



Ausgleichsfläche  
Gemarkung Edingen  
Flur 4, Flurstücke 84/39,  
84/40, 84/41, 131/1  
(alle nur teilweise)  
In der Dohsenwiese

Die elektrische Freileitung wird  
im Zuge der Erschließungsmaß-  
nahmen entfernt und durch Erd-  
kabel an anderer Stelle ersetzt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB:  
In einem Streifen von je 2,0 m Breite bei-  
seits der Gasleitung ist das Anpflanzen  
von Gehölzen unzulässig.

**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 Schnittlinie 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:  
  - Fuß- und Radweg
  - Landwirtschaftlicher Weg
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- Öffentliche Grünfläche:  
  - Verkehrsgrün
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:  
  - Regenrückhaltebecken
  - Graben
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
  - Errichtung einer Fischaufliegsanlage
  - Anlage und Pflege von Streuobstwiesen
- Anpflanzen von Bäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
  - und 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 Maximalmaß 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. Schornsteine) 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 Einzelhandelsverkaufsräumen 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 Grünflächen F2 sind mit hochstämmigen Obstbäumen in einer Dichte von 1 Baum pro 60-100 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 wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, 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 a 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 5% und die Maßnahmen auf der Fläche F2 zugeworfen.  
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 Festsitzungs- und Entwicklungsstufen sind mindestens 3 Jahre durchzuführen.  
Zulässige Gehölzarten für die Flächen A1:  
Bäume:  

Acer campestre	-	Feldahorn	Cornus sanguinea	-	Hartriezel
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Corylus avellana	-	Hassel
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Craetagus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche	Craetagus laevigata	-	Zweigrifflicher 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
Salix caprea	-	Salweide	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Tilia cordata	-	Winterlinde			
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde			

  
Zulässige Gehölzarten für die Fläche A2:  
Bäume:  

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Cornus sanguinea	-	Hartriezel
Alnus glutinosa	-	Schwarzalder	Corylus avellana	-	Hassel
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Craetagus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche	Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Fraxinus excelsior	-	Esche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Rosa canina	-	Hundsrose
Quercus robur	-	Stieleiche	Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Salix caprea	-	Salweide	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Tilia cordata	-	Winterlinde			
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde			

  
Sträucher:  

Cornus sanguinea	-	Hartriezel
Corylus avellana	-	Hassel
Craetagus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Craetagus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
- 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 Pflanzreihen 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 Regenfallrohre, 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 Saubereifensstreifen 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:  

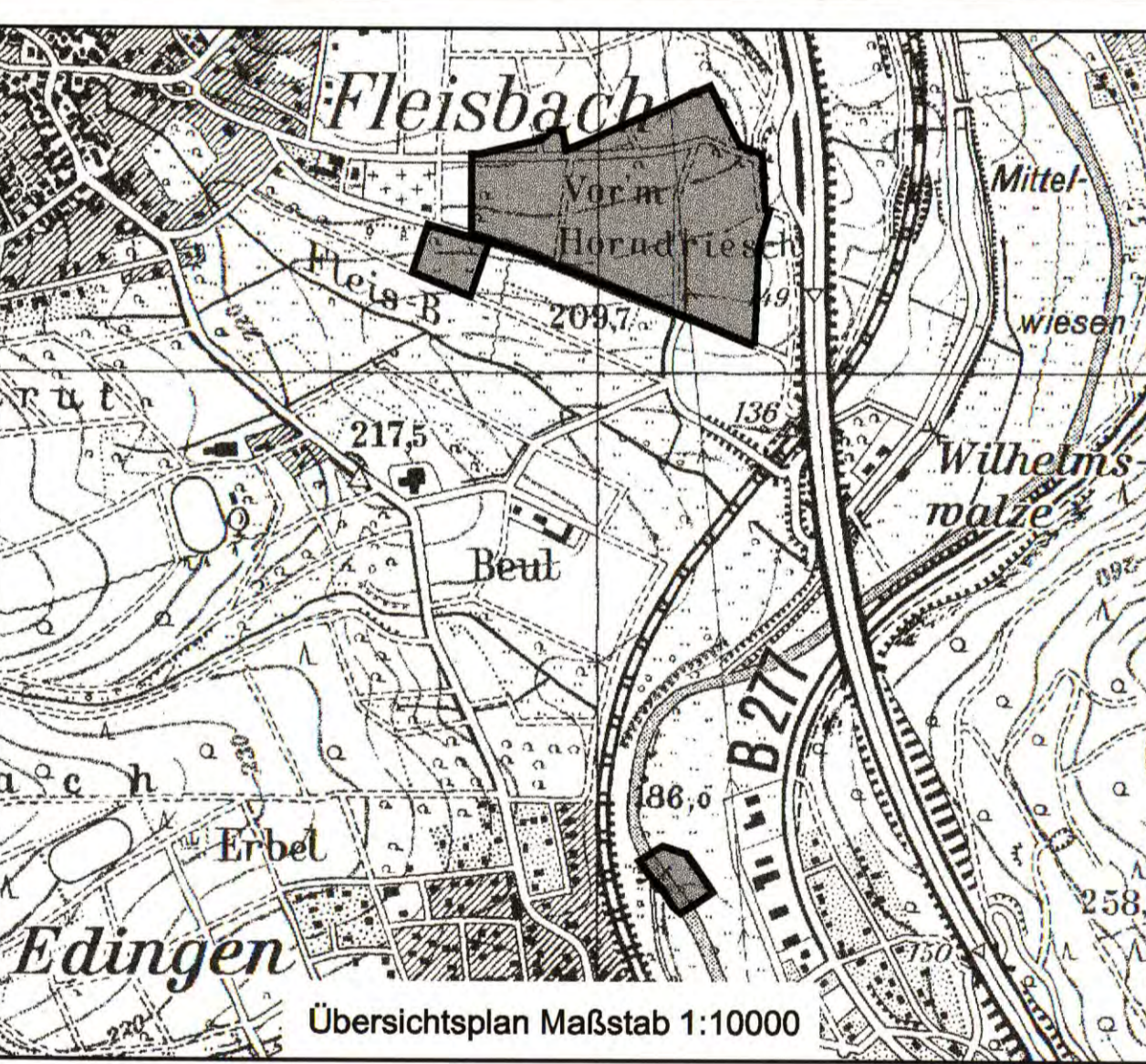
Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera spec.	-	Heißblatt
Parthenocissus spec.	-	Wilder Wein
Polygonum auribellum	-	Kletter-Knöterich
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen
- 4. Grünflächenanteil**  
Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaut sind, sind im Gewerbegebiet zu mindestens 80% als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteile 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 Grundflächeneinrichtung 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
29.08.2000	S. S. Schmidt	29.08.2000	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

Dateiname: Bf022d1.dwg  
 Planbearbeitung  
 Dipl.-Ing. M. Rech  
 Stand  
 25.10.2000  
 bruno koch  
 Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt SRL  
 Planungsbüro für Siedlung  
 und Landschaft  
 Büro: Alte Chaussee 4  
 35614 Adlar  
 Telefon: 09443 / 69004-0, Fax: 34  
 eMail: info@brunokoch.de  
 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	bekanntgemacht	am 08.07.2000
1. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)		1. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 14.07.2000 bis 13.07.2000 bekanntgemacht am 08.07.2000	
2. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)		2. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht bis am	
3. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)		3. Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom bekanntgemacht bis am	
4. Entwurfsbeschluss (Offenlegungsbeschluss)		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	



**Gemeinde Sinn**  
 Bebauungsplan  
**"Fleischbach Ost 2"**  
 OT Fleischbach