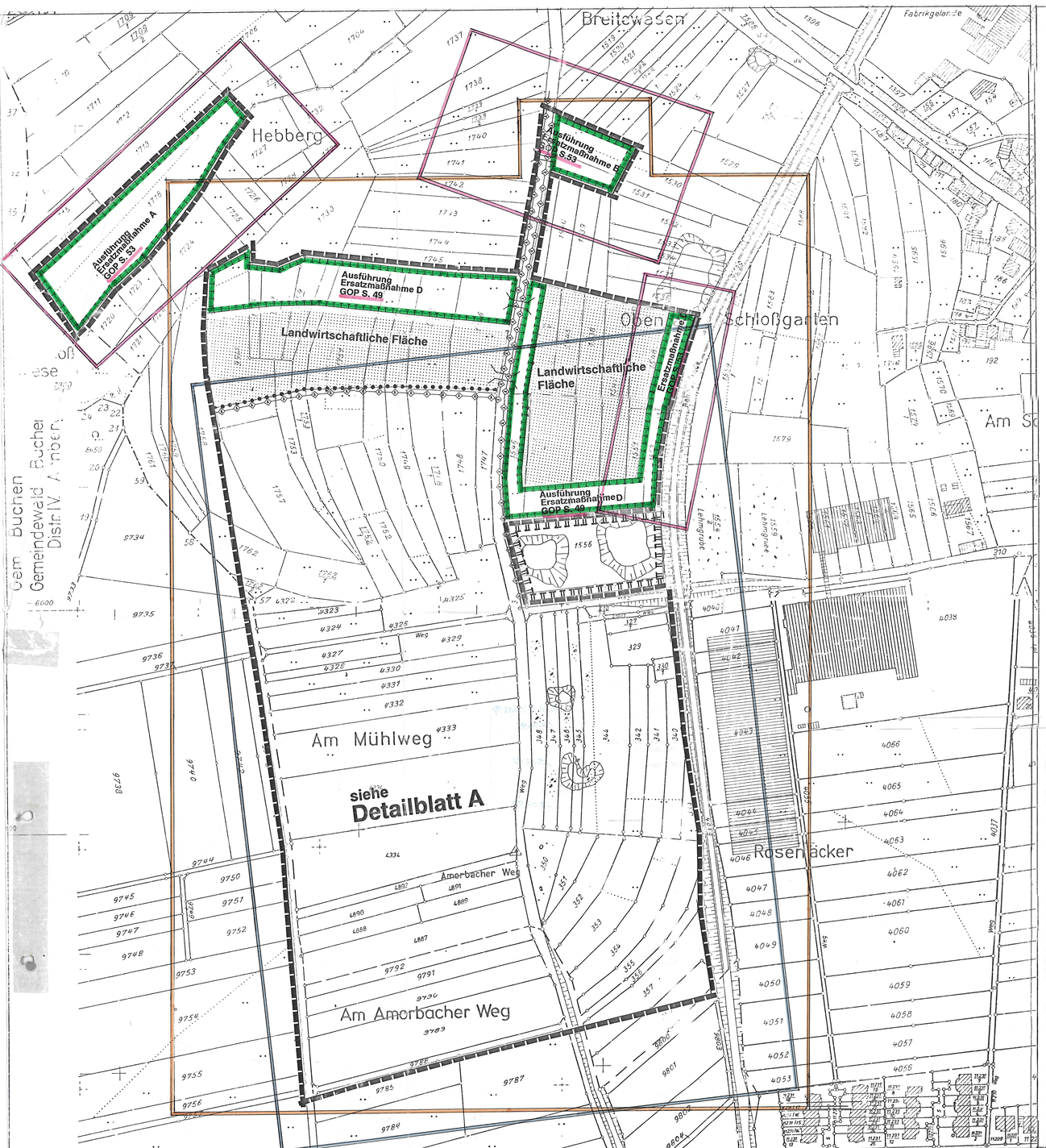

PLANZEICHENERLÄUTERUNG + SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.Januar 1990
c) Landesbauordnung (LBO) vom 17. Dezember 1990
d) Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dez. 1990

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1.00 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.10 GI — Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)

1.11 Das Industriegebiet wird gegenüber dem auf der Gemarkung Buchen befindlichen uneingeschränkten angrenzenden Industriegebiet , nach dem Maß der im Gebiet zulässigen Immissionen gegliedert (§1 Abs.4 BauNVO)

1.12 Im Gebiet wird der flächenbezogene A-Schallleistungspe-gel auf 65 db/A am Tage und 52.5 db/A in der Nacht be-grenzt. (§ 1 Abs.4 Nr.2BauNVO)

1.13 Im Falle der Unterbringung oder Veränderung von lärmerzeugenden maschinellen oder betrieblichen Anlagen und Einrichtungen, die einem Schalldruckpegel (Punktschallquelle) 5 dB über den festgesetzten Flächenschallpegeln hinausgehen, ist grundsätzlich durch Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, daß der festgesetzte Flächenschallpegel eingehalten ist. Ansonsten ist ein einfacher Nachweis (Betriebsbeschreibung) ausreichend.

1.14 Betriebe, die unter die Störfallverordnung nach dem BimschG fallen und bei denen Dioxine freigesetzt werden, sind im Gebiet unzulässig.

2.00 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ,HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

2.10 Der Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen ist das natürliche Gelände, das an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle gemessen, angrenzt.(§ 18 Abs.1 BauNVO)

2.11 TH Traufenhöhe

2.111 Die Traufenhöhe versteht sich als der Schnittpunkt der Umfassungswand mit der Dachhaut und ist als Höchstwert, festgesetzt. Sie ergibt sich aus den Planeinschrieben.

2.12 FH Firsthöhe

2.121 Die Firsthöhe ist der höchste Gebäudepunkt. Die zulässigen max. Höhen ergeben sich aus den Planschrieben in der Nutzungsschablone.

2.122 Ausnahmen hiervon können für Kamine, Kranbahnen oder andere technische Einrichtungen zugelassen werden, soweit dies aus betriebstechnischen oder immissionsrechtlichen Gründen erforderlich und es hierfür keine andere wirtschaftlichere Lösung gibt.

2.123 Auf den Lagerplätzen sind Stapellager nur bis zu einer max. Höhe von 8,00m zulässig.

2.20 0.8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.30 9.0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

2.40 III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) §16 BauNVO
Ausnahmsweise wird für Büro- und Verwaltungsgebäude im DG ein weiteres VG für zulässig erklärt.

3.00 BAUWEISE / ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE / STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.10 a ~~Es wird eine von der offenen abweichende Bauweise festgesetzt, die~~ darin besteht, daß wie in der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch Gebäudeausdehnungen bis 200 m zulässig sind.

3.20 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs.1BauNVO)

3.21 Baugrenzen

3.22 Umgrenzung von Flächen für Lagerflächen

3.23 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO)

3.30 Die Gebäude sind nur senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

4.00 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs 1 Nr.11 BauGB)

4.10 Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn mit Gehweg)

4.11 F Feld/Fußweg

4.20 Straßenbegrenzungslinie

4.21 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5.00 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, SOWIE DIE ABWASSER-BESEITIGUNG(§ 9 Abs. 1 Nr.12,14)

5.10 Versorgungsflächen

5.20 Gas

5.30 Abwasser

6.00 HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.13)

6.10 unterirdisch Gashochdruckleitung (Ghdl), (Wasserleitung (Wl)

7.00 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

7.10 Grünflächen Zweckbestimmungen

7.11 Ö öffentliche Grünfläche

7.12 P private Grünflächen

7.13 Umgrenzung der Flächen für die Streuobstwiesennutzung

8.00 WASSERFLÄCHEN UND UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

8.10 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

ZWECKBESTIMMUNG

8.11 R Regenwasser- Rückhaltebecken

9.00 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.10 Pflanzung von Streuobstwiesen

9.20 Fläche für die Ersatzmaßnahmen

9.30 Amphibienleitelnrichtungen gem. GOP

9.40 Amphibiendurchgänge gem. GOP

10.00 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

10.11 Anpflanzen:

10.111 Bäume

10.112 Sträucher

10.113 Sonstige Bepflanzungen

10.13 Die Aufpflanzung ist mit bodenständigen Laubbäumen und Laubgehölzen nach Maßgabe des beigefügten Grünordnungsplanes vorzunehmen

10.20 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung-en und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

HINWEIS: Die Pflanzmaßnahmen sind im Bauantrag darzustellen.

11.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§9 Abs. 6 BauGB)

11.10 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

11.11 ND Flächenhaftes Naturdenkmal "Amorbacher Hohl"

12.00 FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPER (§ 9 Abs. 1 NR.26 BauGB)

12.10 Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1:1,5

12.11 Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1:1,5

HINWEIS Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden Grundstücke .Eine Erwerbpflicht durch die Gemeinde besteht gem.§12 Abs.5 Str.G nicht.

13.00 FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

13.10 Altlastenflächen

Die gekennzeichneten Flächen dürfen nicht bebaut und nur nach vorausgehender Untersuchung der Tragfähigkeit zur offenen Lagernutzung herangezogen werden, soweit nicht mit Gasaustritten zu rechnen ist. Zur Verhinderung von Ausgasungen in die Produktionshalle ist eine Gasdrainage zwischen Auffüllkörper und Bauwerk zu errichten

Abfall - Altlasten:

- Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub ist zu verwerten . Dabei bietet sich die Verwertung innerhalb der Maßnahme an (Massenausgleich).
- Soweit möglich sind aufbereitete Altbaustoffe zu verwenden. Entsprechende Forderungen sollten bereits in die Ausschreibungsunterlagen aufgenommen werden.

Für die Lagerflächenbereiche ist folgendes zu empfehlen:

- Kein Abtrag der vorhandenen Oberflächenabdeckung max. 0,5 m Tiefe und damit Freilegen der Altablagerung.
- Keine Grabungsarbeiten, Tiefbauarbeiten (Kanalisation u.a.) in einer Tiefe max. 0,5 m.
- Bereithalten, Vorhalten der Flächen für weitere technische Erkundungen und evtl. Sanierungsmaßnahmen der Altlast.
- Bei notwendigem Eingriff in den Untergrund in einer Tiefe max. 0,5m sind besondere Vorkehrungen hinsichtlich des Arbeits- und Emissionsschutzes zu ergreifen, abfallrechtliche Bestimmungen sind zu beachten.
- Lager- ,Verkehrs- und Stellflächen sind wasserundurchlässig auszuführen.

14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG §16Abs.5BauNVO)

14.00 Abgrenzungslinie

II.ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs.4 BauGB mit § 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983.)

15.00 ÄUßERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 73 Abs.1. Nr. 1 LBO)

DACHFORM/DACHNEIGUNG/DACHGESTALTUNG

15.10 DN Dachneigung

15.11 max. 25 ° Maximale Dachneigung 25 Grad

15.12 Auf Büro- und Verwaltungsgebäuden sind,soweit ein Dachgeschoßausbau vorgenommen wird, ausnahmsweise DN bis 45° zulässig.

15.13 Untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind ausnahmsweise mit einem Flachdach zulässig.

15.14 Zur Dachdeckung bei geneigten Dächern dürfen nur rote bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

FASSADENGESTALTUNGEN

15.20 Die Gebäudefassaden ausgedehnter Gebäude über 30 m Länge, sind mindestens alle 15 m vertikal, durch Gebäudevor - oder Rücksprünge, Fenster, Fassadenverkleidungen etc. zu gliedern.

16.00 EINFRIEDUNGEN (§ 73 Abs.1 Nr.6 LBO)

16.10 Es werden nur lebende oder offene Einfriedungen in einem Abstand von 3.00m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, für zulässig erklärt.

17.00 ABGRABUNGEN/WERBEANLAGEN/ETC

17.10 Abgrabungen und Aufschüttungen über 3,0 m werden für unzulässig erklärt, ausgenommen für Lärmschutzwälle.

17.20 Leuchtwerbeanlagen, werden nur in gelbem oder weißem Licht für zulässig erklärt. Signalfarben sind unzulässig.

18.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)

18.10 Grenze des Bebauungsplanes

SONSTIGE DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

19.10 Geplante Grundstücksgrenze

19.20 Bestehende Böschungen

19.30 Gebäudebestand

19.40 Biotopfläche (die Beschreibungen der Biotope ergeben sich aus den Eintragungen des GOP).

19.50 Flächen für die Landwirtschaft

1. Ausfertigung

ANLAGE

STADT BUCHEN

BEBAUUNGSPLAN

AMORBACHER WEG

STADTTEIL HAINSTADT

0 30 60 150 M 1:1500

AUSGEFERTIGT AM BUCHEN DEN 03.04.95
DER BÜRGERMEISTER
In Vertretung
(Dr. Reigersbauer)

(DIENSTSIEGEL) STADT BUCHEN ODENWALD

GEZ./NAME	S.Gaul dp.				
GEÄND./DATUM	25.10.95 Pf	18.1.96 Sk			

HEINZ WOLFRAM
DIPL. ING. FREIER ARCHITEKT
74722 BUCHEN , AM GROßEN ROTH 4
TEL 06281/3755 FAX 3757