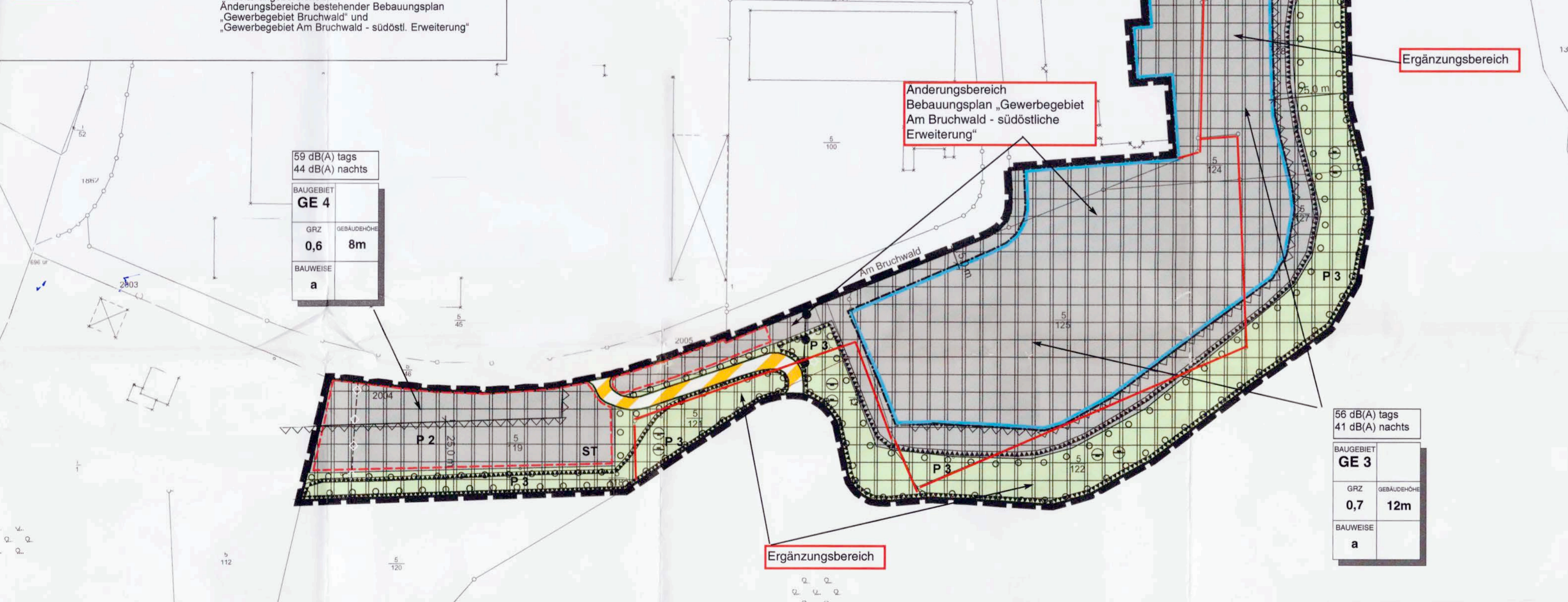


TEIL A: PLANZEICHNUNG

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)	Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 1 BauNVO)	Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Gebäuhöhe
Gebäudehöhe 12,00 m	
GRZ 0,7	Grundflächenzahl
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)	abwetzende Bauweise
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Baugrenze
Hauptentsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	Straßenverkehrsfläche
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Wald-, Fuß- und Radweg
Sonstige Planzeichen	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Farbliche Darstellung der Flächen zum Anpflanzen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
	Leitungsgerecht; hier: zugunsten der Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Höhen (§ 9 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO)
	Erweiterungsbereiche und Änderungsbereiche bestehender Bebauungspläne „Gewerbegebiet Bruchwald“ und „Gewerbegebiet Am Bruchwald - südöstl. Erweiterung“



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN
(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	
1.1 Baugebiet GE	Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 gem. § 8 BauNVO
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	siehe Plan gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 14 BauNVO im Gebiet GE 4 3. Stellplätze 4. Parkplätzen
1.2.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 1. Währungs- und Aufschüttungs- und Betriebsbetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke 3. Vergnügungsgaststätten
1.2.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen	Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 1. Tankstellen 2. Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gem. §

1,2 grundsätzlich gilt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	
2.1 Grundflächenzahl	gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen 1. „Bordelbetriebe“, die unter den Begriff „Gewerbegebiete aller Art“ fallen 2. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme solcher Verkaufsstellen, die einem Handels- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschreiten. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Geruch und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Maximal zulässigen Immissionswirkungsflächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Durch alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Immissionswirkungsflächenbezogenen Schalleistungspegel (in dB(A)) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag – in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr – und für die Nacht – in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr einzuhalten (siehe Eintrag Nutzungscharaktere).
2.2 Grundflächenzahl	IFSP GE 1+ GE 2 59 dB(A) tags 44 dB(A) nachts GE 3 59 dB(A) tags 41 dB(A) nachts GE 4 59 dB(A) tags 44 dB(A) nachts
2.3 Höhe baulicher Anlagen	Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3 1. Tankstellen 2. Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gem. §

3. BAUWEISE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	
3.1 Bauweise	siehe Plan hier: abwetzende Bauweise Grenzbebauung und Gebäudelängen von 50 m sind zulässig
3.2 Bauweise	Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Über-

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorhaben von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan, Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Stellplätze und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen zulässig.

Auf den dafür festgesetzten Flächen im GE 1 ist die Anlage von Stellplätzen sowie zweigeschossigen Parkplätzen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSLINIE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan, „Verkehrsflächen“ hier: Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

„Verkehrsfläche“ besonderer Zweckbestimmung hier: Walweg zur öffentlichen Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer.

7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan, hier: Trennsystem

hier: Trennsystem

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkonzentration getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der vorhandenen Kanalisation zuzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist davon getrennt zu erfassen und über die südwestlich des Plangebietes verlaufenden Gräben der Vorflut zuzuleiten.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

siehe Plan, Aufschüttungen und Abgrabungen zur Terrassierung gewerblich nutzbarer Grundstücksflächen und Stellplätzen sind in den gekennzeichneten Bereichen auch über 2,0 m zulässig.

9. MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan, Zur Sicherung der Zugänglichkeit der unter Punkt 7 aufgeführten unterirdischen Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

siehe Plan, Die im Gebiet anfallenden Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaum, Laubbäumchen oder ein standortgerechter Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.P1: Alle Grundstücksflächen außerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaum, Laubbäumchen oder ein standortgerechter Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

P2: PKW-Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke mit einem größeren Laubbaum je angelegene 8 Stellplätze zu begrünen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

P3: Die mit P3 gekennzeichneten Flächen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 30 % standortgerechte Stammische oder Bäume zu integrieren. Alternativwege sind zulässig.

P4: Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzliste (Arten-spektrum des Hanstein-Buchenwäldes, Luzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstsorten verwendet werden.

Pflanzliste Gehölze

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Hartriegel, Hain, Zweig, Weißdorn, Roter Holunder, Eberesche, Schlehe, Stieleiche, Hundstee, Sommerlinde, Heckenrose, Hainbuche, Liguster, Eiche, Weißdorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Traubeneiche, Gemeine Schneebühl, Rotbuche.

Pflanzliste Stellplatzbegrünung

Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eberesche, Sommer-Linde, Spitz-Ahorn, Esche, Winter-Linde.

Pflanzqualität

Zur schnellen Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer besseren Erbindung des Pflanzungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3 x; StU 12-14cm

- Stammische / Heister: 2 x; 100-125

- Sträucher: 50-100

Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSCHG

12. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 14 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 3 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 18 FF BNATSCHG

Sämtliche im Plangebiet getroffenen gründerischen Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird über die externe Maßnahmen erbracht.

Derzeit steht bereits ein Flächenplan für externe Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Nutzung der Flächen für Ausgleichszwecke wird mit den zuständigen Fachbehörden sowie den Grundstückseigentümern zur Zeit abgestimmt. Konkrete handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Maßnahme 1: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 2: ca. 9.180 m² große Teilfläche der Parzellen Nr. 496/17 und Nr. 496/19 in Fur 20 der Gemarkung Sulzbach. Umwandlung eines Fichtenbestandes in edellaubholzreichen Buchenwald mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchenwald und feuchten Hangwald. Entwicklung eines 25 m tiefen Waldes am nördlichen und südlichen Rand der Fläche. Hierzu hat eine kumpenweise Initialpflanzung von Esche, Vogelkirsche und Bergahorn im zukünftigen Hochwaldteil sowie von Wildst. Pfaffenhölchen und Gemeiner Schneebühl im Bereich des Waldes am nördlichen Rand der Fläche durchzuführen.Maßnahme 3: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 4: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 5: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 6: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 7: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 8: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 9: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 10: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 11: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 12: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 13: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 14: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 15: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 16: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 17: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 18: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 19: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 20: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 21: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 22: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 23: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 24: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

Maßnahme 25: ca. 5.600 m² große Teilfläche der Parzelle Nr. 81/6 in Fur 13 der Gemarkung Sulzbach (nähere Abgrenzung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden).

Entfernung der Sukzessions- und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube zur Förderung von Sandstein-gewässern. Die Festlegung der konkreten Bereiche ist im Rahmen eines Ortstermins im Vorfeld der Maßnahme und in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

FASSEN UND DÄCHER

Flächen zum Anpflanzen sowie der Sichtdreiecke. Gegen benachbarte Verkehrsflächen und Verkehrsflächen sind Verkehrsflächen nicht zulässig.

• Leucht- und signalfarbene Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig.

• Alle Fassaden mit einer Länge > 50 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben, Vorsprünge.

• bei Aufhängen gleicher oder miteinander unvereinbarer Werbeträger

• bei aufdringlicher Wirkung wie durch übermäßige Größe, grelle Farben, Ort und Art der Anbringung

• Hinweiszeichen (Übersicht über die angesiedelten Betriebe) dürfen nur durch die Stadt oder eines durch die Stadt beauftragten Unternehmens an den Zufahrten zum Gewerbegebiet errichtet werden.

WERBEANLAGEN

Werbeträger mit Ausnahme von Hinweiszeichen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeträger), wenn sie einheitlich gestaltet sind.

Plakate und Großflächenplakate, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig.

Werbeträger sind nur in den Einfahrtsbereichen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, der

siehe Plan, hier: Entwässerungskanäle

hier: Trennsystem

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkonzentration getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der vorhandenen Kanalisation zuzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser ist davon getrennt zu erfassen und über die südwestlich des Plangebietes verlaufenden Gräben der Vorflut zuzuleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

SCHUTZABSTAND ZUM WALD § 14 ABS. 3 LWAUG

siehe Plan, Zur Sicherung von Gefahren durch Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung von Gebäuden auf Grundstücken ein Schutzabstand von 25 m zwischen Waldgrenze und Außenwand der Gebäude einzuhalten.

Nebenanlagen und Lagerflächen für nicht brennbare Materialien sind ausnahmsweise zulässig, sofern Gefährdungen des Waldes ausgeschlossen werden. Stellplätze und Parkplätzen sind innerhalb der

siehe Plan, Zur Sicherung der Zugänglichkeit der unter Punkt 7 aufgeführten unterirdischen Leitungen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

siehe Plan, Die im Gebiet anfallenden Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaum, Laubbäumchen oder ein standortgerechter Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.P1: Alle Grundstücksflächen außerhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen, die nicht baulich genutzt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbaum, Laubbäumchen oder ein standortgerechter Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

P2: PKW-Stellplätze sind innerhalb der Grundstücke mit einem größeren Laubbaum je angelegene 8 Stellplätze zu begrünen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

P3: Die mit P3 gekennzeichneten Flächen sind dicht mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Hierfür sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. In die Pflanzung sind mindestens 30 % standortgerechte Stammische oder Bäume zu integrieren. Alternativwege sind zulässig.

P4: Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzliste (Arten-spektrum des Hanstein-Buchenwäldes, Luzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstsorten verwendet werden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländ