

- Hoch- und Industriebau
- Architektur
- Tragwerksplanung
- Tiefbau
- Technische Gebäudeausrüstung
- Raum- und Umweltplanung
- Stadtplanung

PTI
 Generalplanungs-AG
 Architekten/Ingenieure

Projekt:

Bebauungsplan "Am Güterbahnhof"

Planungsträger: OG Bruchmühlbach-Miesau		Änderungen	Bearb.	Datum
Planinhalt: Änderungsplan II				
Bearbeiter: Jochum	Gezeichnet: Dechert			
Projektnummer: BP 87	Datum: April 2004	Stempel / Datum		
Blattnummer: 1	Maßstab: 1:1000			
Planungsträger:	Ingenieurbüro:			
		Dipl.-Ing. Günter Jochum Bauassessor Stadtplaner Hauptstraße 46, 67716 Höttersberg Tel. 06333/600 81 Fax: 600 82		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 12-15 BauNVO)

- Industriegebiet (GI)
Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
- Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- Unzulässig sind:
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Industriegebiet

- Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
Grundflächenzahl GRZ = 0,6
Geschoßflächenzahl GFZ = 1,2
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß) Z = 11
- Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- Maßgeblich für die Bestimmung der Oberkanten baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

- Die Geschosstanzenzahl (GFZ) ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

1.3 Bauweise und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn dies nicht anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widerspricht.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, insbesondere Garagen, nicht errichtet werden.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Die Erschließungsstraße werden als Straßenverkehrsflächen dargestellt.
- Die Böschungen des Straßenkörpers kommen auf den Baugrundstücken zum liegen.

1.6 Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauNVO))

- An der Erschließungsstraße sind die festgesetzten Stellplätze zu errichten. Sie dürfen nicht überdacht werden. (Diese werden durch den gegenüber liegenden Betrieb errichtet).

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

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)



1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Im Bebauungsplan sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In Abstimmung mit dem landespflegerischen Begleitplan werden auf diesen Flächen Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern hergestellt.

Maßnahmen zum Schutz bzw. Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden können, werden auf externen Flächen durchgeführt. Zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet sich die Gemeinde im Rahmen weitergehender Regelungen.

- Oberflächen- und Dachflächenwässer
 - Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf die Abflussverhältnisse darf Oberflächen- und Dachflächenwässer im gesamten Plangebiet nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden (ausgenommen vorhandene Bebauung gemäß Planzeichnung).
 - Das Oberflächenwasser der Straße wird in den straßenseitigen Graben eingeleitet, der dann breitflächig in das "Bruch" abgeleitet wird.
 - Eine Ableitung von Niederschlagswasser über Kanal ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern (flache, offene Erdmulden; keine Schachtversickerung). Auf den Grundstücken sind hierzu je qm versiegelter Fläche 20 l Versickerung- bzw. Rückhaltevolumen vorzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

1



RI

De
Ve

1. B
S

2. V
(E
B

zu
(li

3. V
ül
or
(E

4. L
N
da
16

5. G
Ja
Et
(G

6. La
S.
16

PLANZEICHENLEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



- 1.1 Industriegebiet
(§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



- 2.1 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als
Höchstmaß

0.6

- 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II

- 2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

b

- 3.1 besondere Bauweise
offen, jedoch Gebäudelänge bis max. 100 m
zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



- 3.2 überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenze (3.5. PlanzV)

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



- 4.1 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung (6.2. PlanzV)



- 4.2 Straßenverkehrsflächen (6.3. PlanzV)



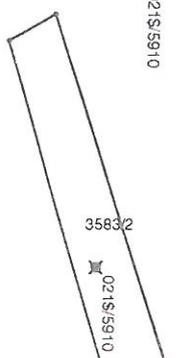
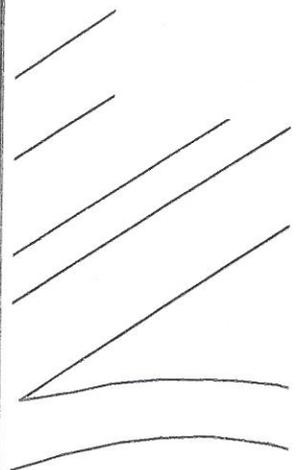
- 4.3 Verkehrsflächen (6.3. PlanzV)
Zweckbestimmung:
Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), §9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



- 5.1 Grünfläche (9. PlanzV)

Auf
Nut



02:15/59:10

35832

02:15/59:10

4
it

n

d

(§ 9 (2) Nr. 6 und (1), § 9 (1) Nr. 10 und
(6) BauGB)



5.1 Grünfläche (9. PlanzV)

 = Öffentliche Grünfläche

6. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
vgl. Textfestsetzungen



6.1 Erhaltung von Bäumen (13.2 PlanzV)



6.2 Anpflanzen von Bäumen (13.2 PlanzV)



6.3 Anpflanzen von Sträuchern (13.2 PlanzV)

8. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

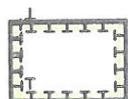


8.1 Abwasser

8. **Sonstige Planzeichen**



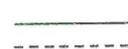
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)



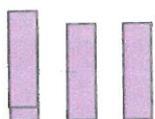
8.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 13.1 PlanzV)



8.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (private Stellplätze), Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

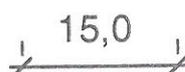


8.4 Richtfunkverbindung mit Schutzbereich max. zulässige Bauhöhe 250,00 m über NN



8.6 Bahnanlage (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)

9. **Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**



9.1 Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

10. **Kennzeichnungen (Bestand/ Kartengrund-**



6.1 Erhaltung von Bäumen (13.2 PlanzV)



6.2 Anpflanzen von Bäumen (13.2 PlanzV)



6.3 Anpflanzen von Sträuchern (13.2 PlanzV)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

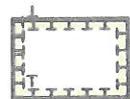


8.1 Abwasser

8. Sonstige Planzeichen



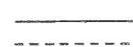
8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Nr. 7 BauGB)



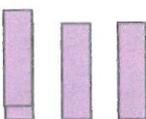
8.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, 13.1 PlanzV)



8.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (private Stellplätze), Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

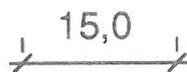


8.4 Richtfunkverbindung mit Schutzbereich max. zulässige Bauhöhe 250,00 m über NN



8.6 Bahnanlage (§ 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB)

9. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen



9.1 Vermaßung, z.B. 15,0 Meter

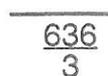
10. Kennzeichnungen (Bestand/ Kartengrundlage mit Ergänzungen)



10.1 Bestehende Hauptgebäude



10.2 Bestehende sonstige bauliche Anlagen



10.3 Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern