

Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Elsterau "Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz / Reuden"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

§ 9 Abs. 7 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 BauNVO

§ 9 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16, 19 BauNVO

§ 16, 20 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22, 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 26 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

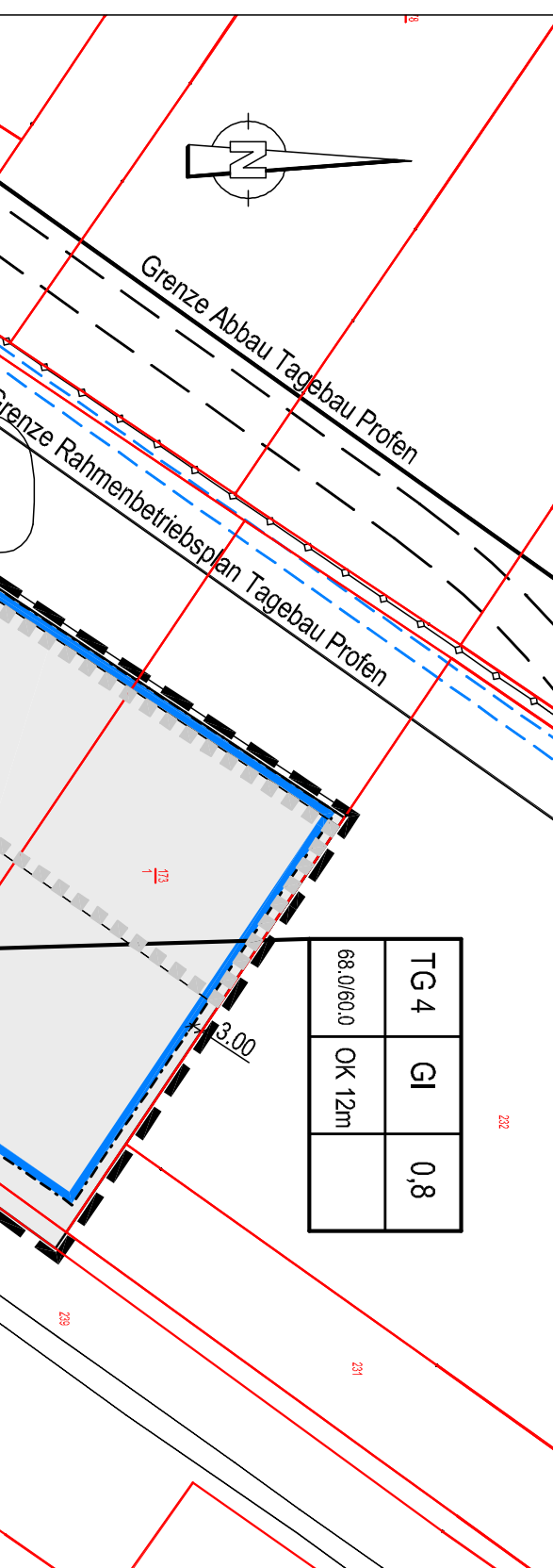
PLANZEICHNUNG - TEIL A

3. HINWEISE

Im Plangebiet sind archaische Kulturdenkmale bekannt. Daher bedürfen Einzelteile jeweils besonderer Genehmigungen. Bei Störungen beziehen sich auf die Abgrenzung Geltungsbereich

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSCHARAKTERE

Tragfläche	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
GE	Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)	§ 9 BauNVO
GI	Industriegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet (GI)	§ 9 BauNVO



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 120).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)

1.1 Die Tragflächen 1,3 und 4 werden als Industriegebiet (GI) festgesetzt (§ 9 BauNVO, Die Tragflächen 2,5 und 6 werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

1.2 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe

- Vergnügungsgaststätten (§ 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO).

1.3 Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 61 v. m. § 8 Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 3 BauNVO).

1.4 In dem Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf dem einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den Immissionsrichtwerten für den Bereich des Bebauungsgebietes entsprechen, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgeführten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querschnitt für die Tragfläche von 600 Uhr bis 2200 Uhr, der Wert nach dem Querschnitt der Tragfläche von 2200 Uhr bis 600 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1. In der jeweiligen Nutzungsschablone sind die Bereiche, die zulässigen Geräuschmischungen an den maßgeblichen Immissionsorten mit ihren jeweiligen Immissionsständen entsprechend DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2, Allgemeines Berechnungsverfahren, vom Oktober 1999, zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wie das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallemissionen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittelfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

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

Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländehöhe festgesetzt, die in der aufgeführten Nutzungsschablone angegeben ist. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Obergrenze baulicher Anlagen jeweils auf die erschlüssliche Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.

Im gesamten Plangebiet sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des Teilgebietes nicht überschreitet.

3.0 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)

3.1 Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 9 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Straußfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Straußfläche insgesamt (100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur anzulegen bzw. zu entwickeln.

Artenswahl:

- Acer campestre
- Capinus betulus
- Quercus petraea
- Tilia cordata
- Cornus alba
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Eurostylis europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera caerulea
- Lonicera xylosteum
- Pinus peplus
- Pinus sylvestris
- Rhamnus cathartica
- Rosa canina
- Rosa multiflora
- Rosa rugosa
- Salix caprea
- Symphoricarpos albus
- Viburnum opulus

Pflanzqualität:

- Halter: 2x, Höhe mind. 100-150 cm (Baum) / v. Str. Höhe 60-100 cm (Straucher)
- Feldahorn
- Hainbuche
- Trankeleiche, Winterleiche
- Winterlinde
- Waldahorn
- Waldahorn
- Kornelkirsche
- Roter Hainbühl
- Haselnuss
- Europäisches Pfleiderbuchen
- Gemeiner Liguster
- Blaue Heckenrösche
- Gemeine Heckenrösche
- Trankeleiche
- Schlehe
- Purpur-Kornelzahn
- Hundsrose
- Weiße Rose
- Karminrose
- Silberweide
- Schneeböbe
- Schneeball

3.2 Maßstäbliche M 1

Innere Maßstäbliche Fläche ist ein Teilgebiet aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Die Fläche ist anschließend der Sitzheizung zu überlassen. Innere Maßstäbliche Fläche ist ein 30 m breiter Fahweg in wassergründender Bauweise zur Verbindung des Uferwasserspiegels zulässig.

Artenswahl:

- Schlagbeuche
- Acer campestre
- Capinus betulus in Schalen
- Cornus excelsa in
- Vergilgarnie
- Sorbus in Arten und Sorten
- Stärlicher
- Andenruder ovals
- Berberis vulgaris
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Catalpa monnoma
- Lonicera xylosteum
- Rosa avensis
- Rosa canina
- Hunds-Rose
- Pflanzqualität: Halter: 2x, Höhe mind. 100-150 cm (Baum) / v. Str. Höhe 60-100 cm (Straucher)

3.3 Maßstäbliche M 2

Innere Maßstäbliche Fläche ist eine Fläche zur Verankerung des auf den Baufeldern anliegenden Niederschlagswassers zu gestalten. Die Ausgestaltung des Verankerungsbereiches hat naturnah zu erfolgen. Verankerungen sind unzulässig. Der Randbereich der Fläche ist mindestens in einer Breite von 10 m als Feldhecke anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenswahl und Pflanzqualität wie bei Fläche M 1 beschreiben.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsterau hat am 06.12.2007 die Aufstellungssatzung zum Bebauungsplan gefasst und zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsgebiet für die Gemeinde Elsterau beschlossen.

Elsterau, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Parzellierung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am

Elsterau, den

Bürgermeister

Die Sitzung des Bebauungsplan-Ausschusses, bestehend aus der Parzellierung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angeordnet.

Elsterau, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer festzustellen ist, sind am

Elsterau, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer festzustellen ist, sind am

Elsterau, den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer festzustellen ist, sind am

Elsterau, den

Bürgermeister

Gemeinde Elsterau

Behauungsplan Nr. 2

"Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden"

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Planungsstuf

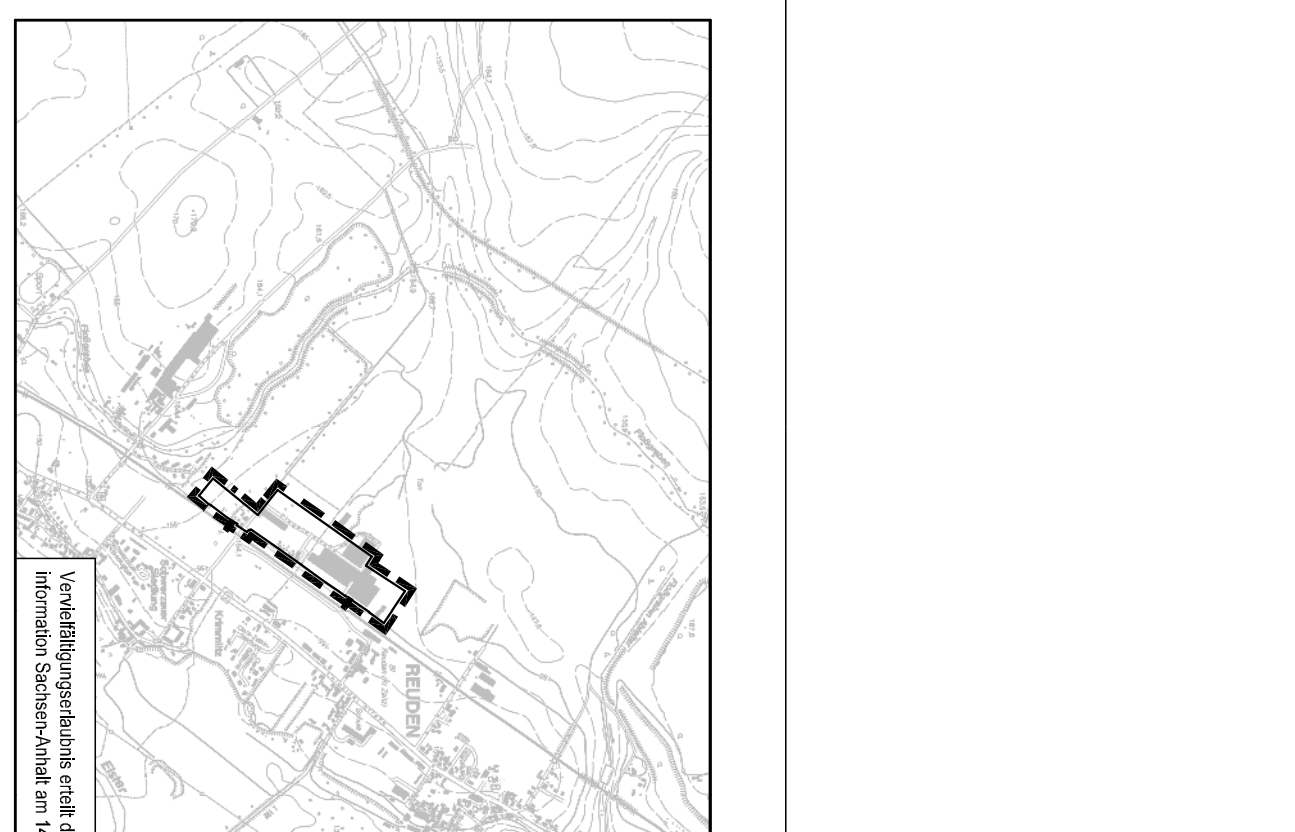
Aktualisierungsstand

Gemarkung

Maßstab

Kartengrundlage

Verbindungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind unentgeltlich.



Projekt: 0555-B-Plan-Redden/CO-Planung/Satzungsbeschluss/2-Plan-Redden/Satzungsbeschluss.dwg

Planungsgesellschaft mbH
Severinstraße 22
06114 Halle (Saale)

April 2009

Reuden / Draschwitz

2

4

1:2000

ALK Daten