

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. PlanZV 1981

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

LAGEPLAN M = 1 : 1000

Teil A1 Planungsgesetliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gliederung der Baugebiete § 1 Abs. 4 BauNVO

Das im Bebauungsplan dargestellte Baugebiet gliedert sich im Sinne von § 1 (4) BauNVO wie folgt:

- GEV Nord

- GEV Süd

1.2 In allen Teilen des Gewerbegebietes sind lediglich die folgenden Arten der Nutzung zulässig (§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

A) Allgemein zulässig sind:

a) stätten und des Baugebietes soweit diese Anlagen, für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belastungen zur Folge haben;

b) Geschäftsbüro-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

B) Ausnahme weise können zugelassen werden maximal 1 Wohnung pro Grundstück für Auflichts- und Betriebsinhaber sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

1.3 In den Teilen des Industriegebietes sind lediglich die folgenden Arten der Nutzung zulässig (§ 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

A) Allgemein zulässig sind:

a) Gewerbebetriebe aller Art

b) Tankstellen

B) Ausnahme weise können zugelassen werden:

a) eine Wohnung pro Grundstück für Auflichts- und Betriebsinhaber sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

1.4 In den mit GE bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNVO einzuhalten (Lys 60 dB, nachts 45 dB).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Im GE und GEV ist eine Bebauung im Sinne von § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, d.h. bei

I Vollgeschoss: GRZ = 0,8 / GEZ = 1,0

II Vollgeschoss: GRZ = 0,8 / BHZ = 4,0

Im GE: GRZ = 0,8 / GEZ = 1,0

2.2 Im GE sind Sonderbauten bis zu einer max. Gebäuhöhe von 25,0 m zulässig.

2.3 Im GEV und GE sind Sonderbauten nicht zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Innerhalb der Grundstücke in GE1, GE2, GE3 und GE4 geschlossene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 1 BauNVO ist zulässig, wenn dies aus technischen Gründen oder aus Zwängen des betrieblichen Produktionsablaufes erforderlich ist.

4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen auf Grundstücken, z.B. Einfriedungen, Stützmauern sind zulässig.

Nebenanlagen in öffentlichen Bereichen, z.B. Trachhäuser, Telefonhäuschen, Kleinfriedhöfe, Kleinfriedhöfe sind zulässig.

Anderer Nebenanlagen sind nicht zulässig.

5. Nicht überbaubare Grundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 In den nicht überbaubaren Grundstücken (§ 23 Abs. 1 BauNVO) sind zulässig:

5.2 Die Sicherung freier Sicht der Straßeneckbereiche sind im Bauplan gekennzeichneten Sichtflächen von baulichen Anlagen sowie von Befestigungs- und Holzungen von mehr als 1,00 m über der Verbindungslinie der Fahrbahnflächen freizuhalten.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen dürfen höchstens zwei Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche mit einer max. Breite von je 8,0 m (ohne Auf- und Abfahrt) erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Verkehrsfläche erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Private Stellplätze sind in der nach der beabsichtigten baulichen Nutzung erforderlichen Anzahl auf eigenem Grund nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze im Bereich der Straßen sind zu pflastern und zu begrünen.

7. Begrünzung und Grünordnung

7.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen müssen aus Grünfläche (Wiese, Begrünung) angelegt werden. Die Parkplatzbegrünung wird dabei nicht angerechnet. Die Flächen sind im Bauplan besonders darzustellen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

7.1.1 Bereich Stellplatzbegrünung

Die Stellplätze müssen zur Begrünung der Parkplätze mit einem Großbaum bepflanzt werden.

Baumarten: Quercus robur, Acer platanoides, Tilia cordata

7.2 Öffentliche Grünflächen

7.2.1 Bereich Erschließungsstraßen

Pflanzstreifen sind beidseitig 5 m breit öffentlich zu bebauen, die mit Großbäumen zu bepflanzen sind.

Baumarten: Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata

7.2.2 Bereich südlicher und östlicher Gebietrand

Der 10 m breite Grünstreifen südlich des Gewerbegebietes ein, westlich des Industriegebietes ein, ist als Grünfläche zu bepflanzen und bildet so einen wichtigen Ortsrand.

Baum- und Straucharten:

Acer platanoides, Ectula pendula, Fraxinus excelsior, Salix viminalis, Populus nigra, Carpinus betulus

Straucharten:

Rosa rugosa, Prunus spinosa, Sambucus nigra

Teil B: Pflanzenschutz, Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform

Satteldach 150-200°, nur im GE und GI sind Flachdächer, Satteldach oder Pultdach 90-30° zulässig; im Bereich Hotel Satteldeck 28-30°.

Dachdeckung:

Rotes Ziegelmateriale oder rotes Wellblech, bei Satteldächern 150-200° in GE und GI.

Die Haupt-Einfriedung verläuft bei Satteldächern parallel zur Gebäuhöhe (Traufe und Ortung) max. 1,0 m, ausgenommen sind Einfriedungen von Ladestellen mit max. 2,0 m.

1.2 Wandhöhen bei einem Gesch. max. 6,00 m (traufseitig und talseitig) im GE3 halten mit Kranbahn max. 12,50 m

1.3 Sockel sind nur im Bereich von Ladestellen zulässig. Aussehen darf die Höhe des OK-Bereiches-Fußbodens talseitig nicht mehr als 0,2 m über der natürlichen oder von der zuständigen Verwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen (Gehstigeigenschaft).

1.4 Außenwände:

Neuwerk- und Stahlbetonstützen glatt verputzt mit hellem Farbton, Fenster, Türen und Tore in Rohbauform in reibrauer Farbe als Ausnahme bei jählichen auch Querformat.

1.5 Werbeanlagen und Hinweisschilder auf eigener Grundstück sind in der nach der beabsichtigten baulichen Nutzung erforderlichen Anzahl auf eigenem Grund nachzuweisen.

2. Gestaltung der Außenanlagen

2.1 Einfriedung an Straßen und Wegen: 2,0 m Höhe, bei Anordnung von Parkbänken 7,0 m, 3,50 m hinter dem Ortstreifen.

2.2 Maschenabstand an Stahlblechfenstern bis zu 2,0 m Höhe, in welchem grünem oder braunem Farbton oder Wellenlängengefäß in Stahlrohr oder Winkelisen zwischen Pfosten.

2.3 Sockelhöhe max. 20 cm über Geländeoberkante.

Teil C: Sonstige Festlegungen

1. Zu dem Baugebiet ist ein Pflanzplan einzureichen.

2. Im Bereich des Hotelstandortes und des angrenzenden Gewerbes sind die Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und TA-Lärm, sowie die Kriterien der TA-MB, Bimisch - Verkehrslärmverordnung - vom 12.6.1991 einzuhalten.

3. Für den Bereich der Kfz-Anlage ist ein Landschaftspflegevertrag anzufertigen.

4. Die für Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II und III geltenden Bestimmungen und Einschränkungen bzw. Verbote der TÖR 43850 "Trinkwasserschutzgebiete" sind zu beachten.

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet § 9 BauNVO

1.2 Eingegrenzte Gewerbegebiete § 9 Abs. 1 Nr. 23 + 24 BauGB + § 1 Abs. 4 BauNVO

1.3 Industriegebiet § 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 + 19 BauNVO

2.2 1,6 Geschosflächenzahl (GFZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 + 20 BauNVO

2.3 4,0 Baumassenzahl (BAZ) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 + 21 BauNVO

2.4 III Zahl der Vollgeschosse und § 18 BauNVO

2.5 max. 15 m bei I, max. 18 m bei II, max. 25 m bei III

2.6 Maximale Gebäudehöhe bei Sonderbauten mit einer max. Grundfläche von 200 m²

3. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Offene Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

3.2 Baugrenze § 22 Abs. 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2 Straßenbegrenzungslinien § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.4 Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.5 Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

5.1 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

5.2 Abwasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

6.1 KV-Freileitung mit Schutzzone § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

6.2 Geplante unterirdische Verkabelung der KV-Freileitung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.3 KV-Erkkabel § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.2 Private Grünfläche, die eingezäunt werden dürfen § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9. Sonstige Pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

9.1 Mindestgröße der Baugrundstücke (P mind. = 1000 m²) § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

9.2 Stichtreck mit Angaben der Schenkellängen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

9.3 Grenze des baulichen Geltungsbereiches § 16 Abs. 2 BauNVO

9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 2 BauNVO

Feststellungsschlüssel für Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / Baumassenzahl

Bauweise

Der Gemeinderat hat am 13.03.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Maus, 18.05.1992

Gemeinde Maus

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 13.03.1992 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.92 bis 15.06.92 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Maus, 18.05.1992

Gemeinde Maus

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Maus hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.06.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Maus, 15.06.1992

Gemeinde Maus

1. Bürgermeister

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.06.92 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Maus, 15.06.1992

Gemeinde Maus

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.06.1992, gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigenverfahren wurde ortsüblich am 15.06.1992 / die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Maus, 15.06.1992

Gemeinde Maus

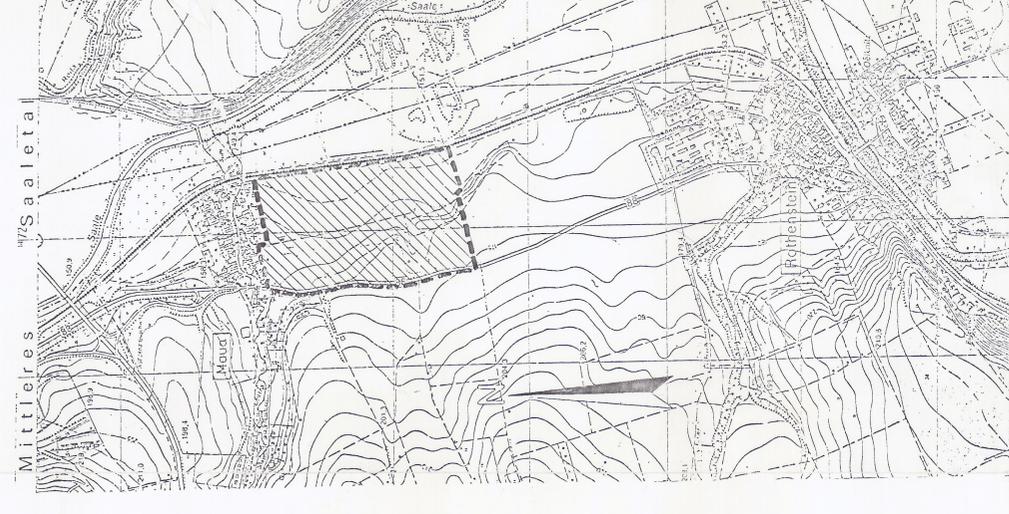
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 15.06.1992, gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigenverfahren wurde ortsüblich am 15.06.1992 / die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.06.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Maus, 15.06.1992

Gemeinde Maus

1. Bürgermeister



Administrative section containing official stamps, signatures, and dates. It includes the seal of the 'GEMEINDE MAUS' and the 'Landratsamt'. The text 'Auslegungsexemplar' is written vertically on the right side.

AZ: 18-061-10/92

15/12

16-48