

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Gemeinde Rothenschirmbach

*„Neubau von
Produktionsanlagen“*

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Teil B

Textliche Festsetzung – Teil B

Entwurf gemäß § 3(1) und 4(1) BauGB

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 3

Gemeinde Rothenschirmbach

„Neubau von Produktionsanlagen in Rothenschirmbach“

Rechtsgrundlage

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegen folgende Gesetze und Verordnungen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den im Plan begrenzten Geltungsbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich in der Gemeinde Rothenschirmbach, Flur 3.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 , 6 , 8 und 9 BauNVO)

- | | |
|-------|--|
| 1.1 | Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) in nord – südlicher Bebauung festgesetzt. |
| 1.2 | Mischgebiet – MI / 1, MI/2 und MI / 3 |
| 1.2.1 | Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig ist eine Wohnbebauung mit Reihen- und Einzelhäusern. |
| 1.2.2 | Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Anlagen sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten. |
| 1.3 | Gewerbegebiet - GE

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und –anlagen. |
| 1.4 | Industriegebiet - GI |

Im Industriegebiet sind Anlagen nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes zur Produktion von Glas, Steine und Erden, Glas, Keramik und Baustoffen zulässig.

- 1.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen (§ 14, Absatz 1 und 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 20 BauNVO)

- 2.1 Als oberste Grenze für die bauliche Nutzung werden festgesetzt:

- 2.1.1 Mischgebiet – MI / 1, MI / 2 und MI / 3

Grundflächenzahl GRZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II
Traufhöhe TH	8,0 m (über Straßenoberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmittle)

- 2.1.2 Gewerbegebiet - GE

Grundflächenzahl GRZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	III
Traufhöhe TH	14,0 m (über Straßenoberkante der Erschließungsstraße in Gebäudemittle)

- 2.1.3 Industriegebiet GI

Grundflächenzahl GRZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	III
Traufhöhe TH	14,0 m (außer technologisch bedingten Produktionsanlagen siehe Pkt 3.3)

- 2.2 Die festgesetzten Werte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

- 3.1 Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Oberer Bezugspunkt ist bei geneigten Dachflächen die Traufhöhe und bei Gebäuden mit Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung.

- 3.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Energiegewinnungs- und Antennenanlagen werden auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet.

- 3.3 Als Ausnahme zugelassen sind die für die Produktion technologisch notwendigen, turmartigen Bauten (Beton- und Asphaltmischanlage). Diese

werden mit max. 26,0 m festgelegt – inklusive Schornstein sowie Beschickungs- und Entstaubungsanlagen.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 4.1 Im Mischgebiet und Gewerbegebiet (GE) wird offene Bauweise festgesetzt.
- 4.2 Im Industriegebiet (GI) wird eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge von höchstens 180,0 m zulässig sind.

5. Grünflächen – Erhaltung und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB)

5.1 Bindung für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zu verwenden sind Pflanzenarten, die der potentiellen, natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, d.h. Eichen-Hainbuchen- und Eichen-Winterlindenmischwald.

Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenarten:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| ▪ Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| ▪ Betula pendula | (Sandbirke) |
| ▪ Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| ▪ Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| ▪ Pinus nigra | (Schwarzkiefer) |
| ▪ Quercus robur/petraea | (Stieleiche/Traubeneiche) |
| ▪ Tilia cordata | (Winterlinde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenarten

- | | |
|----------------------|----------------|
| ▪ Acer campestre | (Feldahorn) |
| ▪ Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| ▪ Malus silvestris | (Wildapfel) |
| ▪ Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| ▪ Salix caprea | (Salweide) |
| ▪ Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| ▪ Obstbaumhochstämme | |

Sträucher

Pflanzenarten:

- | | |
|---------------------|----------------------|
| ▪ Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| ▪ Corylus avellana | (Haselnuß) |
| ▪ Crataegus mongyna | (Eingriff. Weißdorn) |
| ▪ Euonymus europaea | (Pfaffenhütchen) |

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| ▪ <i>Lonicera xylosteum</i> | (Gewöhnl. Heckenkirsche) |
| ▪ <i>Ligustrum vulgare</i> | (Liguster) |
| ▪ <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| ▪ <i>Rosa canina</i> | (Hundsrose) |
| ▪ <i>Rhamnus cathartica</i> | (Echter Kreuzdorn) |
| ▪ <i>Rhamnus frangula</i> | (Faulbaum) |
| ▪ <i>Viburnum lantana</i> | (Wolliger Schneeball) |

5.1.1 Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraße im Misch- und Gewerbegebiet sind Baumreihen mit geeigneten, einheimischen Laubbäumen I. Wuchsklasse anzulegen. Bodenstandraum je Baum mind. 10 m² unbefestigte Bodenfläche. Grün- und Pflanzenstreifen müssen mindestens 2,0 m breit sein.

Pflanzenabstand im Mittel 10,0 m. Der Pflanzstreifen kann durch Einfahrten unterbrochen werden. Geringfügige Verschiebungen der Standorte z. B. zur Anlage von Zufahrten sind zulässig, wobei der Baumreihencharakter zu erhalten ist. Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3 x v. , StU. 16-18.

Pflanzarten:

- | | |
|----------------------------|---------------|
| ▪ <i>Acer plantanoides</i> | (Spitzahorn) |
| ▪ <i>Quercus robur</i> | (Stieleiche) |
| ▪ <i>Tilia cordata</i> | (Winterlinde) |

5.1.2 Einzelbäume I. und II. Wuchsklasse sowie Gehölzgruppen in lockerer Anordnung

(vor allem im Bereich der Ausgleichsflächen am Raingraben sowie an der Ost- und Westgrenze)

Große und kleine Pflanzgruppen mit höheren Gehölzen (Hochstamm, Heister) überstellt und durch Einzelbäume und kleine Baumgruppen gegliedert. Pro 25 m² Gehölzfläche sind mind. 1 Hochstamm und 3 Heister zu pflanzen.

Pflanzendichte für Gruppenpflanzung 1 Stück/m² truppweise mit 5 – 8 Stück einer Art.

Mindestpflanzgröße:	Hochstämme 3 x v. , StU. 12 - 14
	Heister 2 x v. , H 150 – 200
	Sträucher 2 x v. , H 100 – 150

Pflanzarten:

wie unter Punkt 5.1 und zusätzlich

- | | |
|-------------------------|------------------|
| ▪ <i>Prunus padus</i> | (Traubenkirsche) |
| ▪ <i>Salix triandra</i> | (Mandelweide) |
| ▪ <i>Salix cinerea</i> | (Grauweide) |
| ▪ <i>Salix fragilis</i> | (Bruchweide) |

5.1.3 Artenreiche, dichte Randeingrünung mit Bäumen I. und II. Wuchsklasse und Sträuchern (im privaten Bereich)

Geschlossene lineare Flächenpflanzungen mit feldheckenartigem Aufbau und lockerer Randausbildung zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild. Pro 10 m² Gehölzfläche mind. 1 Hochstamm oder 3 Heister. Bodenstandraum, Pflanzendichte und Mindestpflanzgröße wie 5.1.2 – nach Pflanzenliste – 5.1.

5.1.4 Locker strukturierter Pflanzgürtel in Gartenflächen zur Durchgrünung des Mischgebietes

Bestehend aus Sträuchern sowie Bäumen I. und II. Wuchsklasse in Einzel- und Gruppenanordnung. Pro Bauparzelle sind hierfür mindestens 3 Obstbaumhochstämme oder 2 Obstbäume und 10 fruchttragende Sträucher (Arten wie 5.1.) zulässig.

Sichtbare Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen wie Lonicera in Sorten (Geißblatt), Kletterrosen in Sorten, Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Rubus henryi (Zierbrombeere), Polygonum aubertii (Knöterich) zu beranken.

Pflanzdichte und Mindestpflanzgröße wie 5.1.2
Arten nach Pflanzliste – 5.1

5.2 Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen

Bei Gebäuden mit einer Länge von über 50 m ist mindestens eine wüchsige Kletterpflanze pro 5 m Wandlänge (ohne Fenster und Türen) zu pflanzen.

Durchwurzelbarer Bodenstandraum pro Kletterpflanze mindestens 2 m² bei einer Mindestbreite von 0,5 m.

Mindestpflanzgröße 80 – 100 cm , m. B.

Pflanzarten:

- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein)
- Polygonum aubertii (Knöterich)

5.3 Extensive Gras- und Wildkrautfluren

Sind im Bereich der Flächen, die zur Sicherung des Bodenstandraumes von Gehölzen dienen, im privaten und öffentlichen Bereich anzulegen bzw. soweit vorhanden, zur erhalten. Andeckung von max. 5 cm Oberboden mit möglichst geringem Nährstoffgehalt bei Neuanlagen.

Saatgutmischung mit hohem Anteil an ausdauernden heimischen Wildkräutern. Aussaatmenge max. 10 g/m².

5.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Standortgerechte Bäume und Sträucher, wie beispielsweise die Gehölzbestände am Raingraben, sind zu erhalten.

5.5 Parkplätze

Parkplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

6. Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 23 BauGB)

- 6.1 Feuerungs- und Verbrennungsanlagen für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe müssen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.
- 6.2 Die Verwendung von Schweröl, Altöl und Abfällen sowie von nicht luftgetrocknetem Holz als Brennstoff ist nicht zulässig. Dasselbe gilt für die Verbrennung von Abfällen zum Zwecke der Beseitigung.
- 6.3 Im gesamtem Mischgebiet, Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) dürfen nur unter folgender Maßgabe als Brennstoff verwendet werden.
- Bei atmosphärischen Gasfeuerungsanlagen darf im Abgas der Grenzwert für NO_x von 175 mg/kw/h und für CO von 100mg/kw/h nicht überschritten werden.
 - Bei Gasgebläsebrennern darf im Abgas für NO_x von 100 mg/kw/h und CO von 90 mg/kw/h nicht überschritten werden.
 - Bei der Verbrennung von leichtem Heizöl darf im Abgas der Grenzwert für NO_x 150 mg/kw/h, für CO von 90 mg/kw/h und für So₂ von 100 mg/kw/h nicht überschritten werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Flüssigkeiten auf unbefestigten Grundstücksflächen ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Betriebstankstellen, dem Einbau von Heizöl- und Kraftstofftanks sowie allen das Grund- und Oberflächenwasser gefährdenden Stoffen, sind das Wasserhaushaltsgesetz und ergänzende Bestimmungen, einzuhalten.

8. Maßnahmen zum Lärmschutz

entsprechend DIN 18 005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau vom Mai 1987.

- 8.1 Im Planungsbereich sind folgende Lärmrichtwerte einzuhalten:

	tagsüber	nachts
Mi – Mischgebiet	60 dB (A)	45 dB (A)
GE – Gewerbegebiet	65 dB (A)	50 dB (A)
GI – Industriegebiet	70 dB (A)	70 dB (A)

- 8.2 Zwischen dem Mischgebiet – MI/3 und dem Gewerbegebiet – GE – ist ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Die Dammkrone des Lärmschutzwalls ist mit 186,0 m über HN festgesetzt, wobei die Neigung zum Mischgebiet mit einem Böschungsverhältnis 1 : 2 herzustellen ist. Die Kronbreite hat 3,0 m zu betragen.

II: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der vorgenannten Fassung i.V.m. § 85 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.12.2005 (GVBl.LSA S.

769) werden folgende örtliche Bauvorschriften Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

1. Dachgestaltung (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

- 1.1 Im Mischgebiet wird als Dachform das Sattel- und Walmdach festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind auch Flachdächer zugelassen.
- 1.3 Zur Dacheindeckung sind grelle, spiegelnde und zum Landschaftsbild im Gegensatz stehende Materialien nicht zulässig. Es sind rote bis rotbraune, mittel- bis dunkelbraune und moosgrüne Dacheindeckungen zu verwenden.

2. Fassadengestaltung (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

- 2.1 Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden, Ziegelfassaden oder verschaltete Fassaden auszubilden. Zier-, gemusterte und Glimmerputzfassaden sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen. Die in der Natur fremden Farbtöne, wie grelle Farbtöne, ungebrochenes Weiß, reines Schwarz oder sehr dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der befestigten Flächen (§ 85 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

- 3.1 Mischgebiet
 - 3.1.1 Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsflächen sind mit Naturstein- oder Betonpflaster, als Wassergebundene Decke oder mit Schotterrasen auszuführen.
 - 3.1.2 Offene Einstellplätze zwischen den vorderen Baulinien und den öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 3.2 Gewerbegebiet (GE)
 - 3.2.1 Kunden- und PKW – Stellplätze für Betriebsangehörige sind wie unter 3.1.1 beschrieben zu befestigen.

4. Gestaltung der unbefestigten Flächen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

- 4.1 Soweit die unbebauten Teile der Grundstücke nicht als Stellplatz-, Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie als Lager-, Abstell- und Rangierflächen verwendet werden müssen, dürfen sie nicht befestigt werden.
- 4.2 Die Maßnahmen der Begrünung sind nach I Punkt 5 auszuführen.

5. Geländeänderungen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

- 5.1 Der Boden genießt als nicht vermehrbare Naturgut den Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes. Darüber hinaus bestehen mit der DIN 18330

Vorschriften für den Umgang mit Oberboden. Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial im max. 1,5 m hohen Mieten zu lagern bzw. soweit möglich sofort wieder auf künftige Vegetationsflächen aufzubringen.

- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m ab dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen mit einem höheren Niveauunterschied können zugelassen werden, wenn sie terrassiert und so ausgeführt werden, dass zum Nachbargrundstück keine Böschung von mehr als 30 Grad entsteht.

6. Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 Nr.1 BauO)

- 6.1 Zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin – unmittelbar südlich der Hornburger Straße – sind nur offene Einfriedungen zulässig.
- 6.2 Im sonstigen Bereich der Mischgebiete (MI) sind geschlossene Einfriedungen in Form von Stabgitterzäunen bis maximal 1,20 m Höhe zugelassen.
- 6.3 Im Gewerbe- (GE) und Industriegebiet (GI) sind geschlossene Einfriedungen in Form von Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäunen bis max. 1,80 m Höhe zugelassen.
- 6.4 Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen und in die Gehölzpflanzung zu integrieren.
- 6.5 Freistehende Einfriedungen sind mit Kletterpflanzen zu beranken (Arten und Mindestpflanzgröße siehe 5.3) – mindestens 1 Kletterpflanze pro 5,0 m Zaunlänge.

7. Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

- 7.1 Werbeanlagen sind als Werbeausleger oder Werbeschrift an den Fassaden oder als selbständige Werbeanlage vor den Gebäuden zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen an den Fassaden dürfen eine Länge von höchstens 10 m und eine Höhe von höchstens 1 m nicht überschreiten. Reflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit greller Farbgebung sind nicht zulässig.
- 7.2 Die Zulässigkeit gemeinsamer Werbeanlagen an den Eingangsbereichen des Gewerbegebietes bleibt hiervon unberührt.
- 7.3 Anlagen und Einrichtungen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Anschlägen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes können bisher unbekannte Funde und Fundplätze entdeckt werden. Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist unmittelbar das untere Amt für Denkmalschutz zu

verständigen. Dem Beauftragten für Denkmalschutz ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

2. Nachbarrecht

Für die Errichtung von baulichen Anlagen und für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Grundstücksgrenzen gelten die Vorschriften des privaten Nachbarrechts. Diese bleiben durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.