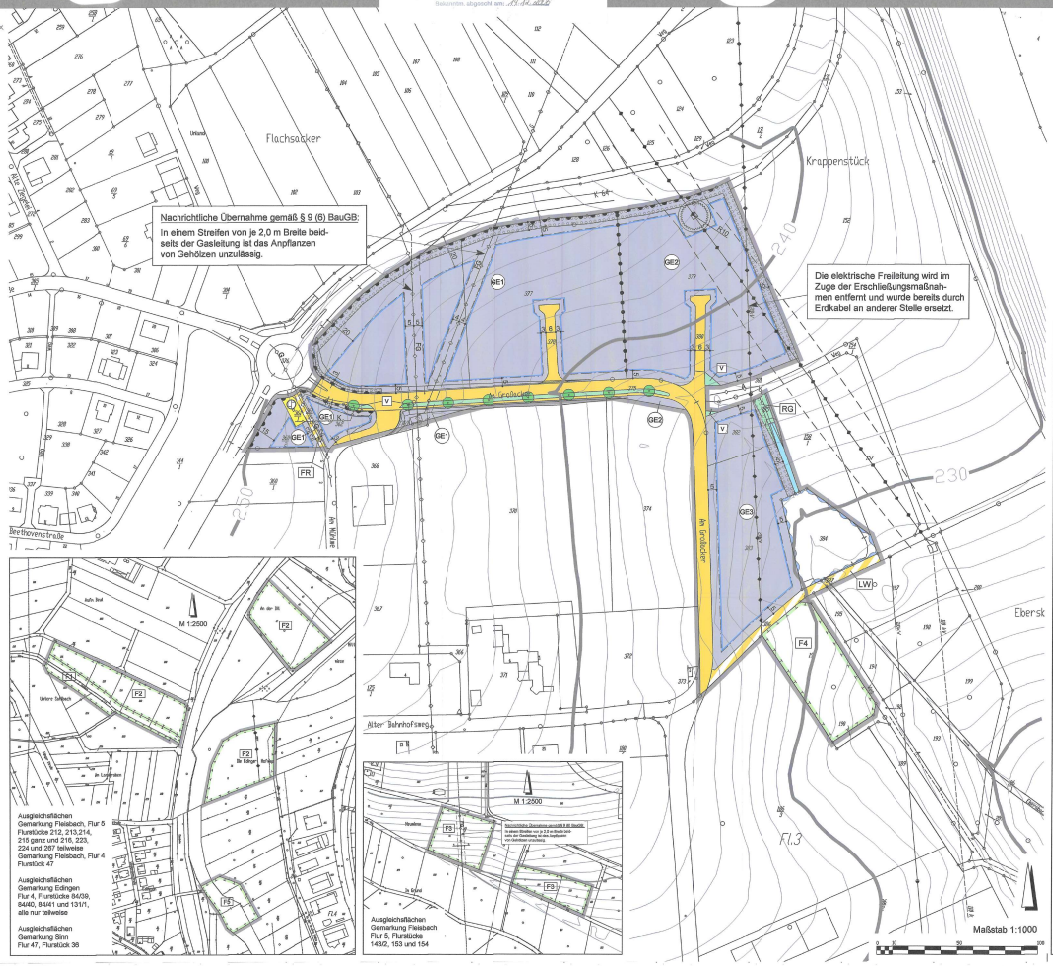


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

GC Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung:

	GE 1	GE 2	GE3
GRz	0,6	0,6	0,6
GFZ	1,0	1,5	1,5
Zahl der Vollgeschosse max.	-	-	-
Traufhöhe (m) max.	10	10	13
Gebäudehöhe (m) max.	12	12	14

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - FR Fuß- und Radweg
  - LW Landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Druckminderschacht
- Elektrische Freileitung
- 1-kV-Kabel der EAM
- Schutzstreifen der 110 kV-Leitung der E.ON Netz
- Mast
- FG Ferngasleitung der Ruhrgas AG mit Schutzstreifen 10 m bzw. 8 m
- G Gasleitung der EAM mit Schutzstreifen 4 m
- A Regenwasserkanal
- Öffentliche Grünfläche
  - RG Randgrün
  - V Verkehrsgrün
- Graben
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - F1 Renaturierung des Sahlbaches
  - F2 Extensive Grünlandnutzung
  - F3 Anlage und Pflege von Streuobstwiesen
  - F4 Erhalt einer Streuobstwiese
  - F5 Errichtung einer Fischaufstiegsanlage
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
- Bäume anpflanzen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTFESTSETZUNGEN

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 Maximalmaß darf an keiner Stelle des Gebäudes überschritten werden.

Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.

Bei einer Bebauung innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung der E.ON Netz sind bei den Gebäudehöhen die Mindestabstände nach den Bestimmungen der DIN-VDE-210 einzuhalten. Die Bauordnen sind im einzelnen mit der E.ON Netz abzustimmen.

1.2 Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO

Gliederung nach dem flächenbezogenen Schallleistungspegel:

Im Gewerbegebiet GE1 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 65 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 49 dB(A)/qm einzuhalten.

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 45 dB(A)/qm einzuhalten.

Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gliederung nach der Art der Nutzung:

In den Gewerbegebieten GE2 und GE3 sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zulässig. Im Gewerbegebiet GE1 sind alle Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig mit der Maßgabe, daß hier als Gewerbebetriebe nur solche Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3 Einzelhandel

Die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in der Gewerbegebieten ist nur für die Selbstverwaltung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einem 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 Renaturierung des Sahlbaches (F1)

Auf der Fläche F1 ist der Bachlauf entsprechend den Vorgaben einer wasserrechtlichen Genehmigung zu renaturieren.

3.2 Extensive Grünlandnutzung (F2)

Die Flächen F2 sind als Dauergrünland extensiv zu pflegen. Die Flächen sind zweimal im Jahr zu mähen; die erste Mahd ist ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Entwässerung, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Ausnahme einer Mahd kann eine Beweidung während der Vegetationsperiode erfolgen; eine Zufütterung ist unzulässig.

3.3 Anlage und Pflege von Streuobstwiesen (F3)

Die Ackerlandflächen F3 sind mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von 1 Baum pro 80-140 qm bepflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Die Obstgehölze sind bis zum Alternas 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 ab 15. Juni, die zweite ab 1. September vorzunehmen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Umbruch, Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.

3.4 Errichtung einer Fischaufstiegsanlage (F5)

Auf der Fläche F5 ist an dem Wehr des Mühlenteils eine Fischaufstiegsanlage entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlicher Genehmigung zu errichten.

3.5 Bepflanzung der Böschungsneigung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrtes und nicht überdachten Hofflächenist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwasserspiritindung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

3.6 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 a BauGB I.V.M. § 9 (1a) BauGB

4.1 Zuordnung

Den Eingriffen auf den Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten werden die Maßnahmen auf den flächen F1 und F2 im Bereich des Sahlbaches, Gemarkung Fleisbech, auf der Fläche F2 im Bereich des Flusslaufes Nr. 47 der Flur 4, Gemarkung Fleisbach, auf den Flächen F3, Gemarkung Fleisbach, sowie die Maßnahmen auf der Fläche F5, Gemarkung Eidingen, zu 4 % und damit in einer Größenordnung von 40.320 Biotopwertpunkten zugeordnet.

Hinweis:

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen die Maßnahmen auf der Fläche F2 im Bereich des Flusslaufes Nr. 36 der Flur 47, Gemarkung Sinn sowie das Anpflanzen der Straßenböschte im Verbindung mit der Anlage eines Grünstreifens.

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

5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum 1 Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Hecken mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je auch mit mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

TEXTFESTSETZUNGEN

Bäume:		Heistern:		
Acer campestre	- Feldahorn	Cornus sanguinea	- Hartriegel	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Corylus avellana	- Hasel	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	
Fagus sylvatica	- Buche	Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn	
Fraxinus excelsior	- Esche	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus spinosa	- Schlehe	
Quercus petraea	- Traubeneiche	Rosa canina	- Hundsrose	
Quercus robur	- Stieleiche	Rubus fruticosus agg.	- Brombeere	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde			

6.3 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 Parkplätzen sind Pflanzbeete 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:

Acer campestre	- Feldahorn	
Acer platanoides	- Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	
Carpinus betulus	- Hainbuche	
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	
Quercus robur	- Stieleiche	
Quercus petraea	- Traubeneiche	
Tilia cordata	- Winterlinde	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	

B) Festsetzungengem. § 81 HBO

1. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei Flachdächern und gering geneigten Dächern bis maximal 15° Dachneigung sind Belüftungen und Tropfstellen zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig. Die Fassaden sind in Abstimmen von max. 20 m miteinander/nicht Glasbrüstungselementen zu variieren (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Rugenfallrohre, Rankgerüste.

3. Fassadenbegrünung

An mindestens 30 v der Gebäudefassaden sind mindestens 1 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Rank- und Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. In direkter Anschluß an die Gebäude ist ein 0,50 cm hoher Sockelstreifen aus Kies zulässig. Eine flächige Begrünung mit Rankpflanzenist bei Fassaden mit einem Fensteranteil bis einem Anteil von Lücke oder Lüftungsöffnungen von weniger als 20% vorzunehmen. Empfohlene Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus spec.a	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Kleiner Knöterich
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

4. Grünflächenanteil

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzte GRZ unschließlich 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 in Verbindung 1 : 1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 2. Fassadenbegrünung mit 2 pro 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 undoder Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sindnur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sichin Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen is nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 qm und eine Gesamthöhe von 4 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mitgroßer Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

C) FESTSETZUNGEN GEM. § 51 (3) HWG

1. Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltepflichtigkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 ltr/m xabsoter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Nicht bedingtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf in das Grabenwasserh bzw. in die Kanalisation abzuleiten.

Datum	Erstellung / Änderung	geprüft
11.12.2006	as Erstellung	
1.02.2006	as Einarb.für TÖB-beteiligung	as
1.12.2006	jf Entwurfsplan	jf

geprüft: 11.12.2006, M. Rieh

Dateiname: bf33x2d2.dwg

Erstellt mit: BauCAD

GemGIS kompaktbel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß am 12.10.2004

bekanntgemacht am 24.02.2005

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB
vom 24.03.2005 bis 04.04.2005

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB
vom 25.02.2005 bis 04.04.2006

Satzungsbeschluß am 10.10.2006

Bestätigung der Verfahrensvermerke

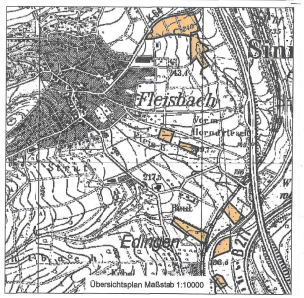
Sinn den 12. 10. 06
Bürgermeister / Amtsl.

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

-entfällt-

Bekanntmachung des Satzungsbeschlußes am 14. 12. 06
rechtskräftig ab 14. 12. 06

Sinn den 14. 12. 06
Bürgermeister / Amtsl.



Gemeinde Sinn

1. Änderung des Bebauungsplanes "Fleisbach Ost 3"

OT Fleisbach

PlanungsbüroKoch
www.pbkoch.de
Dipl.-Ing. Armin Koch
Waldbrookstraße 28a
Alte Straße 4, 35614 Aßlar
Tel. (0 64 41) 6 55 94-0
Fax (0 64 41) 6 55 94-94
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
Dipl.-Ing. M. Rieh
Stand
11.12.2006