

TEIL A

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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

GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- I** Zahl der Vollgeschosse
- 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

OK + 91,50 m Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß in m NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

- Verkehrsfläche öffentlich; mit Straßenbegrenzungslinie**
- R** Radweg

- - ① - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für LKW-Verkehre

- - ② - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)

E Elektrizität; hier: Trafo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB)

- unterirdisch**
- KV** KV-Leitung
- T** Telekomleitung

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 (6) BauGB)

priv. Grünflächen, privat

HZ Hecken, Sträucher, Ziergehölze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 (6) BauGB)

- (R)** Retentionsfläche zur Niederschlagswasserversickerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

LRW Ruderalflur / Landschaftsräsen, Wiese

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- c) Vorhandene Einzelbäume sind zu erhalten und in die Pflanzmaßnahmen zu integrieren. Die Anforderungen an Eisebarkeit im Bereich der Sichtdreiecke sind dabei zu beachten.
13. a) Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind in ihrer Vitalität zu erhalten und zu fördern, abgängige Exemplare sind durch gleichartige gemäß Artenliste zu ersetzen.
- b) Die mit Landschaftsräsen begrünten Flächen, Retentionsflächen und das Straßenbegleitgrün sind durch funktionsgerechte, extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.
- Artenliste**
- Bäume (Baumgruppen, Solitäre):**
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
 - Betula pendula - Hänge-Birke
 - Fagus sylvatica - Rot-Buche
 - Pinus sylvestris - Geme. Kiefer
 - Prunus padus - Vogel-Kirsche
 - Pyrus pyraster - Wild-Birne
 - Quercus robur - Stiel-Eiche
 - Quercus petraea - Trauben-Eiche
 - Tilia cordata - Winter-Linde
 - Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
- Sträucher/Heister (Hecken, Gehölzgruppen):**
- Acer campestre - Feld-Ahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa rubiginosa - Weinrose
 - Rosa canina - Hundrose
 - Salix caprea - Kätzchenweide
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Viburnum opulus - Schneeball
- Hinweise zu Pflanzengrößen und Qualitäten:**
- Bei der Pflanzung von Sträuchern sind 2x verpflanzte Gehölze mit mindestens 4 Trieben (vorzugsweise balliert) bzw. entsprechende Heckenpflanzen in Größen ab 60 - 80 cm (ausgenommen niedrigwüchsige Arten) zu verwenden.

TEIL B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11, 16 BauNVO)

- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.
- Die gem. § 8 (2) BauNVO im Gewerbegebiet GE zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Im Gewerbegebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) BauNVO sind gem § 1 (6) BauNVO im Gewerbegebiet GE unzulässig.

- Die im Gewerbegebiet GE festgesetzten max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern bis zu einer Höhe von 4 m überschritten werden:
Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie weitere Belichtungsselemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.
- Im Gewerbegebiet GE ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig.

- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

- Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken anzurichten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Längs der Bundesstraße B 187 dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 20 m vom Rand der Fahrbahn gem. § 9 (1) FstrG nicht errichtet werden.

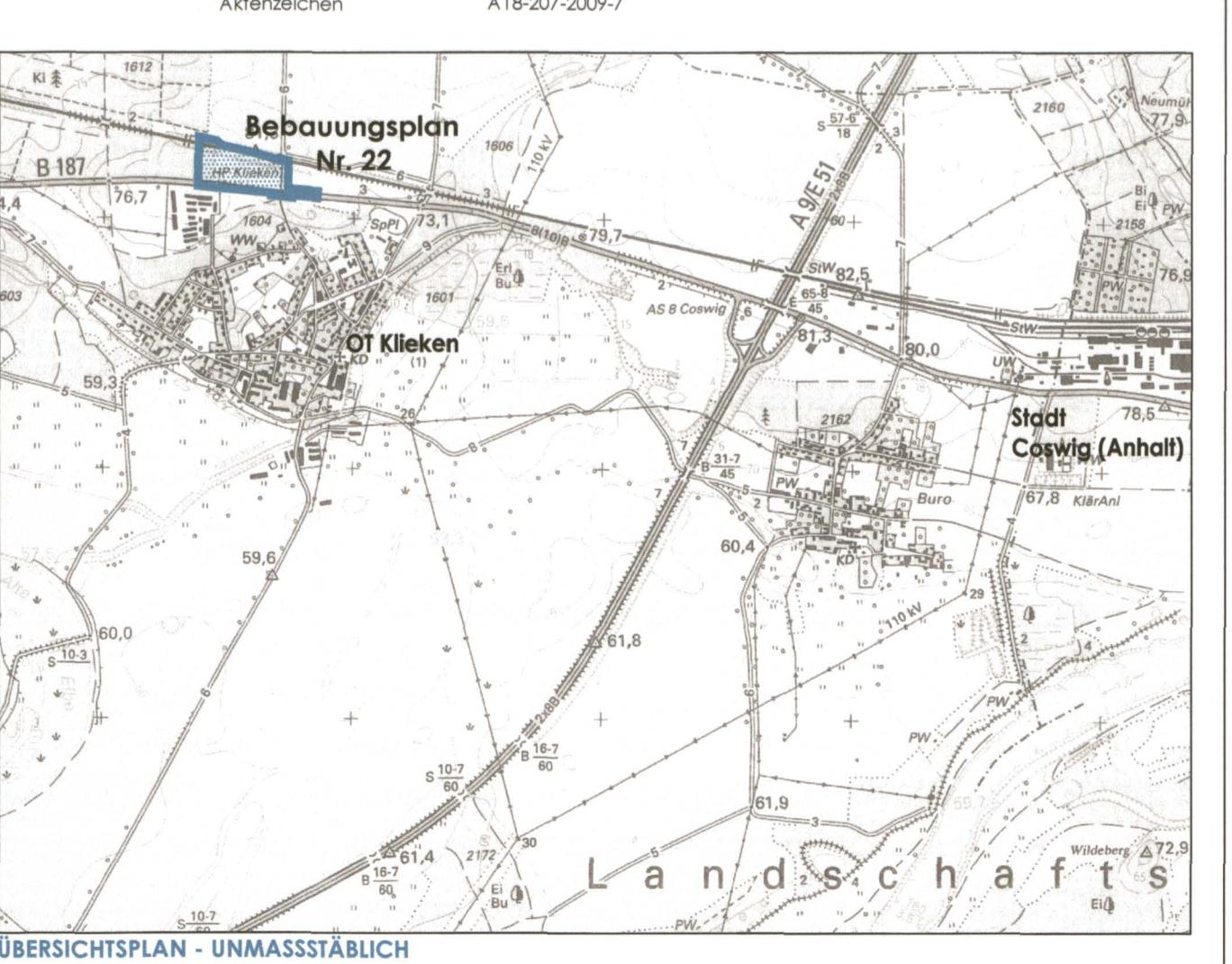
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

- Die mit (R) benannten Bereiche sind entsprechend den Anforderungen der Aufnahme und schadlosen Versickerung des anfallenden Oberflächewassers zu gestalten. Anzulegende Mulden sind auf den mit LRW benannten Flächen mit Landschaftsräsen zu begrünen. Das Aufstellen von Lichtmasten in diesem Bereich ist zulässig.
- Innerhalb der mit (R) benannten Bereiche sind in Randlage zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage von Löschwasserbrunnen, entsprechend der benötigten Anzahl, zulässig.

- Im Bereich von Pkw-Stellplätzen sind mindestens 75% der jeweiligen Oberfläche wasser-durchlässig, durch die Verwendung von Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, breitfligig verlegtem Pflaster oder Schotterrasen herzustellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB)

- Auf den mit HZ benannten Flächen sind aus Gehölzen aufgebaute durchgängige Grünstreifen zu etablieren. Vorhandene Hecken und Strauchgruppen sind durch Ergänzungs-pflanzungen zu verdichten. Bisher unbeflockte Flächen sind auf 50 % der Grundfläche wahlweise mit Strauchgruppen zu je mindestens 20 Sträuchern oder mehrzähligen Hecken zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist mit Landschaftsräsen zu begrünen.
- Mit LRW benannte Flächen sind mit Landschaftsräsen zu begrünen und als extensive Wiese zu pflegen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 22 "GEWERBEGBIET EHEMALIGES TELEKOMLAGER"

BEKENNTMACHUNGSEXEMPLAR gem. § 10 Abs. 3 BauGB

MASSTAB 1:1.000

m 0 10 20 30 40 50



STADT COSWIG (ANHALT)
ORTSTEIL KLEIKEN

14.04.2011