ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- max. Traufhöhe
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Dachform,-neigung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

GI eing. Industriegebiet eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

TH.max maximale Traufhöhe

528m ü.NN maximale Traufhöhe über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

0°–30° Dachneigung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

LW landwirtschaftlicher Weg

BVZ Bauverbotszone

BBZ Baubeschränkungszone

Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation

Freileitung mit Schutzstreifen

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Straßenbaum

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)gemäß Artenliste 1

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtdreiecke

B. FÜR HINWEISE

bestehende Gebäude

ursprüngliche Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

550 Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

835 Flurstücksnummern

PRÄAMBEL

Die Stadt Arzberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch EVertr vom 31.08.1990 (BGBl. II, Seite 889, 1122), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBl. Seite 213), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplans mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Ost II", bestehend aus Planteil, zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung, eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt, in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

Weitere Festsetzungen

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

Entsprechend der Abgrenzung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 - Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.2 - Industriegebiet eingeschränkt (GI eing.) nach § 9 BauNVO

1.3 Im Industriegebiet sind nur produzierende Betriebe zulässig. Unzulässig sind Anlagen für die petro-chemische Produktion sowie für die Behandlung, Lagerung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen i. S. d. Abfallgesetzes. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Nachtzeit einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB (A) nicht überschreiten

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

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gilt der Höchstwert für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß der BauNVO

GRZ = 0,8

2.2 Für die Traufhöhe gelten entsprechend den Eintragungen und Abgrenzungen im Plan Höchstwerte bezogen auf die Höhe über NN, z.B.:

TH max. bis 528 m über Normalnull.

3. **Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen** (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Einzelgebäude sowie Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge zulässig, soweit sie die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

3.2 Im gesamten Baugebiet sind Büroräume oder sonstige Räume im Obergeschoß anzuordnen, es sei denn, daß betriebliche Belange dieser Festsetzung entgegenstehen.

4. **Garagen, Stellplätze und Zufahrten**

4.1 Einfahrtstore zu den Gewerbegrundstücken sind so weit zurückzusetzen, daß Lastzüge mit Hänger einfahren können. Auf dem Firmengelände ist bei Bedarf eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

4.2 Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Bundesstraße sind nicht zulässig.

5. **Dachform**

5.1 Im Plangebiet sind alle Dachformen zulässig. Wellblech und glänzendes Material ist nicht zulässig. Trapezblech ist zulässig.

5.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

6. **Äußere Gestaltung der Baukörper**

6.1 Grelle, schreiende Farben sind unzulässig. Es sind gedeckte Farbtöne zu verwenden.

6.2 Glänzende, spiegelnde Materialien sind für Fassaden unzulässig. Im Eingangs- und Verwaltungsbereich sowie für untergeordnete Bauteile sind diese Materialien zulässig.

7. **Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen**

7.1 Die Bestimmungen des BayBO Art. 13 sind zu beachten.

7.2 Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, daß der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße, Kreisstraße und der Anschlußstelle nicht geblendet wird.

8. **Einfriedungen**

8.1 Zulässig sind verzinkte Zäune, Maschendrahtzäune und senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,2 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Sockel sind nur im Industriegebiet (GI) mit max. 30 cm über Geländeoberkante zulässig.

8.2 Die Zäune sind straßenseitig oder zur Landschaft hin zu begrünen.

8.3 Einfriedungen sind prinzipiell auf der Grundstücksinnenseite hinter den festgesetzten Pflanzgeboten durchzuführen, damit die Eingrünung zur Landschaft hin wirken kann.

9. **Sichtdreiecke**

9.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände, dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.

10. **Umweltschutz, Landschaftsschutz**

10.1 Die fachgerechte Verlegung von Abwasserleitungen auf Gewerbeflächen und der Anschluß an das öffentliche Kanalnetz sind nachzuweisen.

10.2 Der Stadt und der zuständigen Feuerwehr ist eine Liste der auf den Gewerbeflächen gelagerten oder beim Produktionsprozeß verwendeten oder entstehenden umweltgefährdenden Stoffe auszuhändigen. Diese Liste ist ständig zu aktualisieren.

10.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsleitungen erforderlich.

11. **Grünordnungsplan**

11.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

11.1.1 **Flächen mit dichten Gehölzgruppen und Schutzpflanzungen als Eingrünung und Einbindung des Gewerbegebiets in die umgebende Landschaft**
Sie sind mit mindestens 14 m Breite im Grünstreifen entlang der Ränder des Gewerbegebiets als geschlossene Pflanzung laut Artenliste 1 (gemäß Beispielschema) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume und Sträucher sind im Mischungsverhältnis 1:20 zu verwenden. Auf Flächen unter Hochspannungsleitungen sind ausschließlich Sträucher zugelassen.

Auf den Flächen entlang der Kreisstaße ist innerhalb des Sichtdreieckes Landschaftsrasen mit hohem Anteil an Wildkräutern nach RSM 7.1.2 einzusäen. Der Straßenseitengraben ist funktionsfähig zu erhalten und naturnah einzubilden. Der Landschaftsrasen ist durch 1 x Mahd/Jahr zu pflegen.

11.1.2 **Entwicklung von Trockenstandorten an südexponierten Böschungen**
Auf Teilflächen der entstehenden, nach Südost bis Süd gerichteten Böschungen im Norden des Planungsgebiets ist durch Verzicht auf die Andeckung von Oberboden eine spontane Entwicklung zu krautigen Vegetationsbeständen trockener, nährstoffarmer Standorte zuzulassen. Bei mangelnder Standsicherheit der Böschung ist die Ansaat eines kräuterreichen Landschaftsrasens nach RSM 7.1.2 durchzuführen. Zur dauerhaften Erhaltung des Vegetationsbestands ist eine Mahd/Jahr als Pflegemaßnahme erforderlich. Zur Schaffung einer wirksamen Eingrünung ist jedoch immer der entlang der Gewerbegebietsgrenze verlaufende Teil des festgesetzten Grünstreifens in einer Breite von mind. 5 Metern gemäß Abs. 1 zu bepflanzen.

11.1.3 **Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Gewerbegebiets**
Die Flächen sollen als Grünzäsur wirksam werden und sind in einer Breite von jeweils mind. 10 m mit Gehölzen gemäß Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11.1.4 **Begrünung nicht überbauter Flächen innerhalb der Gewerbegrundstücke**
Entsprechend der Grundflächenzahl von 0,8 sind die Flächen innerhalb der Gewerbegrundstücke, die nicht überbaut und mit Belägen versiegelt sind (insgesamt mindestens 20 %), zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sollen insbesondere Sträucher und Bäume nach Artenliste 1 Verwendung finden.

Neben den Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gewerbegebiets (Abs. 1 und 2) und den Grünzäsuren (Abs. 3) sind dafür insbesondere die weiteren entstehenden Böschungsflächen und ein 3 Meter breiter Streifen entlang der Grundstücksgrnzen in den öffentlichen Flächen (ausgenommen Grundstückseinfahrten) heranzuziehen.

11.1.5 **Durchgrünung der privaten Stellplätze**
Werden auf dem Gewerbegrundstück mehr als 5 Pkw- und mehr als 2 Lkw-Stellplätze angelegt, so ist im räumlichen Zusammenhang mit diesen Flächen mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste 2 pro 5 Pkw-Stellplätze und pro 2 Lkw-Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht im Industriegebiet (GI) wenn andere Vorschriften dem entgegenstehen.

11.1.6 **Fassadenbegrünung**
Ungegliederte, geschlossene Wandflächen mit mehr als 100 m² Fassadenfläche sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen der Artenliste 3 zu bepflanzen. In mindestens 1 m breite Pflanzstreifen ist dabei eine Pflanze pro 5 m Wandlänge zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Verwendung von Pflanzen, die Kletterhilfen benötigen, sind an den Wänden entsprechende Rankdrähte o.ä. anzubringen. Die Fassadenbegrünung wird für lebensmittelproduzierende Betriebe ausgeschlossen.

11.1.7 **Öffentliches Grün**
Im Rahmen der Ausbildung des Parkstreifens entlang der Erschließungsstraße sind die dargestellten Laubbäume als Hochstämme H. 3xv., STU 16/18 zu pflanzen. Dafür ist einheitlich eine Baumart aus Artenliste 3 zu verwenden. Die dazwischenliegenden Flächen sind humuslo zu begrünen unter Verwendung einer Ansaatmischung nach RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil).

Eine weitere Grünzäsur zwischen Gewerbegrundstücken im Norden des Planungsgebiets ist als öffentliche Grünfläche gemäß Artenliste 1 zu bepflanzen. Die Fläche ist als geschlossene Pflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

11.2 **Bauodnungsrechtliche Festsetzungen**

Baugestaltung nach Art. 12 BayBO

11.2.1 **Böschungsgestaltung**
Entlang des äußeren Rands des Gewerbegebiets ist zum Schutz angrenzender Nutzungen in einem Streifen von 3 Metern der bestehende Geländeverlauf beizubehalten. Sind dort Böschungen erforderlich, muß deren Oberkante mindestens 3 Meter vom äußeren Rand des Gewerbegebiets entfernt liegen. Die innerhalb des Geltungsbereichs auszubildenden Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:2 ausgebildet werden.

11.2.2 **Befestigung von Wegen und Stellflächen**
Geh- und Radwege, Stellplatzflächen, Garagenzufahrten und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen, begrünbaren Belägen anzulegen. Zulässig sind insbesondere Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen (Rasenpflaster).

Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist.

11.3 **Weitere Festsetzungen**

11.3.1 **Ergänzung des Bauantrages**
Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freianlagen sowie die Fassadenbegrünung sind in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

11.3.2 **Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen**
Die Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen setzt mit dem Beginn der Baumaßnahmen am Gewerbegebiet ein.

11.4 **Pflanzlisten**

11.4.1 **Artenliste 1**

Die Auswahl bezieht sich auf die potentiell - natürliche Vegetation.

Bäume:
überwiegend zu verwenden:

Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

vereinzelt zu verwenden:

Birke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus silvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Salweide (Salix caprea)

Sträucher:
überwiegend zu verwenden:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriff. Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriff. Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenrose (Rosa canina)

Die Hecken- und Gehölzgürtel werden fünfreihig mit einem zur Mitte hin gestaffelten Aufbau gepflanzt. Pioniergehölze sollten lediglich beigemischt werden.
Für die Allee wird nur eine Baumart verwendet.

11.4.2 **Artenliste 2**

Sie bezieht sich auf die Fassadenbegrünung.

a)	Nordseite der Gebäude (Vollschatten) (ohne Kletterhilfen)	Efeu (Hedera helix), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
b)	Ost-, West- und Südseite der Gebäude (Halbschatten, Sonne)	Wilder Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni" und Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"), Knöterich (Polygonum aubertii) Waldrebe (Clematis vitalba)

11.4.3 **Artenliste 3**

Bäume zur Begrünung von Stellplatzflächen als Hochstämme H., 3xv., STU 14-16:

Spitzahorn	Acer platanoides
Straßenesche	Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata "Greenspire"

Für die straßenbegleitenden Bäume im öffentlichen Bereich soll durchgängig nur eine dieser Baumarten als Hochstamm H., 3xv., STU 16-18 verwendet werden.

Hinweise:

1. Für die Gebäude sollen natürliche Materialien, wie Ziegel, Holz u.ä., verwendet werden. Energieaufwendige Materialien, z.B. Aluminium, sind zu vermeiden, soweit sie nicht anlagenspezifisch notwendig sind.

2. Alle für die Errichtung von Gebäuden verwendeten Baustoffe sind nach den Kriterien der Abfallwirtschaft auszuwählen, d.h. die verwendeten Materialien müssen recyclingfähig sein.

Landschaftsarchitekt BDLA
Dipl.-Ing. Edgar Tautorat
Cadolzburger Straße 7
90614 Ammerndorf
Tel. 09127/8089 • Fax 5584
22.2.95

C. VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Nürnberg, den 22 Feb. 1995

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.
Passauer Str. 7 - 90480 Nürnberg
Postfach 2833 - 90013 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0 • Fax 0911/9409-174

B Der Stadtrat der Stadt Arzberg hat in der Sitzung vom 25.10.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.11.90 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Arzberg, den 27.11.1990

(Siegel) I.V. (2. Bürgermeister)

C Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.08.91 hat in der Zeit vom 17.06.92 bis 26.06.92 nach Bekanntwerden vom 04.06.92 stattgefunden.

Arzberg, den 20.06.1992

(Siegel) I.V. (2. Bürgermeister)

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.1994 bis 15.11.1994 öffentlich ausgelegt.

Arzberg, den 21.11.1994

(Siegel) (1. Bürgermeister)

E Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.02.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom März 1994 als Satzung beschlossen.

Arzberg, den 27.02.1995

(Siegel) (1. Bürgermeister)

F Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Wunsiedel am 18.05.1995 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Wunsiedel, den 18.07.1995

(Siegel) i. A.

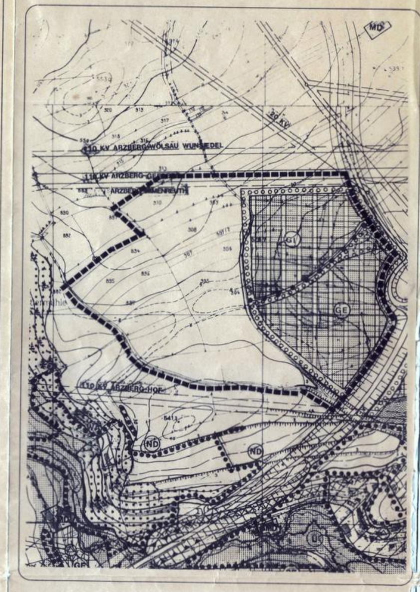
G **Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 06.07.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.**

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Arzberg, den 18.07.1995

(Siegel) (1. Bürgermeister)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



STADT ARZBERG

LANDKREIS: WUNSIEDEL

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

" GEWERBEGEBIET OST II "

1.FERTIGUNG

GRÜNORDNUNG:
Dipl. Ing. E. Tautorat, Landschaftsarchitekt BDLA
Cadolzburger Straße 7, 90614 Ammerndorf 09127/8089

M 1:1000 NÜRNBERG, 24.03.1994

	DATUM/NAME	DATUM/NAME	DATUM/NAME
ENTWURF	24.03.94/A. Beyer		
GEZEICHNET	24.03.94/A. Beyer		
GEPRÜFT	24.03.94/Kohler		
GEÄNDERT	07.06.94/A. Beyer		
PROJEKT-NR.	15-13520	FLÄCHE	

JBG H.P. GAUFF INGENIEURE GMBH & CO
PASSAUER STR. 7 90480 NÜRNBERG TEL. 0911 / 9409-0