Landstraßen II. O. 266 und 300 festgesetzte Verkehrsflächen ist die Anlage der Fahrbahn, der Straßenbeschlägen mit Straßenbelagstein und der Entwässerungen zusammen mit dem Verkehrsfahrzeuge zur L.I.O. 300 II zusätzlich die Anlage eines Fuß- und Radweges zugelassen.

hier: Hauptverschleißfläche

Die Bruchschwelle und Verschleißfläche ist im Plan vermerkt. Die Fahrzeughöhe beträgt 5,50 m. Zur Anlage eines einzelnen Fußweges und eines Verfüllungsweges zur Verlegung von Leitungen steht 2,00 m zur Verfügung.

hier: Die separat festgesetzte Fuß- und Radwege sind in einer Breite von 3,00 m auszubilden.

hier: Abwasserentwässerung

Die im oberen rechtsliegenden Abwasser sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffminimierung getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser ist dem Haupthammer zuzuführen. Dabei wird die Schmutzwasserleitung des südlich der L.I.O. 300 liegenden Plombenbeckens über einen Pumpwerk dem Sommer zugeführt.

Das Dachflächenwasser und Drainagewasser ist in einem getrennten System von Regenwasserkanten und / oder Versickerungsmulden dem Regenrückhaltebecken Südwesten des Planungsgebietes zuzuführen, damit ein Überschwappen auf einen Zufluss des Wallenbornboches ausgestattet ist.

hier: vorhandene 204-W. frei und unterirdische Leitung bzw. 220-V-Freileitung mit Masten, siehe Plan

hier: Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist gem. den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB natürlich zu gestalten.

hier: Flächen zum Anpflanzen von BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

siehe Plan

M 1: Alle neu anzulegenden, separaten Fuß- und Radwege sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit wasserhaften Belägen auszulegen. Die entsprechenden Einzelheiten sind niveaugleich auszubilden.

M 2: Das unvermeidliche Regenrückhaltebecken ist genauso wie der Fuß- und Radweg zu zentrieren und über ein Graben und Muldenstein in ein offenes Regenrückhaltebecken zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung im Südwesterndes Planungsgebietes zuzuführen.

M 3: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 4: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 5: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 6: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 7: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 8: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 9: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 10: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 11: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 12: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 13: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 14: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 15: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 16: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 17: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 18: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 19: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 20: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 21: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 22: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 23: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 24: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 25: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 26: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 27: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 28: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 29: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 30: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 31: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 32: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 33: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 34: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 35: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 36: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 37: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 38: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 39: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 40: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 41: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.

M 42: Die Verkehrsflächen und Straßen, sowie das Regenrückhaltebecken Südwesten des Plangebietes müssen so gestaltet werden, dass die Fließrichtung der Regenwasserabflüsse möglichst gleich bleibt.