



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze

Art der baulichen Nutzung:

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung	GE
Grundflächenzahl	0,6
Traufhöhe (max.) in m	12,0
Gebäudehöhe (max.) in m*	14,0
Geschosflächenzahl	1,5

Definition der Traufhöhe:
 Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schräglinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut über dem Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche zu verstehen.
 * siehe Textfestsetzung 1.1

- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - FR** Fuß- und Radweg
 - LW** Landwirtschaftlicher Weg
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- Öffentliche Grünfläche:
 - V** Verkehrsgrün
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:
 - Regenrückhaltebecken
 - Graben
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - F1** Errichtung einer Fischaufliegsanlage
 - F2** Anlage und Pflege von Streuobstwiesen
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - A1** und **A2** vgl. Textfestsetzung 6.1
- Elektrische Freileitung
- Abwasserkanal des Abwasserverbandes Mittlere Dill
- Leitungsrecht für Abwasserkanal zugunsten des Abwasserverbandes Mittlere Dill
- Schutzstreifen der 110 kV-Leitung der Preußen Elektra
- Mast
- Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
 - 65 dB(A)-Isophone zum Taglärm der BAB (A45)
 - Ferngasleitung der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen 10 m

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 Maximum darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.
 In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornstein) möglich.
 Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der PreußenElektra sind bei den Gebäudehöhen die Mindestabstände nach den Bestimmungen der DIN-VDE-210 einzuhalten. Die Bauvorhaben sind im einzelnen mit der PreußenElektra abzustimmen.

TEXTFESTSETZUNGEN

1.2 **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 **Errichtung einer Fischaufliegsanlage (F1)**
 Auf der Fläche F1 ist an dem Wehr des Mühlkanals eine Fischaufliegsanlage entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Genehmigung zu errichten.

3.2 **Anlage und Pflege von Streuobstwiesen (F2)**
 Die Grünlandflächen F2 sind mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von 1 Baum pro 80-100 qm zu 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 nach dem 15. Juni, die zweite ab Anfang September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizidinsatz sind nicht zulässig.

3.3 **Beschränkung der Bodenversiegelung**
 Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserunlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterstein, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen betahren werden.

3.4 **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 BAUGB I.V.M. § 9 (1a) BAUGB**

4.1 **Zuordnung**
 Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden die Maßnahmen auf der Fläche F1 zu 50 % und die Maßnahmen auf der Fläche F2 zugerechnet.

Hinweis:
 Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen auf der Fläche F1 zu 5 % sowie das Anpflanzen der Straßenbäume in Verbindung mit der Anlage eines Grünstreifens.

5. **FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 24 BAUGB**

5.1 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 Falls ausnahmsweise Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet zugelassen werden, sind die Fenster von Schlafräumen nach Westen zu orientieren.
 In den privilegierten Wohnungen in dem Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Anmerkung 1) entsprechende Schallschutzfenster unter Berücksichtigung von lüftungstechnischen Anlagen vorzusehen.

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

6.1 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**
 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1 und A2 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 Heister 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 Pflanzstellungs- und Entwicklungsregeln sind mindestens 3 Jahre durchzuführen.

Zulässige Gehölzarten für die Fläche A1:

Bäume:	Sträucher:
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Acer platanoides	Crataegus monogyna
Carpinus betulus	Crataegus laevigata
Fagus sylvatica	Esche
Fraxinus excelsior	Loniceera xylosteum
Prunus avium	Prunus spinosa
Quercus petraea	Rosa canina
Quercus robur	Rubus fruticosus agg.
Salix caprea	Salix nigra
Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Zulässige Gehölzarten für die Fläche A2:

Bäume:	Sträucher:
Acer pseudoplatanus	Cornus sanguinea
Alnus glutinosa	Corylus avellana
Carpinus betulus	Crataegus monogyna
Fagus sylvatica	Crataegus laevigata
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Prunus spinosa
Quercus robur	Rosa canina
Quercus petraea	Rubus fruticosus agg.
Salix caprea	Salix nigra
Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

6.2 **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:

TEXTFESTSETZUNGEN

B) Festsetzungen gem. § 87 HBO

1. **Dachdeckung**
 Für die Dachdeckung sind im gesamten Baugebiet nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefelgrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei flachen Dächern sind Bekleibungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2. **Fassadengestaltung**
 Im gesamten Baugebiet sind glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall unzulässig. Die Fassaden in den Gewerbegebieten sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenröhre, Rankgerüste).

3. **Fassadenbegrünung**
 In den Gewerbegebieten sind an mindestens 30 % der Gebäudefassaden 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 Sauberkeilsstreifen 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.	Gaibblatt
Parthenocissus spec.	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. **Verwendung von Niederschlagswasser**
 Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltekapazität 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. Eine Ableitung des nicht benötigten Wassers in die Kanalisation ist jedoch ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn die Höhenverhältnisse auf dem Grundstück oder die Lage der offenen Gräben eine Ableitung in das Grabensystem nicht zulassen.

7. **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 überagen. 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) HINWEISE

1. In den Bereichen des Gewerbegebietes östlich der im Bebauungsplan eingetragenen 65 dB (A)-Linie (= schallechner Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag) ist zu beachten, daß gegebenenfalls für schutzbedürftige Nutzungen Vorkehrungen an baulichen Anlagen (z.B. eine bestimmte Gebäude- oder Grundflächenanordnung oder erhöhte Schallschirmung von Außenwänden und Fenstern) erforderlich werden können.

Datum	gezeichnet/ geändert	Datum	gezeichnet/ geändert
15.12.1998	S. Nrh. Neuhaus	03.07.2000	S. S. Schmidt
07.01.2000	S. Nrh. Neuhaus	08.08.2000	S. S. Schmidt
02.02.2000	S. Nrh. Neuhaus	28.08.2000	S. S. Schmidt
22.02.2000	S. Nrh. Neuhaus	14.09.2000	E.Br. Brühl
31.03.2000	S. S. Schmidt	25.10.2000	S. S. Schmidt
29.06.2000	S. S. Schmidt		

Datum	geprüft Zeichner	Datum	geprüft Planer
22.02.2000	S. Nrh. Neuhaus	22.02.2000	MR Rech
29.06.2000	S. S. Schmidt	29.06.2000	MR Rech
03.07.2000	S. S. Schmidt	03.07.2000	MR Rech
14.09.2000	E.Br. Brühl	14.09.2000	MR Rech
25.10.2000	S. S. Schmidt	25.10.2000	MR Rech

Datenname: Bf022d1.dwg
 Katastergrundlage: ALK Stand 1998

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	am 16.11.1999	Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 07.07.2000 bis 13.07.2000 bekanntgemacht	am 03.02.2000
Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 BauGB vom 05.07.2000 bis 14.08.2000			
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 14.07.2000	1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.07.2000 bis 13.07.2000 bekanntgemacht	am 08.07.2000
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 14.07.2000	2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht bis am	
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 14.07.2000	3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht bis am	
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)	am 14.07.2000	4. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht bis am	
Satzungsbeschluss	am 19.09.2000	Bestätigung der Verfahrensvermerke	den
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB -entfällt-			
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am rechtskräftig ab		den	
		Bürgermeister	

Übersichtsplan Maßstab 1:10000

Gemeinde Sinn

Bebauungsplan "Fleischbach Ost 2"

OT Fleischbach

Planbearbeitung
 Dipl.-Ing. M. Rech
 Stand 25.10.2000

bruno koch
 Dipl.-Ing. Städtebaurechtliche SRL
 Planungsbüro für Stadtung und Landschaft
 Büro: Alte Chaussee 4
 39614 Albstadt
 Telefon: 05443 / 69004-0, Fax: -34
 eMail: info@brunokoch.de