

TEXTFESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Malberg“ Ortsgemeinde Malberg

Projekt 866.00

Stand: 28. Januar 2002
für Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baugebiete festgesetzt:
Ordnungsbereich - Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (GE1 und GE 2),
- Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO (GI).

In den Ordnungsbereichen GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur Betriebe und Anlagen der Abstands Klasse VII (Abstand 100 m) des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 sowie Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad zulässig.

Weiterhin sind hier die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter allgemein zulässig, jedoch müssen die Wohnungen einen Abstand von mindestens 40 m zum angrenzenden Industriegebiet (GI) sowie zur öffentlichen Straßen-verkehrsfläche einhalten.

Im Industriegebiet (Ordnungsbereich GI) sind Betriebe des holzverarbeitenden Gewerbes (Herstellung von Holzhäusern) sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V , VI und VII (Abstand 300 bis 100 m) gemäß Abstandserlaß des Ministeriums für Umwelt vom 26. 02. 1992 sowie Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO), ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GRUNDFLÄCHEN- UND BAUMASSENZAHL

Im Ordnungsbereich GE 1 ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die maximale Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt.

Im Ordnungsbereich GE 2 ist die maximale GRZ mit 0,7 und die maximale BMZ von 9,0 festgesetzt.

Im Ordnungsbereich GI ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 und die maximale Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt; die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch eine Gesamtlänge von 50,00 m überschreiten.

4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

In Abweichung von § 19 Abs. 4 Satz 2 gelten die festgesetzten GFZ als nicht überschreitbare Höchstgrenzen der Flächenversiegelung.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen sind daher auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude nach § 8 (3) BauNVO sind nicht mehr als drei Wohnungen zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie Stützmauern sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der einzelnen Baukörper – jeweils bezogen auf das für die Baukörper hergestellte Erdbau-Rohplanum in Gebäudemitte - darf ein Maß von 12,00 m nicht überschreiten.

Im Ordnungsbereich GI sind Einzelbaukörper (z. B. Spänesilos, Einrichtungen für die Energiegewinnung) bis zu 25,00 m Gesamthöhe zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Die Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien (Solar- und Windenergie, Fotovoltaik) und Dachbegrünungen sind zulässig.

Die Dachflächen sind einheitlich mit dunkelfarbigem Material einzudecken. Glasierte Dachsteine, glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 (3) LBauO)

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum sind private Stellplätze und Ausstellungsflächen zulässig. Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Im diesem Zusammenhang sind insbesondere auch die verbindlichen Pflanzbindungs-festsetzungen (III.3) umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Böschungsflächen. Durch die Topographie bedingte Stützmauern sind zulässig. Sie sind mit Rankgewächsen in Abständen von je 5 lfd.m. zu be-grünen.

III. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen für die Oberflächenwasserrückhaltung und -versickerung (z. B. Graben-parzellen für Speicherkaskaden) werden im Ordnungsbereich GE 1 und GI als private Grünflächen, im Ordnungsbereich GE 2 als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

2.1 Oberbodenschutz

Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 ab-zuschieben und für die örtliche Wiederverwertung zu sichern.

2.2 Einschränkung der Flächenversiegelung

Kfz-Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasen-gittersteine, Pflaster mit breiten Fugen o.ä.) befestigt werden, sofern andere rechtliche Be-stimmungen dem nicht entgegenstehen.

Sie müssen mit großkronigen Bäumen überstellt werden. Pro acht Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen.

2.3 Baumstandorte

Laubbäume in befestigten Flächen sollen eine mindestens 4 m² große, offene Baum-scheibe erhalten. Weitere 12 m² dürfen nur mit gas- und wasser-durchlässigen Materialien befestigt werden.

2.4 Oberflächenentwässerung (Retention und Versickerung)

Entsprechend den aufgezeigten Möglichkeiten, die sich nach der Baugrundvor untersuchung ergeben, ist für das Bebauungsplangebiet eine Kombination aus einer zwei-

stufigen, naturnahen Regenrückhaltung und einem System zur flächigen Abflußvermeidung, -dämpfung und -versickerung zu etablieren.

Dabei soll im Zusammenhang mit der Oberflächenwasserrückhaltung auch die Anlage und Beschickung der erforderlichen Löschwasservorhaltungen einbezogen werden (Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche).

Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll in die auf den Grundstücken gelegenen Regenwassersammelanlagen geleitet werden, deren Fassungsvermögen je 25 m² Dachfläche mit 1 cbm anzusetzen ist.

Die Anlagen sollen durch einen Überlauf an das offene Muldensystem (Speicherkaskade) im Bebauungsplangebiet angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen

Die Mulden sind gemäß Plandarstellung mit einer Landschaftsrasenmischung sowie mit standortheimischen Laubgehölzen (gem. den Festsetzungen der Pflanzbindungen) zu begrünen. Die Muldengrundstücke und Versickerungsbereiche sollen extensiv gepflegt werden.

Das System wird so entwickelt, dass eine vollständige Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgt.

Im GE 1 und GE 2 sollen nach Möglichkeit auch Teiche mit permanenter Bespannung in das System zur Oberflächenwasserrückhaltung eingebunden werden. Vor Baubeginn sind die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und Zulassungen für die Anlagen zur Oberflächenwasserrückhaltung und –versickerung einzuholen.

2.5 Externe Ausgleichsflächen

Zur Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche von rd. 4,5 ha des Flurstückes 54 in Flur 7 der Gemarkung Gebhardshain als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB diesen Ordnungsbereichen des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

Die Bereitstellung der Fläche sowie die Ausführung der landespflegerischen Maßnahmen erfolgt durch die Fa. DAVINCI - Haus GmbH.

Die ökologische Aufwertung dieser bisher intensiv genutzten Grünlandbereiche erfolgt gemäß einem Maßnahmenkonzept, welches dem Bebauungsplan beigefügt ist.

Im Sinne der Ökokontoregelung sind initiale Maßnahmen bereits im Frühjahr 1999 und 2000 ausgeführt worden (Obstwiesenanlage mit lokal bewährten Sorten, Anlage eines Feuchtwiesenbereiches, Anlage einer randlichen Benjeshecke).

3. PFLANZBINDUNGEN UND -PFLICHTEN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan

Die Gestaltung der Freiflächen, deren Bepflanzung und Einfriedung ist in einem Freiflächen- und Bepflanzungsplan darzustellen.

3.2 Ausführungsfristen für Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen baulichen Anlagen (Produktionshallen, Erschließungsstraße, etc.) folgt.

3.2 Grünflächenanteil der bebaubaren Flächen

15 % der Grundstücksflächen müssen landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Pro 400 m² Fläche sind ein großkroniger Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen.

3.3 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße ist beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen, wobei pro angefangene 15,00 m Länge mindestens ein Baum zu pflanzen ist.

Der seitliche Abstand der Bäume zur öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,50 m entlang der Erschließungsstraße bzw. 4,50 m entlang der L 281 (RAS-Q).

3.4 Nachhaltigkeitsgebot

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten.

3.5 Empfehlung zur Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen geschlossene Wand- und Fassadenflächen ab 50 qm mittels Selbstklimmer oder Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Rankhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Pro Pflanze ist mindestens 1 m² offener, biologisch aktiver Boden vorzusehen.

Pflanzenarten:

Rosa Anemonen-Waldrebe	(Clematis montana " Rubens ")
Jackmans Waldrebe	(Clematis x jackmanii)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Immergrünes Geißblatt	(Lonicera henryi)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata " Veitchi ")
Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)

3.6 Strauch- und Baumhecken

Auf den im Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind unter Berücksichtigung der Pflanzenliste (3.8) lockere, 3- bis 8-reihige Strauch- und Baumhecken anzulegen (Pflanzabstände mind. 1,25 m). Ausgenommen hiervon sind die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen entlang der Landesstraße Nr. 281, wo im Ordnungsbereich GE 1 und GE 2 ausschließlich eine lockere Reihenpflanzung mit standortheimischen Bäume (Hochstämme) vorgesehen ist.

3.7 Grenzbepflanzung

Zur Gliederung der einzelnen Gewerbegrundstücke ist nach Festlegung der Grenzen eine mindestens 4-reihige geschlossene, frei wachsende Heckenpflanzung gemäß Pflanzenliste (3.8) anzulegen (Pflanzabstände mind. 1,25 m).

Hierzu ist auf jeder Seite der Grenze von den Eigentümern ein 3,00 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Befestigung freizuhalten. Die jeweiligen Eigentümer haben die Pflanzung durchzuführen.

3.8 Pflanzenliste

Folgende Pflanzen und Pflanzensortimente sind für die Bepflanzungsmaßnahmen zu verwenden:

Habitus	Arten	Verwendungs- bereiche			
		Einzelbäume/Straßenbäume	Lockere Gehölzbepflanzung	Grenzbepflanzungen *1 im GE 2	Schnitthecken
b	Acer campestre (Feldahorn)	X	X		X
B	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	X	X		
B	Acer platanoides (Spitzahorn)	X	X		
B/b	Betula pendula (Birke)	X			
b/s	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X	X
s	Corylus avellana (Hasel)		X	X	
s	Crataegus oxyacantha (Weißdorn)		X	X	X
B/s	Fagus sylvatica (Rotbuche)				X
s	Ligustrum vulgare		X	X	X
B/b	Prunus avium (Vogelkirsche)	X	X		
s	Prunus spinosa (Schlehe)		X	X	
B	Quercus petraea (Traubeneiche)	X	X		
s	Rosa canina (Hundsrose)		X	X	
s	Ribes alpinum (Bergjohannisbeere)		X	X	
s	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X	
s	Sambucus racemosa (Roter Holunder)		X	X	
b/s	Sorbus aucuparia (Eberesche)	X	X	X	
B	Tilia cordata (Winterlinde)	X		X	
B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	X		X	

B = Baum I. Ordnung b = Baum II. Ordnung s = Strauch

Mindestsortimente:

- Obstbäume (2 x v StU 8 - 10 cm)
- Hochstämme (3 x v StU 14 - 16 cm)
- Heister (2 x v 200 - 250 cm)
- leichte Heister (1 x v 100 - 150 cm)
- Sträucher (2 x v 60 - 100 cm)
- leichte Sträucher (1 x v 70 - 90 cm)

Zur innergebietlichen Grenzbepflanzung können darüber hinaus auch bewährte Blütensträucher und Stauden verwendet werden, wobei deren Flächenanteil max. 50 % aller verwendeten Arten betragen darf.

Nadelgehölze sind ausschließlich im Ordnungsbereich GE 1 (Außenanlagen der Musterhäuser) vereinzelt zugelassen.

Als Straßenbäume können auch Ausleseformen der genannten Arten, sowie die Stadtbirne (*Pyrus calleryana „Chanticleer“*) und der Pflaumenblättrige Weißdorn (*Crataegus prunifolia „Splendens“*) verwendet werden.

4. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 135 a, b, c BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Plangebiet sowie in der Gemarkung Gebhardshain (Flur 7, Flurstück 54 tlw.) werden ~~gemäß der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen~~ den bebaubaren Flächen und den herzustellenden Verkehrsflächen direkt oder anteilig zugeordnet. Der Verteilungsschlüssel wird in der Plananlage „Zuordnungsfestsetzungen gem. § 135 a, b, c BauGB“ dargestellt. Diese Plananlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

