

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 1 ff BauNVO)

GE/N1

Gewerbegebiet mit Gliederung nach Art der Betriebe und Figenschaften (§ 8 u. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

GE/N2

Zusätzliche Gebietsgliederung 1 (s. textliche Festsetzung 2.1.2)

GE/N3

Zusätzliche Gebietsgliederung 2 (s. textliche Festsetzung 2.1.3)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 ff BauNVO)

GRZ 0,5

Grundflächenzahl

GFZ 0,6

Geschoßflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=7,0m

Höhenbeschränkung: Firsthöhe maximal

TH=4,5m

Traufhöhe maximal

max. St.h.=3m

maximale Stapelhöhe auf Lagerplatz

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 ff BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Fläche

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

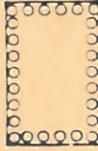
Straßenverkehrsflächen

Ein- und. Ausfahrtbereich
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Landwirtschaftlicher Weg

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)



hier: Hecke zur Eingrünung (s. Landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 3.2)



hier: Hecke mit zulässiger Ein- und Ausfahrt (s. Landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 3.3)



hier: Feldgehölz (s. Landschaftsplanerische Festsetzung Nr. 3.4)



Anpflanzen von Bäumen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB)



unterirdische Hauptversorgungsleitung (Wasser)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird.
(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

BÜRO

hier: Zuordnung der in GE/N2 zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zu den in GE/N1 ansässigen Handwerksbetrieben

LAGERPLATZ

hier: Zuordnung der in GE/N3 zulässigen Lagerplätze zu den in GE/N1 ansässigen Handwerksbetrieben

Sonstige Planzeichen



Schallschutzwand als Immissionschutzvorkehrung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes

60dB(A) TAGS

maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel

40 dB(A)NACHTS

TEXTLICHE FEST

PLANUM

1.0

Grenze

Der Anzeichnung stimmt

2.0

Art der

2.1

Gewerbe

Das gesmeindetAnlagen

2.1.1

GE/N1

In der ortstypische Büro-

Luftbe

Im Gew stören staubf Luft i

Lärmbe

Im Gew räusch gels r Schall bis 22 schrei

Eventu TA Lär

2.1.2

GE/N2

(§ 1(4

In der Geschä Handw

Ausnah schaf weils

Die A nunge

Der m Grund nacht

Die u belas

2.1.3

GE/N3

(§ 1(

In de sind zuläs

Veran

ÜBERSICHT:

2. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Riedstadt (Vorentwurf)
Maßstab 1:10.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.
- 2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Gewerbegebiet
Das gesamte Gewerbegebiet ist im Zusammenhang mit anderen im Gemeindegebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedert:
- 2.1.1 GE/N1 - Gewerbegebiet für Handwerksbetriebe (§ 1(4) Nr. 2 BauNVO)
In der als GE/N1 festgesetzten Fläche sind nur Handwerksbetriebe in ortstypischer Größe, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für diese Handwerksbetriebe zulässig.
- Luftbelastung
Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA-Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.
- Lärmbelastung
Im Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Werte des flächenbezogenen Schallpegels nicht überschreiten. Der maximale zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel darf je qm Grundstücksfläche 60 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
Eventuell auftretende Lärmspitzen werden analog Ziffer 2.442.3 der TA Lärm vom 16.07.1968 berücksichtigt.
- 2.1.2 GE/N2 - zusätzliche Gebietsgliederung / Besonderer Nutzungszweck
(§ 1(4) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1(8) BauNVO sowie § 9(1) Nr. 9 BauGB)
In der als GE/N2 mit dem Zusatz "Büro" festgesetzten Fläche sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für die in GE/N1 ansässigen Handwerksbetriebe zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - jeweils nur für die in GE/N1 ansässigen Handwerksbetriebe.
Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Betrieb begrenzt.
Der maximale zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel darf je qm Grundstücksfläche 55 dB(A) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.
Die unter 2.1.1 getroffene Festsetzung zur Begrenzung der Luftbelastung gilt hier ebenfalls
- 2.1.3 GE/N3 - zusätzliche Gebietsgliederung / Besonderer Nutzungszweck
(§ 1(4) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1(8) BauNVO sowie § 9(1) Nr. 9 BauGB)
In der als GE/N3 mit dem Zusatz "Lagerplatz" gekennzeichneten Fläche sind nur Lagerplätze für die in GE/N1 ansässigen Handwerksbetriebe zulässig.
Verarbeitende und produzierende Tätigkeiten sowie das Lagern von grundwassergefährdenden Stoffen sind hier nicht zulässig - gemäß § 9(1) Nr 20 BauGB.

5.3 Gebäudeumfahrten

Baurechtlich notwendige Gebäudeumfahrten sind durch den Bebauungsplan festzusetzen. Die Umfahrten sind so zu planen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrsplanung entsprechen. Die Umfahrten sind so zu planen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrsplanung entsprechen.

6.0 Hinweise (§ 9(6) BauGB)

6.1 Hinweis auf Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, Bodenschichten und Fundamente entdeckt werden. Die Bodendenkmäler sind so zu planen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrsplanung entsprechen. Die Bodendenkmäler sind so zu planen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrsplanung entsprechen.

6.2 Bodenproben

Vor Beginn neuer Bauvorhaben sind Bodenproben zur Feststellung der Bodenbeschaffenheit durchzuführen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauNVO

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich für die Festsetzungen gemäß § 4 HENatG wird durch den Bereich des Bebauungsplanes festgelegt.

2.0 Oberbodensicherung (§ 9(1) Nr. 1 HENatG)

Im gesamten Geltungsbereich sind die Unterböden entsprechend DIN 1976 zu sichern.

3.0 Pflanzmaßnahmen in nicht überbauten Flächen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan mit dem Kennzeichen Pflanzmaßnahmen sind zu realisieren. Die Pflanzmaßnahmen sind so zu planen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrsplanung entsprechen.

3.2 Die als "Fläche zum Anpflanzen" ausgewiesene Fläche

Die Fläche zum Anpflanzen ist so zu gestalten und langfristig zu unterhalten, dass sie als Hauswirtschaftsfläche nutzbar ist. Die Pflanzung soll aus Baumarten bestehen, die bei einer Höhe von 1 qm ein Strauch der folgenden Art sein können: Die Mindesthöhe der Hecke beträgt 1,50 m.

Bäume
Mindestgröße: Hochstamm, Standard
Acer campestre
Acer platanoides (I)
Acer pseudoplatanus (I)
Betula pendula