Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

75,5	Flurnummer
75/1	Flurstücksnummer / Flurstücksgrenze
	Gebäude
150	Höhenlinien

A Zeichnerische Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
GE 1A	Bezeichnung Plangebiet (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)
(1,2)	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 und 20 BauNVO)
FH 158,0	Höhe der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) maximale Höhe in Meter über der angegebenen Höhe der Verkehrsfläche
OH 158,0 / UH 155,0	Höhe der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) maximale Höhe in Meter über Normal Null
a1.	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 und BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)
	Fläche für die Entsorgung Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Begleitgrün Wege und Gewässer
	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB) Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
	Fläche für die Landwirtschaft
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
	Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
	Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Graben
	Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Fluthaben
	Bereich von Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB) Zweckbestimmung: Versickerungsmulden für Regenwasser
	Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Wasserstände erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Nutzungsschablone

GE 1A / GE 2A / GE 3A	GE 1B / GE 3 B (§ 9 Abs. 2 BauGB gemäß B-Plan Textliche Festsetzung)	GE 3 C
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE	III	GE	III	GE	III
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG					
0,60	1,20	0,60	1,20	0,60	1,20
BAUWEISE					
a1.	ED	a1.	ED	a1.	ED

B Textliche Festsetzungen

1.0 Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Seitens des Leitungsträgers (Westnetz GmbH) der vorhandenen Hochspannungsleitung ist es gestattet im Westen des Plangebietes eine neue Hochspannungsleitung zu verlegen. Die vorhandene soll dann aufgegeben werden.

Solange die Hochspannungsleitung in Betrieb bzw. noch nicht abgebaut ist, sind in den Plangebieten GE 1B und GE 3B nur eingeschränkte Nutzungen, Bebauungen und Bepflanzungen gemäß den Vorgaben des Leitungsträgers zulässig. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Im Einzelnen sind folgende Auflagen einzuhalten:

Alle die Hochspannungsleitung gefährdende Maßnahmen sind untersagt.

Im Schutzstreifen der Bestandsleitung (Plangebiete GE 1B und GE 3B) dürfen im, mit Ausnahme eines Radius von 15 m um den Mast, Gebäude, Garagen und Nebenanlagen mit einer Baulinie bis zu 96,00 m über Normal Null errichtet werden. Die Gebäude sind mit einer Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 auszustatten. Glasdächer sind nicht zulässig.

Um die Standsicherheit des Mastes Nr. 72 nicht zu gefährden, ist ein seitlicher Abstand von mindestens 8,00 m zu messen den nächsten Eckstielen des Mastes und des geplanten Straßenrandes einzuhalten.

Um den Mast Nr. 72 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung (Gebäuden und Nebenanlagen) und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung benötigt die Westnetz GmbH genaue Angaben über die geplanten temporären Geländeabtragungen im Bereich des Mastes. Aus diesem Grund sind die Stellplätze detailliert mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Außerdem kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger die Errichtung eines kostenpflichtigen Anfahrschutzes für die Master erforderlich werden.

Zaunanlagen dürfen bis zu einer Bauhöhe bis zu 96,00 m über Normal Null errichtet werden. Bei Überschreitung der Bauhöhe ist eine detaillierte Abstimmung mit der Westnetz GmbH erforderlich. Um eine Aufladung zu vermeiden, sind alle an der Zaunanlage befindlichen metallenen Objekte in einen umfassenden Potentialausgleich einzubeziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdenden Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers.

Die Hochspannungsleitung muss jederzeit mit entsprechend schwerem Gerät erreichbar bleiben. Falls aufgrund einer Zaun- bzw. Toranlage die Erreichbarkeit eingeschränkt wird, ist eine detaillierte Abstimmung mit der Syna GmbH, Standort Kamenz, R3D71-0100 Servicezentrum Frimersdorfer Straße/ Zeche Gustav 8, 63791 Karlstein erforderlich. (Eventuell wird es erforderlich, einen Schlüsselkasten an der Zufahrt zu errichten).

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Eine beispielhafte Pflanzliste hat der Westnetz GmbH zu beziehen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr seiner vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angenommenen Frist nicht nach, so ist die innogy Netze Deutschland GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherren durchführen zu lassen.

Der nördlich des Plangebiets GE 3B die Hochspannungsleitung querende und im Bebauungsplan festgesetzte Wirtschaftsweg ist in seiner Lage nicht zu ändern. Die maximale Fahrbahnhöhe im Bereich des Schutzstreifens beträgt 93,20 m über Normal Null.

Der geplante Straßenanschluss an die Gemeinheimer Straße nördlich des Plangebietes GE 1B ist im Bereich des Schutzstreifens mit einer maximalen Fahrbahnhöhe von 94,20 über Normal Null auszubilden.

Von den einzelnen, gut auch nicht genehmigungspflichtigen, Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lageplänne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über Normal Null) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer einzureichen.

In den Plangebieten GE 1B und GE 3B gelten alle nachfolgenden Festsetzungen nur in Verbindung mit den Festsetzungen gemäß Pkt. 1.0 der textlichen Festsetzungen.

2.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)

2.1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Erholungsanlagen die Bebauungsplanung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von dieser keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Bebauungsplanung bedeutet hier, dass die Betriebsleiterwohnungen, die Betriebsleiterwohnungen, die Betriebsleiterwohnungen,