

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauO)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauRG) vom 18.08.1998 (BGBl. I S. 2081), und der Bauzonierungverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 475).

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

Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete aus Immissionschutzrechtlichen Gründen (§ 1 (4) 2 BauVO)

- 1. In den mit "GI" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem Flächenbezogenen Schallleistungspegel von höchstens 70 dB(A)/m² Grundfläche tags und 55 dB(A)/m² Grundfläche nachts zulässig.
2. In den mit "GE" und "GIII" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von höchstens 65 dB(A)/m² Grundfläche tags und 50 dB(A)/m² Grundfläche nachts zulässig.
3. In den mit "GII" und "GIII" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von höchstens 60 dB(A)/m² Grundfläche tags und 45 dB(A)/m² Grundfläche nachts zulässig.
4. In den mit "GIII" festgesetzten Gebieten sind Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von höchstens 55 dB(A)/m² Grundfläche tags und 40 dB(A)/m² Grundfläche nachts zulässig.
5. In den mit "G1", "G1*", "G1**", "G1***" und bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, unzulässig.

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

Grundflächenzahl (§ 19 (4) Satz 3 BauVO)

- 16. In Industriegebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,2 darf diese bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden. Die zulässige Übersetzung der GRZ beschränkt sich auf die Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen.
17. In Gewerbegebieten mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 darf diese bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Die zulässige Übersetzung der GRZ beschränkt sich auf die Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen.
Höhe baulicher Anlagen
18. In den mit "GI", "G1", "G1**" festgesetzten Flächen, in denen eine GRZ von 0,8 zulässig ist, ist eine maximale Firsthöhe von 15,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche 44,79 m.
19. In der mit "GE" festgesetzten Fläche, in der eine GRZ von 1,5 zulässig ist, ist eine maximale Firsthöhe von 16,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche 44,79 m.
20. In den übrigen Gebieten ist eine maximale Firsthöhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche 44,79 m.

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO)

- 111. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise definiert, in der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 112. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstücksanlagen.
113. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren oder auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 114. Auf den Baugrundstücken sowie auf Straßenoberflächen sind Pflanzstellen, öffentliche und private Grün- und Baulinien sowie unterirdische Lagerplätze mit Wasser- und Luftkanälen, Anlagen für Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverfüllung, Asphaltierung) sind unzulässig.
115. Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis im Einzelfall auf dem Grundstück zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser gesammelt wird.
116. Auf ehemaligen Straßen- und befestigten Lagerflächen, die als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind, ist der Flächenabtrag einschließlich Unterbau aufzunehmen. Die entstehenden Flächen sind mechanisch zu lockern. Die Begrünung der Flächen erfolgt entsprechend der jeweiligen Flächenfesterzung. Entsprechendes gilt bei Abriss von Gebäudebestand in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
117. Die Fläche des ehemaligen Scheifstandes, die als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, ist zurückzubauen. Bauliche Konstruktionen einschließlich Fundamenten sind abzurufen, Befestigung einschließlich Unterbau sind aufzunehmen. Die entstehenden Flächen sind mechanisch tief zu lockern. Die Geländeoberkante ist der angrenzenden Geländeoberkante anzuschließen. Das Flächenmaß zum Aufbau des Pflanzgrundes hat einen Mindestwert von 30 % Oberboden aufzuweisen. Die Vegetationsdecke ist in einer Mindesthöhe von 100 cm anzubauen. Die Begrünung der Fläche erfolgt entsprechend der Flächenfesterzung.
118. Auf der mit "S" gekennzeichneten und festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine offene Vegetationsfläche einschließlich Unterbau zu errichten. Die Vegetationsdecke ist der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen. Gehölze in Naturverjüngung (eStU 20 cm) sind zu entfernen. Die Anlage einer Durchwegung ist in einer Höchstbreite von 2,0 m zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 119. Das mit "A" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Trink- und Abwasserzweckverband (TAZW), unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
120. Das mit "T" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Vulkan Energieversorgungs Oberbayer GmbH (VEGO), Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
121. Das mit "G" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadtwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
122. Das mit "TT" gekennzeichnete und festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Trägers der Telekommunikation, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
123. Das mit "11" gekennzeichnete und festgesetzte Fahr- und Gehrecht umfasst die Befugnis, für den Anstich der Baugrunderwerke an die Ringstraße eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

124. Für Anpflanzung stehen folgende Arten zur Auswahl:

- Bäume I. Ordnung: Sand-Birke, Wald-Kiefer, Quercus petraea, Stiel-Eiche, Winter-Linde
Bäume II. Ordnung: Feld-Ahorn, Sand-Birke, Rotbuche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Wildrose, Eberesche
Sträucher: Echte Brennhaube, Berberitze, Hasel, Roter Hainbuche, Engfrüchtiger Weiden, Gewöhnlicher Wacholder, Rainvillee, Weidenröschen, Schlehe, Faulbaum, Haselnuß, Felsenrose, Schwarzer Holunder

125. Anzapfende Erntebäume sind als Hochstämme (30) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm (1 m Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

126. Bei Fällung oder Rodung von Bäumen >30 cm Stammumfang sind Ersatzpflanzungen in folgendem Umfang zu leisten:

- 30 cm bis 60 cm Stammumfang: 1:2
• > 60 cm Stammumfang ist je zusätzlich angelegten 30 cm Stammumfang 1 Baum mehr zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind auf dem Grundstück oder auf den zugewiesenen Ausgleichsflächen zu realisieren.

auf Baugrundstücken

- 127. In den Industriegebieten sind mind. 10% der Grundstücksfläche, in den Gewerbegebieten mind. 30 % der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je 100 qm der genehmigten Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung 124 zu pflanzen. Mindestens 60 % der genehmigten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gemäß Festsetzung 124 in der Reihe und im Reihenabstand von durchschnittlich 1,50 m zu bepflanzen, der verbleibende Anteil ist als vielfältige mit Offenlandcharakter anzulegen. Vegetationsbestand und Flächen mit Pflanzbindungen sind auf die Bestimmungen dieser Festsetzung anzuwenden. Für Stellplätze erforderliche Baumpflanzungen (Festsetzung 126) werden nicht angerechnet.
128. In den Industrie- und Gewerbegebieten ist es den nicht überbaubaren, von Leitungsnetzen unbelasteten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze je 10 m Grundstücksbreite ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung 124 zu pflanzen. Diese Bäume sind auf die gemäß Festsetzung 126 zu pflanzenden Bäume anzuschließen.
129. In 4 schraffierte Stellplätze ist ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung 124 zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen eine Mindestgröße von 6 cm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.
130. Nicht überbaute Teilgaragen sind mit einer mind. 0,50 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überdecken und entsprechend Festsetzung für gärtnerische Gestaltung zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstammiger Bäume muß die Substratschicht eine Stärke von mind. 0,80 m aufweisen.

auf öffentlichen Grünflächen

- 131. Auf den mit "G 1" gekennzeichneten und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen mit Vegetationsbestand ist ein geschützter Kiefern-Eichen-Mischwald zu errichten.
132. Auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist ein Kiefern-Eichen-Mischwald zu begründen.
133. Auf der mit "G 2" gekennzeichneten und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche ist je 150 m² ein Baum I. oder II. Ordnung gemäß Festsetzung 123 zu pflanzen. Die Fläche ist zu 70 % mit Sträuchern HD-80, bzw. in der Reihe und im Reihenabstand von 1,50 m zu pflanzen, 30% sind mit Offenlandcharakter anzulegen. Vorhandener Vegetationsbestand ist in der Gestaltung zu integrieren.

auf öffentlichen Verkehrsflächen

- 134. Entlang des Straßenzuges Seepflanstraße / Straße zur Hütte und der Diagonalen sind beidseitig in einem durchschnittlichen Abstand von 10 m großkronige Bäume zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen mindestens 6 cm aufweisen. Folgende Arten stehen zur Auswahl: Acer platanoides, Spitz-Ahorn, Betula pendula, Sand-Birke, Quercus petraea, Trauben-Eiche, Quercus robur, Stiel-Eiche, Tilia cordata, Winter-Linde

Bindungen für Bepflanzung, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

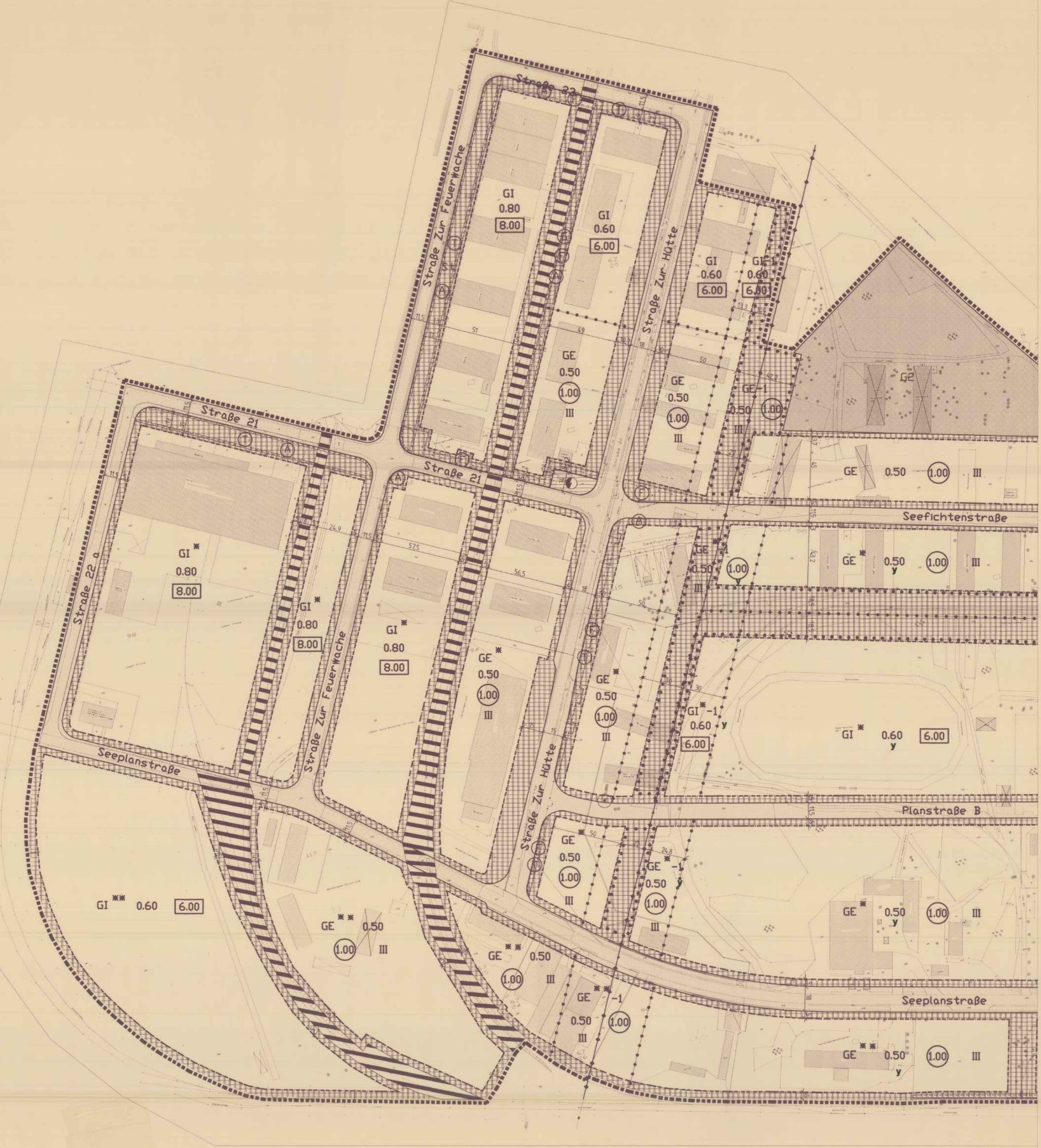
- 135. Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind im Rahmen der Begrünung der Grundstücksflächen (Festsetzung 127) Gehölze gemäß Festsetzung 124 zu pflanzen. In einem Streifen von jeweils 25 m beidseitig der 110 kV-Leitungsgräben sind niedrigwachsende Sträucher mit einer maximalen Wuchshöhe von ca. 3 m zu pflanzen.

II. REGELUNG GEM. § 81A ABS. 4 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ ZUR ZUORDNUNG DER KOSTEN VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- 81. Die Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB in den als öffentliche Grünfläche "G 1" festgesetzten Flächen werden den Grundstücken in der mit X gekennzeichneten Fläche als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe zugerechnet.
82. Die Maßnahmen gem. § 9 (1) 20, 23a und 23b BauGB in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden den Grundstücken in der mit Y gekennzeichneten Fläche zugerechnet.
83. Die Zuordnung regelt sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche und wird im Einzelfall entsprechend der Größe des Grundstücks ermittelt.

III. HINWEISE

- 84. Die im Teilgebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind entsprechend den Vorschriften der DIN 18916, der DIN 18320 sowie der "TZV Landschaftsbauarbeiten" durchzuführen.



Planzeichenklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planraums (Planzeichenverordnung) 1995 - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauabgrenzungen, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen, Grünflächen, Sonstige Planzeichen, and X, Y.

Verfahren zur Bebauung "Gewerbepark Seepflanstraße" Einwirkbereich

Administrative section containing 14 numbered entries detailing planning procedures, dates, and signatures of officials like Bürgermeister and Stadtrat members.

Informational section titled 'Aktueller Planschnitt' and 'Blatt 1' showing a small map and technical details.

Informational section titled 'Stand Eisenhüttenstadt' and 'Bebauungsplan Nr. 08-12/94 "Gewerbepark Seepflanstraße" mit integrierter großräumiger Festsetzungen'.

Informational section titled 'Feinplanung' and 'Feinplanung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.

Informational section titled 'Ausfertigung' and 'Ausfertigung' with dates and signatures.