

Genehmigungsfähige Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 1

Gewerbegebiet Vieselbach

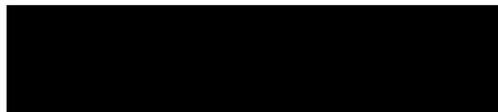
Teil B (Text)

VIE 342

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Vieselbach
Landkreis Erfurt

Planverfasser: Bauconsult GmbH
Erfurt

Autoren/
Management:



Erfurt, den 15.01. 1992


28. Sep. 1992
33
A. Schmidt

GLIEDERUNG

- Vorbemerkungen
- 1. Planungsrahmen
 - 1.1 Grundzüge von Raumordnung und Landesplanung
 - 1.2 Flächennutzungsplan
 - 1.3 Ausgangssituation
 - 1.4 Verkehrskonzeption
 - 1.5 Konzeption der technischen Ver- und Entsorgung
 - 1.6 Territorialgeologische Einordnung
 - 1.7 Mikroklimatische Bedingungen
 - 1.8 Konzeption Freiraum- und Landschaftsgestaltung
- 2. Erläuterung und Begründung des Entwurfes
 - 2.1 Städtebauliches Grundkonzept
 - 2.2 Funktionalkonzept
 - 2.3 Verkehrskonzept
 - 2.4 Gestaltungskonzeption
 - 2.5 Grünordnungskonzeption
 - 2.6 Schutz- und Sicherheitskonzeption
 - 2.7 Realisierungskonzeption
 - 2.8 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
 - 2.9 Begründung der Festsetzungen
- 3. Bilanzansätze
 - 3.1 Normativwerte
 - 3.2 Aufwandseinschätzungen
- 4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Verkehrsanbindungen der Betriebe
 - 4.5 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 4.6 Ausnahmen
- 5. Anlagen

VORBEMERKUNGEN

Nachfolgende Erläuterungen untersetzen die im Planteil dargelegten Aussagen des Bebauungsplanes gemäß § 9, Absatz 8 des BauGB sowie der untersetzenden Gesetzlichkeiten.

1. PLANUNGSRAHMEN

1.1. Grundzüge von Raum- und Landesplanung

Die Gemeinde Vieselbach liegt im Ostteil des Landkreises Erfurt. Die Entfernungen - Luftlinie - zum Zentrum der Stadt Erfurt beträgt 8 km, zum Zentrum der östlich gelegenen Stadt Weimar beträgt 12 km.

Vieselbach ist eine Gemeinde mit historisch geprägter landwirtschaftlicher Struktur. Mit dem Bau der Fernstrecke Frankfurt/M. - Leipzig erhielt Vieselbach im Südbereich einen leistungsfähigen Bahnanschluß, der extensive Gemeindeentwicklung nach sich zog. Aus der Wechselwirkung industrieller wie administrativer Entwicklungen in Erfurt und Weimar traten zur Gemeindeentwicklung zum Ende des 19. Jahrhunderts im wirtschaftlichen und sozialen Bereich spürbare Veränderungen auf.

Bezogen auf ehemals bäuerliche Strukturen und ihnen folgende wirtschaftliche Gewerbestrukturen stagnierte die Gemeindeentwicklung. Sie erhielt neue Impulse durch genossenschaftliche Entwicklung - z.B. Aufbau des ACZ am Bahnhof sowie durch den Bau der Elektroenergieumformungs - und Verteileranlage im Westbereich der Gemeinde.

Trotz dieser Entwicklungen war der Anteil der aus der Gemeinde nach Erfurt, Weimar u.a. Ballungsbereichen auspendelnden qualifizierten Arbeitskräfte unverhältnismäßig hoch.

Aus den Entwicklungsbedingungen von Raum- und Landesplanung heraus ergibt sich nunmehr die Notwendigkeit, aber auch die Möglichkeit, traditionelle Ballungsbereiche wie Erfurt und Weimar zu entflechten, Zentren (Gewerbegebiete, Gewerbeparks u.ä.) in besonders geeigneten Gemeinden anzusiedeln sowie sozial- und kommunalökonomische progressive Strukturprofile mit Bundes- und Landesstützung zum effektiven Tragen zu bringen.

Für die Großgemeinde Vieselbach (Vieselbach, Wallichen und Hochstedt) ergeben sich bezogen auf Gewerbeentwicklung u.a. folgende Schwerpunkte:

- Ausbau der traditionellen Gewerbestrukturen im Gemeindeverband
- Nach- bzw. Umnutzung von Gewerbeansiedlungsstrukturen im Bahnhofsbereich - Südgebiet der Gemeinde Vieselbach
- Entwicklung gleisbedingter Gewerbestrukturen im Südwestbereich der Gemeinde in Richtung Azmannsdorf
- Entwicklung eines Gewerbegebietes im Norden der Gemeinde Vieselbach

Diese Tendenzen werden gestützt durch die vorgesehene Anbindung der BAB-Nord-Süd-Trasse, die in ca. 4 km Entfernung östlich von Vieselbach verlaufen soll.

Verbunden mit Bundesbahnanschluß, Elektroenergieverbundnetz u.a. sind relativ günstige raum- und landesplanerische Voraussetzungen der Infrastruktur im regionalen wie überregionalen Bereich für eine zukünftig prosperierende Entwicklung der Gemeinde Vieselbach gegeben. Die zu diesen Entwicklungen mit zuständigen Organen, Trägern öffentlicher Belange, Fachplanträgern und Institutionen geführten Abstimmungen führten zum vollen Konsens, bezogen auf das Gewerbegebiet Nord und der für dieses Gebiet definitiven Zielstellungen.

1.2. Flächennutzungsplanung

Durch das Thüringer Büro für Stadt- und Dorfplanung (Ortsplanungsstelle Weimar) wurde für den Planungsraum Vieselbach ein zweiter Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Er wurde mit den Gemeindevertretern beraten und prinzipiell bestätigt.

In diesem Planungsdokument ist das Gebiet nördlich der Gemeinde Vieselbach - Feldwirtschaftsweg im Süden, Kreisstraße nach Wallichen im Westen, "Hasengraben" im Osten, "Gramme" und private Liegenschaften im Norden - als Gewerbegebiet (GE) definiert und ausgewiesen. Dieses Gebiet ist frei von Altlasten, Denkmälern und Bodenschätzen. Es wird mit genutzt durch Leitungsrechte der 380 kV-Ferntrasse nach UW-Vieselbach sowie einer 50 kV-Freileitungstrasse. Diese Leitungsrechte beanspruchen 3,39 ha, das sind 14,9 % der Bruttofläche des Gebietes.

Nach Flächennutzungsplanung sind das Feuchtgebiet sowie das Waldstück im süd-südöstlichen Grenzbereich des Gebietes verpflichtend zu respektieren. Darüber hinaus sind geplante Verdichtungsmaßnahmen im süd-westlichen Bereich - nördliche Ortslage - zu berücksichtigen.

Weitergehende Informationen zu Infrastrukturelementen und Ortsentwicklung (Verkehr, technische Ver- und Entsorgung) wie zur Ortsgestaltung werden z.Z. qualifiziert.

1.3. Ausgangssituation

Die Großgemeinde Vieselbach hat ca. 2.400 Einwohner, davon ca. 1.300 Berufstätige aller Branchen. Von diesen Berufstätigen pendeln ca. 950 Personen täglich aus.

Das Gewerbe - vorwiegend kleinständiger Struktur - der Gemeinde erhält damit die Chance sich zu entwickeln. Gleichmaßen wird es notwendig und möglich werden, potenten klein- wie mittelständigen Klienten (Investoren) aus Erfurt, Thüringen und dem übrigen Bundesgebiet Ansiedlungsbedingungen zu unterbreiten.

Neben dieser sozialökonomischen Situation sind folgende Ausgangskriterien markant:

- Gelände, Eigentum der Gemeinde mit den Parzellen 708, 709 und 711 und einer Bruttofläche von 22,757 ha = 100 %
- Geländebewegung 1,2 ... 2,5 % - ansteigend zur Gebietsmitte
- hohe Leitungsrechte überörtlicher Rechtsträger
- Verkehrstechnischer Anschluß über LIO 56 und Kreisstraße Vieselbach - Wallichen (Ausbau unbedingt erforderlich)
- Eltanschluß - nicht vorhanden
- Wasseranschluß - nicht vorhanden
- Gas für Heizungszwecke - nicht vorhanden
- Informationssysteme (Post) - nicht vorhanden
- sensible Landschafts- und Umweltbedingungen

Aus vorgenannten Ausgangskriterien sind u.a. folgende Bebauungs- und Nutzungsabsichten zu definieren:

- Klein- und mittelständige Betriebsstrukturen
- kein Gleisanschluß
- mittlere Frequenz der zwischenbetrieblichen Transporte, d.h. weniger als 1.800 Lkw/d
- niedriger Wasserbedarf und minimierter Anfall an technologisch bedingtem Abwasser
- hoher Arbeitsplatz- d.h. Arbeitskräftebedarf, bevorzugt aus Bürgern der Großgemeinde
- umweltfreundliche Betriebsbedingungen
- Attraktivität der Betriebe auch für Kundenkreise zur Aufwertung des Gemeindeimages

1.4. Verkehrskonzeption

1.4.1. Verkehrsanschluß des Gewerbegebietes

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der LIO 56 über die Kreisstraße Vieselbach - Wallichen mit zwei Anschlüssen im Westbereich des Gebietes. Daran werden sich verkehrstechnische Maßnahmen wie Verbreiterung der Kreisstraße zwischen den zwei o.g. Anschlüssen sowie der Ausbau der zwei Kreuzungsbereiche erforderlich machen.

Das Straßenprofil sollte dem Regelquerschnitt C 2 pr entsprechen, wobei eine östliche Ausweitung zum Gewerbegebiet geplant ist. Mit den kommunalen Leitungsrechten sind dafür 12,0 m ab Straßenachse als Planungsansatz gerechnet. Der Anschluß der verkehrlichen Infrastruktur des Gebietes erfolgt südlich der 50 kV-Trasse an die Kreisstraße sowie vom Kreuzungsbereich LIO 56 - Kreisstraße.

1.4.2. Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung ist durch Planstraßen in West-Ost-Richtung und Süd-Nord-Richtung profiliert. Diese Haupttrassen bilden das verkehrstechnische Grundsystem des Gebietes.

Alle Verkehrsstrassen liegen in 24 m breiten Korridoren und enthalten neben Straßen, Geh- und Radbahnen Leitungsrechte der Haupttrassen TVE sowie Grünstreifen mit ca. 25 Flächenprozenten.

Die weitere Erschließung der Teilgebiete erfolgt - in Abhängigkeit von erteilten Nutzungsoptionen bevorzugt als einseitige Verkehrsanbindungen außerhalb der Sicherheitsbereiche.

1.5. Konzeption der technischen Ver- und Entsorgung

1.5.1. Wasserversorgung

Vorhanden ist eine Ortsverbindungstrasse DN 100 AZ, welche von Wallichen nach Vieselbach führt. Die Kapazität gilt als ausgelastet. Sie kann u.U. und nur begrenzt für Bauwasser- versorgung genutzt werden. Dazu sind detaillierte Abstimmungen erforderlich. Der zu erwartende Bedarf an Trinkwasser erfordert einen neuen Anschluß an die Fernwasserversorgung Nordthüringen.

Vom Fachorgan wird vorgeschlagen, das Versorgungsgebiet Wallichen - Vieselbach - Hochstedt großräumig über einen Querverbund von OFL 12 und OFL 04 zu versorgen. Dafür ist vom Anschlußbauwerk BW 8 an der OFL 12 bei Wallichen eine Trasse DN 300 Grauguß in südlicher Richtung bis zum BW 13 der OFL 04 zu führen. Sie führt östlich am Gewerbegebiet und an der Ortslage Vieselbach vorbei. Im Bereich des Gewerbegebietes verläuft diese Trasse östlich des Hasengrabens bis zu einem Schachtbauwerk südlich der Trassenkreuzung mit der 50 kV-Freileitung. Von hier aus erfolgt die Hauptversorgung des Gebietes im Abstand entlang der 50 kV-Freileitung in westlicher Richtung bis zur Ortsverbindungstrasse nach Wallichen- Vieselbach.

Die Verbindungstrasse parallel zur 50 kV Freileitung ist als Gußrohrleitung DN 150 Druckstufe 1,0 MPa auszulegen. Die Stichtrassen sind ebenfalls in Gußrohr und DN 100 gleicher Druckstufe auszulegen.

1.5.2 Abwasserentsorgung

Die Aufbereitung von Abwasser mit Fäkalqualität ist am Standort z.Z. noch nicht vorhanden. Die Planung geht von folgenden Prämissen aus:

- die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem
- Oberflächenwässer werden über eigene Trassen in die Vorflut "Vieselbach" bzw. Gramme eingeleitet
- mit Vorlage der Planungen einzelner Investoren ist zu sichern, daß Wagenwaschplätze, Garagen und versiegelte Fahrzeugabstellflächen, zumindest Ölabscheider erhalten, um gesichert gereinigtes Oberflächenwasser abzuführen
- für die Reinigung von Fäkalabwasser sind bis zum geplanten Bau einer zentralen Kläranlage - gerechnet wird nach 1995 - zwei vollbiologische Kläranlagen vorgesehen. Diese Anlagen erfassen alles im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser
- Technologisch über Einleitungsnormativen hinaus belastetes Abwasser ist in den Betrieben durch diese eigenverantwortlich vorzureinigen und erst dann kontrolliert der Kläranlage zuzuführen
- Die Kläranlagen sind im Nord- und Südbereich des Gewerbegebietes geplant. Damit ist
 - * die Einleitung des vollbiologisch geklärten Abwassers direkt in die Gramme und den Vieselbach möglich
 - * der spätere direkte Anschluß an die nordwestlich gelegene zentrale Kläranlage definitiv gegeben.

1.5.3. Elektroenergieversorgung

Die elektroenergetische Versorgung des Gewerbegebietes ist als gesichert zu betrachten. Sie erfolgt über das Umspannwerk Vieselbach, d.h. aus westlicher Richtung. Die Haupttrasse, ein 20 kV Ring (erdverlegt) erschließt das Gesamtgebiet wobei größere Firmen direkt angeschlossen werden und eigene Trafostationen errichten.

Klein- und mittelständige Firmen (Kleinabnehmer) werden über zentrale Trafostationen mit Niederspannung versorgt.

Die innere Gebietserschließung wird durch einen Mittelspannungsring (20 kV) und Niederspannungsleitungen (0,4 kV) gesichert.

1.5.4 Wärmeenergieversorgung

Nach Informationen der Erdgasversorgung Nord-Thüringen GmbH ist eine Versorgung von Gemeinde und Gewerbegebiet vor 1993 nicht vorgesehen. Der geplante Anschluß speist dann das Gebiet von Norden ein, erschließt den Ortsteil Wallichen und tangiert das Gewerbegebiet parallel zur K-Straße Wallichen - Vieselbach im Westbereich mit einer Leitung von DN 150.

Im Gewerbegebiet wird außerhalb der Sicherheitszonen der 50 und 380 kV Freileitungstrassen eine Gasregler- und Reduzierstation errichtet. Von hier aus gelangt das Erdgas über Versorgungstrassen im Korridorbereich an die Bedarfsträger in den einzelnen Baufeldern.

In der Nutzungsphase bis 1993 (möglicher Erdgasanschluß) sollten die Wärmeenergieerzeugungsanlagen der Betriebe mit Flüssiggas betrieben werden.

1.5.5 Informations- und Kommunikationstechnik

Die derzeitige Überlastung der VST Vieselbach bedingt, daß mit dem Ausbau der Vermittlungsstelle Vieselbach in den Jahren 1992/1993 die erforderlichen Anschlüsse bereitgestellt werden können.

1.6 Territorialgeologische Einordnung

Das Gewerbegebiet befindet sich auf einem allseitig fallenden Geländeplafond. Mit dem Höchstniveau von +196,18 m fällt das Gelände allseitig um 1,8...2,6 % auf max. +189,78 m. Im Süden, Osten und Nordosten ziehen sich muldenartige Geländeformationen, welche ihr Niveau zwischen +189,78 m und +191,0 m haben. In diesem Bereich ist zumindest mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen (Rohrsohle Hasengraben liegt im Süd-Ost-Bereich bei +190,4 m).

Nach Bezirksverwaltungsbehörde Erfurt, Abteilung Geologie erfolgt die (makrostrukturelle) Gewässerfließrichtung in nördlicher Richtung.

Zur Territorialgeologie führt o.g. Erklärung aus: "Das Gebiet befindet sich in einem Bereich, in dem die Schichten des Unteren Keupers unter die des Mittleren Keupers abtauchen. Das Schichteneinfallen erfolgt nach Norden.

Der Mittlere Keuper (Unterer Gipskeuper) besteht hier überwiegend aus Ton- und Mergelsteinen, der Untere Keuper aus Ton-, Sand-, Mergelsteinen und Dolomiten. Diese Festgesteine werden von wenigen Metern Löß- und Schwemmlernen überlagert.

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestätigter oder geplanter geologischer Schutz- bzw. Vorbehaltsflächen. Die Abt. Geologie stimmt dem geplanten Standort zu."

1.7. Mikroklimatische Bedingungen

Das Baugelände liegt in einer großräumigen Landschaftsmulde welche sich von Nord-West nach Ost erstreckt. diese Mulde wird gebildet durch die südlichen Erhebungen bis zur B7 mit Niveau bis +302,0 m und die nördlich gelegenen Westausläufer des Buchenwaldes bis +478,0 m. Daraus ergibt sich u.a.:

- die mit ca. 33 % der Jahresverteilungskurve territorial vorherrschende Hauptwindrichtung ssw wird im unmittelbaren mikroklimatisch wirkenden Einzugsbereich mit vorherrschenden Westwinden der betreffenden unteren Schichten wirken
- die westliche Geländemorphologie bildet weder lee- noch luvseitig wirkende Barrieren - ungehinderte Durchlüftung des Geländes auch in bodennahen Luftschichten
- Winde aus Ost, Ost-Süd-Ost bzw. Ost-Nord-Ost - durchschnittliche Jahresanteile bei 27 % - werden in unteren Luftschichten das Gelände ost-west-orientiert durchfluten
- kritische Situationen können sich bei Südwinden entwickeln - Gegenströmungen in unteren Schichten, vor allem bei entsprechenden thermischen Bedingungen

Die Landschaftsmulde ist geprägt durch aktive Feuchtzonen im Bereich von Vieselbach, Gramme, Hasengraben usw.. Diese Zonen niederer Thermik lassen Kaltluftseen entstehen, die ihre Tiefstpunkte bei +189,78 m haben. Die Februarbeobachtungen zeigten Nebel- und Dunstschichten von 6 m bis 20 m

- Mächtigkeit in Füh- und Vormittagsstunden. Diese Situation wird sich auch nach Bebauung des Gewerbegebietes nicht bzw. nur unwesentlich ändern. Wirkungen sind
- jahreszeitlich bedingte erhöhte Luftfeuchtigkeit in bodennahen Luftschichten.
 - reduzierte Sonnenscheindauer und um 1 bis 2 °C niedrigere Lufttemperatur
 - veränderte Ausbreitungsbedingungen für gasförmige Medien wie Gerüche etc. mit Auswirkungen auf erforderliche Schutzmaßnahmen gemäß BimSchG.

1.8 Konzeption der Freiraum- und Landschaftsgestaltung

Der Landschaftsraum ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, durch westlich angelagerte Kleingärten sowie das südlich-südöstliche Feuchtgebiet mit dem Waldstück Abteilung 11 30 bl.

Mit der makrostrukturell noch erkennbaren Auenlandschaft sind damit wesentliche Bedingungen für landschaftsgestaltende Kriterien des Gewerbegebietes gegeben.

Erhalten wird das südöstliche Feuchtgebiet mit dem o. g. Waldstück 11 30 bl. Vor dem Waldstück befindet sich eine Schutzzone von ca 40 m Tiefe. Diese Zone ist für Bebauung im Sinne der Baugesetzgebung gesperrt. Nutzungskonzepte sind in diesem Bereich nach Optionserteilung gesondert abzustimmen.

Die o.g. Ansätze für die Freiraum- und Landschaftsgestaltung führen zu allseitigen, differenziert gestalteten Grünzonen um das Gebiet. Dabei wird am Hasengraben - in Verbindung mit wasserwirtschaftlich zugeordnetem Pflegebereich (siehe Profil 7) eine Grünzone aufgebaut, die sich entlang von Gramme und Nordgrenze des Gebietes bis zur 380 kV Trasse erstreckt.

Im Bereich der 50 und 380 kV-Trassen werden gebietsgliedernde Hauptachsen der landschaftsnahen Begrünung des Gewerbegebietes entwickelt, welche den sicherheitstechnischen Bedingungen entsprechen, d. h. Nutzhöhe $\leq 4,0$ m, Nutzungsbeschränkungen in der gesamten Bebauung in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Über die Begrünung der Hapterschließungskorridore mit ca 25 Flächenprozenten wird das Gebiet weiter landschaftsgestalterisch aufgewertet.

Die weitere Landschafts- und Freiraumgestaltung erfolgt innerhalb der einzelnen Baufelder. Die Durcharbeitung der konkretisierten Gewerbebetriebe ergibt einen gestalteten Grün- und Freiraumbereich von max. 28 % bis min. 21 %. Damit entsteht - auch unter Beachtung der geltenden Gesetzlichkeit zur intensiven Bodennutzung - eine parkähnliche Gewerbe- "landschaft" - §§ 1, 9 und 35 BauGB.

Mit der weiteren Consultingarbeit am Gewerbegebiet sind die ausgewiesenen Grundrichtungen für die Landschafts- und Freiraumgestaltung - vor allem in den Übergangszonen Nord, Ost und Süd - konsequent umzusetzen (Gegenstand der Satzung).

2. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES ENTWURFES

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, gemäß § 8 BauGB, den städtebaulichen und stadtgestalterischen Rahmen im Sinne einer rechtsverbindlichen Festsetzung der städtebaulichen Ordnung für die Bebauung des Gewerbegebietes zum Zwecke der Ansiedlung von Gewerbebetrieben am Standort Vieselbach-Nord zu schaffen. Diese Ansiedlung ist vor dem Hintergrund des anwachsenden Arbeitsplatzdefizites von entscheidender Bedeutung für die Gemeinde Vieselbach wie für das wirtschafts- und sozialökonomische Umfeld und stellt die tragende Absicht der Planung dar.

Besonders die räumliche Nähe zu Vieselbach und Wallichen hat positive Auswirkungen auf die Weg-Zeit-Beziehungen von Wohnort zum Arbeitsort im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit und der damit verbundenen Reduzierung des Verkehrsaufkommens.

In Abwägung dazu stehen evtl. ungünstige Auswirkungen seitens möglicher Emissionen von den Gewerbestandorten auf das Umland sowie der Grundwasser-gefährdung, die durch strikte Einzelfallprüfung der TA Luft, Lärm und Abfall etc. auszuschließen sind. Das Instrumentarium der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist dazu ebenfalls heranzuziehen. Mit der stadttechnischen und verkehrsseitigen Erschließung des Gewerbegebietes sind gleichzeitig wichtige, verbesserte infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen, um das Ortszentrum Vieselbach vom Durchgangsverkehr langfristig zu entlasten und gleichzeitig auch verbesserte Bedingungen für die Entwicklung des östlich gelegenen Sport- und Erholungsgebietes als Rekultivierungsaufgabe zu bieten.

2.1. Städtebauliches Grundkonzept

Das städtebauliche Grundkonzept ist vom integrativen Ansatz nachfolgender Teilkonzepte geprägt, mit dem Ziel, die planerischen Voraussetzungen für ein landschaftsnah gestaltetes städtebaulich anspruchsvolles Gewerbegebiet zu schaffen, das sowohl seiner Bedeutung als nördliche Ortserweiterung als auch seiner exponierten Lage im Landschaftsraum gerecht wird.

Das Gewerbegebiet Vieselbach wird in diesem Sinne in sechs Teilgebiete - auch als Baufelder bezeichnet - eingeteilt. Diese Baufelder gliedern sich ihrerseits in Nutzungsfelder - Optionsfelder. Deren Größe und Form ist flexibel und richtet sich nach den Bedürfnissen des Klientels unter Beachtung der wirtschaftlichen Nutzung des Baugeländes.

Baufelder werden ein- bis vierseitig durch Erschließungstrassen - auch als Korridore bezeichnet - an die Infrastruktur des Gebietes angeschlossen. Korridore - als fixe Strukturen des Gebietes - enthalten Straßen, Geh- und Radbahnen, Ver- und Entsorgungstrassen im unterirdischen Bauraum sowie wesentliche Grünzüge.

In Voruntersuchungen wurden 5 Alternativen der städtebaulichen Grundkonzeptionen erarbeitet. Aus diesen wurden 2 Alternativen als vorzugsvarianten eliminiert - V 1 und V 4 - als Vorzugsvarianten ermittelt und schließlich als Bebauungsplan bearbeitet.

Das Grundkonzept dieser Vorzugsvariante weist danach folgende Struktur aus:

Tabelle 1

	Vieselbach ha	%	Vergleichswerte i.M %
(1) Bruttofläche	22,757	100	100
(2) Mit Leitungsrechten belegte Flächen - gesamt	6,795	29,8	21
(3) - davon Rechte anderer	3,626	15,9	5
(4) - davon kommunale Leitungsrechte	3,170	13,9	16
(5) Nettofläche	17,461	72,0	79
(6) Anteil der Nutzer an (4)	1,455	6,4	8
(7) Bauerwartungsplan als extensive Erweiterungsmöglichkeit	0	0	20

Die Baufelderstruktur zeigt folgende Merkmale

	Vieselbach ha	Vergleichswerte i. M ha
(8) Baufeld min. Nettofläche	0,745	1,100
(9) Baufeld max. Nettofläche	4,833	4,306
(10) mittl. Baufeld Nettofläche	2,914	2,074

Tabelle 2: Qualitative Wertkriterien der Baufelder

	A	B	C	D	E	F
1. Verkehrsbedingungen	18	13	7	14	7	5
1.1. Straßenanschluß an Knoten	6	4	3	5	1	2
1.2. Anschlußbereiche	6	5	3	4	2	1
1.3. Parkdichte	6	4	1	5	4	2
2. Ver- und Entsorgungsbedingungen	30	29	27	30	26	26
2.1. Elektroenergie	6	5	4	6	4	3
2.2. Gasversorgung	6	5	4	6	4	3
2.3. Wasserversorgung	4	5	6	4	4	5
2.4. Abwasserentsorgung	3	3	4	5	6	6
2.5. Regenwasserentsorgung	5	6	5	3	4	6
2.6. Inf.-Kommunik.-Versorgung	6	5	4	6	4	3
3. Schutz- und Sicherheitsbedingungen	14	21	21	22	23	19
3.1. TA Lärm	3	5	6	4	6	6
3.2. TA Luft	6	6	6	6	3	2
3.3. TA Wasser	2	2	2	4	6	2
3.4. Landschaftsschutz	1	2	2	3	3	3
3.5. Elekt.-magn. Sicherheit	2	3	5	5	5	6
4. Architekturanspruch	16	13	10	12	10	10
4.1. Landschaftsbezogen	4	3	5	3	5	6
4.2. Ortsbezogen	6	5	1	4	2	2
4.3. Kundenbezogen	6	5	4	5	3	2
5. Nutzungsbedingungen	8	8	8	8	7	9
5.1. Baustufenbezogen	6	6	4	5	4	3
5.2. Erschwernisse	2	2	4	3	3	6

Die Strukturanalyse zeigt, daß das Gewerbegebiet Vieselbach u.a. folgende Besonderheiten ausweist:

- die mit Leitungsrechten belegten Flächen sind mit 28 % unverhältnismäßig hoch. Ursache ist der hohe Anteil bereits vorhandener Leitungsrechte
- mit der Intensivierung kommunaler Leitungsrechte auf 13,1 % konnten regionale Flächenbelastungen reduziert, aber nicht bis auf 5 % der Vergleichswerte gemindert werden.

Schlußfolgerung ist:

* Nutzung der Trassenbereiche unter absoluter Wahrung der Sicherheitsbedingungen

- bedingt durch die o.g. Intensivierung kommunaler Leitungsrechte konnte der Anteil der Nutzer an den Korridorflächen um 2 % gesenkt werden. Damit beträgt der Nutzeranteil an den Bruttoflächen (72 % + 6 %) gleich 78 % der Bruttoflächen
- Kritischer erscheint die Position (7) Bauerwartungsland zum Zwecke möglicher, erforderlicher extensiver Erweiterungen des Gewerbegebietes als Form "geplanter" Entwicklungsmöglichkeiten.
- Die Baufeldstruktur zeigt bei minimierten Nettoflächen ungünstige, wenn auch begründbare Relationen. Das betreffende Baufeld "D" sollte deshalb Betrieben vorbehalten bleiben, welche nur ca <1500 m² Nettofläche benötigen.
- Im Bereich maximaler Größen bestimmen die Baufelder "A" und "E" das vergleichbare Niveau.
- Die mittlere Baufeldgröße des Gewerbegebietes Vieselbach liegt über dem mittleren Durchschnittswert. Das hat u. a. eine Ursache in der erfolgreichen Minimierung der Korridorflächen ohne das die Funktionsfähigkeit der Nutzungsfelder qualitativ negativ beeinträchtigt wurde.

2.2 Funktionalkonzept

Das Funktionalkonzept reflektiert die angestrebte Einheit räumlicher, funktionaler, gestalterischer und ökonomisch-ökologischer Komplexkriterien. Wesentliche Elemente sind das Verkehrskonzept sowie das Konzept der stadttechnischen Erschließung unter Beachtung der unter 1.4 und 1.5 definierten Planungsrahmenbedingungen.

2.3 Verkehrskonzept

Die verkehrsseitige Erschließung erfolgt über ein kombiniertes System von Straßen, Gehbahnen und Radbahnen. Diese Erschließungskombination ist in vorgenannten Korridoren in konzentrierter Form geplant.

Die so entstandenen Planstraßen bilden das Grundsystem funktionaler Strukturen. Sie wurden in die Kategorie mit starkem LKW-Verkehr =<1000 Kfz/h eingeordnet. Im Abstand von 2,50m bis 5,00m vom äußeren Straßenrand schließen sich die kombinierten Geh-Radwege an, um dort Ver- und Entsorgungstrassen mit guter Zugänglichkeit für Instandsetzungs- oder Erweiterungsmaßnahmen installieren zu können.

Die verbleibende Fläche der durchgängig 24 m breiten Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungskorridore bleiben der intensiven Begrünung vorbehalten.

Die Straßenprofile auf der Planunterlage zeigen die Profile dieser Planstraßen im Detail. Die Profile der Straßen sind nach "Richtlinien für Straßen" (RAS) definiert und dimensioniert. Dabei wurden ca 30 % Belastungsreserve eingeplant.

Im Einmündungsbereich der Planstraßen sind gemäß RAS-K 1988, Tabelle 12, Sichtfelder mit 110 m Schenkellänge ausgewiesen. Dies entspricht einer Entwurfsgeschwindigkeit von 70 km/h, die bei den gegebenen Knotenpunktabständen max. möglich ist.

Die Krümmungen der Fahrbahnränder im Einmündungsbereich sind vereinfacht als Kreisbogen ($R= 10,0$ m) dargestellt. Sie entsprechen damit weitestgehend den Schleppkurven 3 für die Lastzüge. Analoges Konditionen folgt die Dimensionierung der Fahrbahnteiler und der Werkzufahrten im Bereich des Gebietes.

Baufeld- und Nutzungsfelderschließende Verkehrsanschlüsse sind - unter Beachtung der Sichtdreiecke und anderer Sicherheitsbedingungen flexibel ausbildbar. Dabei ist anzustreben:

- Anbindungen an Planstraßen zu minimieren - eventuell kombinierte Nutzung solcher Anschlüsse durch zwei Betriebe.
- Flächen des ruhenden Verkehrs der Betriebe und Parkflächen für Beschäftigte und Kunden auf dem Betriebsgelände. Einzelheiten und Grundlagen zur Bemessung gemäß Stellplatzverordnung (siehe Anlage Nr. 2).

2.4 Gestaltungskonzeption

Die Gestaltung der Bebauung aller Teilgebiete muß der besonderen räumlich - städtebaulichen Lage des Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand wie der freien Landschaft gerecht werden. Dazu ist die Gestaltsatzung im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert, die dazu führt, daß sich das Gewerbegebiet zu einer guten "Adresse" entwickelt. Dies dient letztendlich auch dem Firmenimage in positiver Weise.

Die Gestaltung des Gewerbegebietes wird vor allem folgende Komplexfaktoren bestimmen:

- Maßstab
- Struktur
- Material
- Farbe
- Ort
- Information

(1) Maßstab

Bestimmend für den Maßstab des Architekturensembles sind die historisch gewachsenen Ortsstrukturen im Wahrnehmungsraum. Das sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit hartgedeckten Dächern, Traufhöhen von 6 bis max. 12 m. Maßstab ist weiter die weiträumige Landschaft mit Fernerlebnisbereich des Gewerbegebietes. Diesen Bedingungen folgend wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan definiert.

(2) Struktur

Strukturtypisch ist eine teiloffene Bebauung in den Kernlagen der Gemeinde und eine offene Bebauung in deren Randlagen mit gewachsenen Übergängen in die auenartige Landschaft. Strukturtypisch ist des weiteren die durch die Auenlandschaft geprägten Grünbereiche mit vielfältiger, artenreicher Flora.

Das Strukturkonzept des Gewerbegebietes greift diese Elemente auf. Das findet seinen Ausdruck in der offenen Bebauung vor allem der Gebietsrandzone mit übergreifenden Grünbereichen in die freie Landschaft bzw. in die örtliche Landschafts-Übergangszone.

(3) Material

Gestaltbestimmende Materialien des Ortes sind traditionelle Baustoffe wie Ziegel, Putz, Dachziegel, Holz. Die Auswahl der bei den Gebäuden des Komplexes einzusetzenden Materialien wird sich funktionsbedingt erweitern müssen. Das betrifft solche Materialien wie Stahl, Stahlbeton im konstruktiven Bereich, Glas, Leichtmetall und Weichdeckungen komplettieren das Sortiment der Materialien der "Außen"-Architektur. In den Anschlußzonen zum Ort sind jedoch punktuell traditionelle Materialien wie Dachziegel, Klinkermauerwerk und Putz aufzunehmen.

(4) Farbe

Im Kontrast zu eingesetzten natürlichen Baustoffen sowie zu den Grünbereichen sind Fassadenfarben einzusetzen, welche harmonische Beziehungen - Ensemblewirkungen - in den Baufeldern wie im gesamten Komplex entstehen lassen. "Firmenfarben", welche ästhetische Dissonanzen entstehen lassen, sind nicht statthaft; gleiches gilt für großflächige metallische Fassaden.

(5) Ort

Die Baufelder bilden in allen Gestaltungscomponenten einen "Mikro-Standort", ein Teil-Ensemble im Gesamtensemble. In der Einheit aller Gestaltfaktoren sind unter Wahrung individueller Gestaltungsansprüche örtlich, d.h. baufeld-differenzierte Gestaltungsprozesse zu führen. Sie harmonisieren Individualität mit geschlossener Ensemblewirkung.

(6) Informationen

Architektur im Kontext aller gestaltgebenden Elemente hat entscheidenden Informationswert. Positiv, wenn Harmonie der Individualität erreicht wurde, negativ, wenn Dissonanz entstand. Wesentlich in einem Gewerbegebiet sind die Betriebsbedürfnisse nach Reklame, besser noch Firmenwerbung. Die Individualitätsbedürfnisse als Signifikanz einer Firma muß sich den Gesamtbedingungen eines Komplexes unterordnen - siehe dazu Abschnitt 4.

(7) Gestaltungsprozeß

Es wird empfohlen, die Gestaltungs-"hoheit" im Prozeß der folgenden Consultingphasen geeigneten Architekten zu übertragen, welche qualifiziert und befähigt sind, unterschiedliche Gestaltungsbedürfnisse im Konsens funktionaler wie ästhetischer Anforderungen zu harmonisieren.

2.5 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept geht davon aus, eine homogene und intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes zu erzielen, um damit sowohl die Integration in dem gewachsenen Landschaftsraum zu fördern als auch für die Bewohner der angrenzenden Orte landschaftsnahe, natürliche und harmonische Erlebnisbereiche zu gestalten.

Das Gebiet wird von starken Grünzügen flankiert. Im Westen von Kleingartenanlagen Vieselbachaue und Fasanerie und parallel dazu im Süd-Osten von einem natürlich bewaldeten Feuchtbiotop. Mit dem östlich gelegenen Hasengraben und den anschließenden Ackerflächen über die Gramme weg nach Norden wird der Landschaftsanspruch an die Grünordnungskonzeption definiert.

Die Konzeption der Grünordnung orientiert vor allem auf

- allseitige Anschlußbegrünung in den Randzonen des Gewerbegebietes, im Süden an die Grünstruktur des Feuchtbiotops und im Westen an die Kleingartenanlage. Entlang des Hasengrabens sowie im Nordbereich des Gebietes ist eine Schutzbegrünung mit landschaftsnaher Typik konzipiert (Zonentiefe ist ca 18,0m); auch diese Begrünung greift in die Nutzfläche über.
- Zonendurchgrünung als Hauptachsen. Durch die Ausweisung von Bepflanzungsgebieten in der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsachse entlang der 50-kV-Freileitung wird eine anschließende und verbindende Wirkung erzielt. Die Breite von 24 m bzw. 36 m dieser von Bebauung freizuhaltenden Bereiche unterstützt dieses Anliegen, ebenso wie das Bepflanzungsgebot der im Bereich des ruhenden Verkehrs ausgewiesenen Flächen. Mit der Untergrünung der 380-kV-Freileitung - 93 m Breite - im Süd-West-Bereich des Gewerbegebietes entsteht eine weitere Hauptachse für die Grünordnung. Diese Hauptachse hat - neben gestalterischen Wirkungen - besondere Grünanschluß - und Windschutzfunktionen.
- Korridorbegrünung als innergebietliche Grünflächen. Mit den ausgebildeten Korridoren werden neben infrastrukturellen Erschließungsfunktionen zugleich wichtige innergebietliche Grünachsen ausgebildet. Mit ihrem Flächenanteil von 11 % bis 16 % verbinden sie gestalterisch Strukturen von Anschlußbegrünung und Zonendurchgrünung mit den Grünbereichen in den einzelnen Baufluchten.
- Nutzflächendurchgrünung. In den ausgewiesenen Netto-/Nutzflächen der Betriebe setzt sich das Grünordnungskonzept konsequent fort.
- Innerbetriebliche Freiraumgestaltung. Freiflächen sind mit Ausnahme von Terrassen, Garagenvorplätzen und Gebäudezuwegen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Als Einfriedungen zu den örtlichen Verkehrsflächen sind Mauern bis 50 cm Höhe sowie Metall- und Holzzäune bis 1,50 m Höhe möglich (leichte durchsichtige Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe). Die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind einheitlich in nachbarschaftlicher Abstimmung auszuführen. Berankungen und Begrünungen von Fassaden und Dächern sind anzustreben.

Zusammengefaßt ist festzustellen, daß mit dem Grünordnungskonzept eine differenziert gestaltete Grünfläche von insgesamt ca 40 % entsteht. Mit den o.g. vier Strukturen entsteht mittelfristig eine parkähnlich gestaltete Gewerbestruktur, welche den landschaftsnahen wie den landschaftlichen Raum in jeder Beziehung aufwertet.

2.6 Schutz- und Sicherheitskonzeption

Im Bebauungsplan sind Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen ausgewiesen. Solche sind

- Landschafts- und Naturschutzmaßnahmen
- Schutzmaßnahmen nach TA Lärm, Luft und Wasser - Sicherheit.

(1) Landschafts- und Naturschutzmaßnahmen

Ergänzend zu den Aussagen im Abschnitt 1.4 wird auf die im Bebauungsplan berücksichtigten Schutzflächen im Süd-Ost-Anschluß an das Feuchtbiotop und den Waldbereich - Schutzbereich von 40 m - bezogen auf Bebauung gemäß BauGB hingewiesen.

Nicht definierte, jedoch erforderliche Schutzmaßnahmen sind im Bereich Hasengraben und südlichem Wassergraben erforderlich. Im Bebauungsplan - siehe Profile 3 und 7 - sind diese Gräben offen und für wasserwirtschaftliche Pflege gesichert worden.

(2) Lärmschutzmaßnahmen

Entsprechend TA Lärm sind ausgehend von der Einordnung der GE-Flächen in Ortsnähe und bei Einhaltung der in Anlage 3 enthaltenen Lärmschutzwerte keine speziellen Schutzmaßnahmen erforderlich. Lärmschwerpunkte sind der Verkehrslärm. Lärmschutztechnisch vorteilhaft wirkt der im Anschluß an die Wohnbebauung der Ortslage Vieselbach vorhandene Schutzstreifen.

(3) Gewässerschutz siehe Abschnitt 1.5.2

(4) Sicherheitskonzeption

Die Bilder zeigen die Schwerpunkte der bebauungsplanerischen Sicherheitsbedingungen im Bereich der 50 und 380 kV-Trassen. Die dafür fixierten Maßnahmen sind im Plan konsequent eingearbeitet.

2.7 Realisierungskonzeption

Für die Realisierung der Maßnahmen des Gewerbegebietes ergeben sich aus Sicht der Bearbeiter folgende Hauptschritte als Erschließungsetappen:

1. Etappe

Gesamte Geländeregulierung, Oberbodenabtrag auf allen öffentlichen Korridoren der Verkehrsanlagen sowie die Baustelleneinrichtung (Medienversorgung).

Ausbau der K-Straße (Ortsverbindung Vieselbach-Wallichen) entlang der westlichen Gebietsbegrenzung, zwischen dem Kreuzungsbereich LIO 56/K-Straße und der nördlichen Gewerbegebietszufahrt wird die K-Straße auf 6,50m Breite ausgebaut. Ausbau des Kreuzungsbereiches (LIO 56/K-Straße/südliche Gewerbegebietszufahrt).

Aufbau der Kläranlage im süd-westlichen Gebiet.

Erste Nutzung von Optionen im Baufeld A durch Investoren (Bautätigkeit).

In dieser Etappe werden in den v.g. Straßenabschnitten die Abwasseranlagen (Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen) sowie die Trinkwasserleitung realisiert.

2. Etappe

Aufbau der Planstraßen 1, 2 und 3; wobei von der Planstraße 1 der erste Teilabschnitt (Anbindung Planstraße 3 bis Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich Planstraße 2 und 1) realisiert wird.

In den v.g. Straßenabschnitten werden wiederum die Abwasseranlagen (Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen) realisiert.

Beginn des Aufschlusses der Baufelder A, D und B und dessen Bebauung.

3. Etappe

Komplettierung der technischen Infrastruktur (einschl. Bauleistungen zur Medienversorgung durch die Energieversorgungsunternehmen und Telekom).
Aufbau der Planstraßen 6 und des restlichen Teilabschnittes Planstraße 1 sowie der Geh- und Radbahnen.

Aufbau der Planstraße 7 - Hasengrabenbereich einschließlich Schutzbegrünung.
Weiterführung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Gesamten Gebiet.

Realisierung der zweiten Kläranlage im nördlichen Gebiet.

2.8 Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das zur Bebauungsplanung anstehende Gebiet wird agrarisch- landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Es ist frei von Altlasten. Auf dem Gebiet existieren keine Natur-, Boden- und Kulturdenkmale. Abbauwürdige Bodenschätze sind nicht nachgewiesen. Maßnahmen zum Luft-, Boden- und Lärmschutz bzw. zum Landschafts- und Naturschutz sind für den Bebauungsraum nicht zutreffend.

Die das Gewerbegebiet durch Leitungsrechte querenden 50 und 380 kV-Trassen der infrastrukturellen Elektroenergieversorgung sind im Vermessungsplan ausgewiesen (Bemerkung: "Flurstücksgrenzen sind graphisch übernommen, Messung der unteren Leiter bei + 30 °C"). Die Trinkwasserleitung DN 100 der Kreisstraße Vieselbach - Wallichen östlich verlegt, ist nicht vermessen. Die genaue Trassenlage ist noch nachzutragen, dürfte jedoch im geplanten Bereich der Geh- und Radbahn an der K-Straße nach Wallichen liegen.

Als nachrichtliche Übernahme sind die Vermessungspläne (Verkleinerung vom Maßstab 1:500 auf 1:1000 erfolgte mittels Zoom-Kopiertechnik) und der Planteil des Flächennutzungsplanes vom Dezember 1990 in die Erstellung des Bebauungsplanes eingegangen.

Folgende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes unabdingbar notwendig:

- Abschluß bodenordnender Maßnahmen (Umlegungsbeschuß nach § 47 BauGB) zur Sicherung der Erschließungsplanung und der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Planungsraumes.
- weitere Abklärung und Festlegung der Trassierung der Hauptabwassersammler bis zum Anschlußpunkt der Kläranlagen
- Planung und Realisierung der Netze der stadttechnischen Versorgung und des Straßenbaus als etappenweiser Ausbau anschließender wie erschließender Netze des Gewerbegebietes.
- Einleitung der Umweltverträglichkeitsprüfung UVP bei größeren Industriebetrieben
- Absicherung der Finanzmittel für die Erschließung im Rahmen der Wirtschaftsförderungsgesetze für die Schaffung neuer Gewerbegebiete.

Im Sinne der schnellen Erfüllung von Ziel- und Zwecksetzung des Bebauungsplanes, der Schaffung von günstigen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze im Gewerbegebiet sind o.g. Maßnahmen schnellstmöglich umzusetzen.

2.9 Begründung der Festsetzungen

2.9.1 Rechtsgrundlage

- (1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 8.12.1986 (BGBI. IS 2253)
- (2) Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 7.7.1987 (GV. NW. S. 220)
- (3) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 15.9.1977 in der Fassung der 4. Verordnung (Artikel 2) zur Änderung der BauNVO vom 23.1.1990 in der ab 27.1.1990 geltenden Fassung (BGBI. IS 127)
- (4) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (PlanVO) vom 30.7.81 (BGBI. IS 833) mit Anwendung der Übergangsregelung gem. § 3 Abs. 1 PlanzVO.

2.9.2 Begründung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nach § 9 BauGB und den Möglichkeiten der BauNVO sind folgendermaßen begründet:

- (1) Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8/9 BauNVO
 - auf der Basis des vorbestätigten Flächennutzungsplanes
 - Teilgebiete A, B, C und D als Gewerbegebiet (GE), da Nähe zur Ortslage Emissionsbeschränkungen auferlegen
 - Teilgebiete E und F als Industriegebiet (GI)
- (2) Maße der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO
 - Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung aus Gründen der Einordnung in die Landschaft bei Wahrung einer effektiven Flächenausnutzung mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2
 - Entsprechend der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen möglichen Abweichungen von der 10° Dachneigung und in gestaltungsnahen Bereichen - vor allem im Süd-West-Bereich - sind Steildächer mit Hartdeckung möglich
 - durch breite Erschließungstrassen mit ca 11 % der Bruttoflächen wird der Bebauungsgrad auf dem bebaubaren Teil der Grundstücke bewusst konzentriert, um den Anteil versiegelter Flächen in der Gesamtbilanz zu minimieren
 - dadurch Sicherung einer guten Durchlüftung und Durchgrünung des Gewerbegebietes bei maximaler Ausnutzung des erschlossenen Baulandes nach § 17 BauNVO
 - dadurch Nutzung des Grünbestandes in allen 3 Planungsebenen zum Schutz gegen vorherrschende West- wie Ostwinde im Interesse mikroklimatischer Wirkungsfelder
 - Festsetzung der Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse mit Dachausbauten, um die Bebauungshöhe auf der topografischen Kuppenlage nicht unmaßstäblich zu erhöhen

(3) Bauweise

Zum Zwecke der Durchlüftung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Begründete Abweichungen sind nach Einzelfallprüfung möglich gemäß § 13 BauGB.

Bei der Flächendeckung von Gebäuden ist zu prüfen, inwieweit begrünte Präker zum Einsatz kommen können.

(4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind vor allem zugunsten der Erschließungsträger ausgesprochen. Ausnahmen von den Festsetzungen können nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zugelassen werden, wenn außerdem im Einzelfall nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz nach den Vorschriften der TA Lärm, TA Abfall und TA Luft sichergestellt ist.

(5) Bepflanzungsgebote

Bepflanzungsgebote - integriertes System bodennaher, niedriger und hoher Begrünung - werden aus Gründen der Gliederung des Gebietes, der Landschaft und der Zielsetzung einer starken Durchgrünung ausgesprochen.

Für die Einhaltung von Abständen der Betriebsarten zu Wohngebieten kann der Abstanterlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 9.7.1982 (MBl.NW 1982 S.1376/SMBL. NW 280) als Orientierung gelten (Anlage zum Bebauungsplan).

(6) Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend § 48 der Musterbauordnung bzw. in Anlehnung an § 67 der Hessischen Bauordnung durch die Betriebe und Einrichtungen nach den Richtwerten zum Stellplatzbedarf zu schaffen und damit zulässig (Anlage zum Bebauungsplan).

(7) Beim Bau und Betrieb sind gemäß § 1 BauGB die Belange des Umweltschutzes und der Umweltverträglichkeit streng einzuhalten.

(8) Zur Erzeugung von Wärme- und Heizenergie sind schadstoffarme Energieträger einzusetzen.

2.9.3 Sonderregelungen

(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und dem Gesamtobjekt zuzuordnen sind, können in den Gewerbeobjekten eingeordnet werden.

(2) Gemäß § 67 der Musterbauordnung können Befreiungen von den Vorschriften dieser Satzung im Sinne des Allgemeinwohles bzw. der Härte im Einzelfall erteilt werden .

3. BILANZANSÄTZE

3.1 Normativwerte

Soweit aus zugängigen Unterlagen sowie aus Planungsunterlagen ersichtlich, sind folgende Normativwerte für die Bebauungsplanung ansetzbar.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bauflächenkategorien in Flächennutzungs- plänen	Baugebietskategorien in Bebauungsplänen (BauNVO)	Zulässige Bebauung
W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungs- gebiet (§ 2)	Wohngebäude mit landwirtschaftlichen Neben- flächen, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
	WR Reines Wohngebiet (§ 3)	Wohngebäude
	WA Allgemeines Wohngebiet (§ 3)	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen
	WB Besonderes Wohngebiet (§ 4a)	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude
M Gemischte Bauflächen	MD Dorfgebiete (§ 5)	Land- und forstw. Betriebe, Kleinsiedlungen, ldw. Verarbeitungsbetriebe, Einzelhandel, Wirtschaften, Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Einrichtungen für Verwaltung und Allgemeinheit, Gärtnereien, Tankstellen
	MI Mischgebiet (§ 6)	Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Verwaltung, Gärtnereien, Tankstellen
	MK Kerngebiet (§ 7)	Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Wirtschaften, Beherbergungen, Vergnügungsstätten, nicht störendes Gewerbe, Kirche, Kultur usw., Tankstellen, Betriebswohnungen, Wohnungen in Obergeschossen
G Gewerbliche Bauflächen	GE Gewerbegebiet (§ 8)	Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Tankstellen
	GI Industriegebiet (§ 9)	Industriebetriebe, Tankstellen

S Sonderbau- flächen	SO Sondergebiete, Erholung (§ 10)	Wohnhäuser, Ferienhäuser, Campingplätze
	SO Sonstige Sondergebiete (§ 11)	Gebiete mit besonderer Zweckbestimmung, wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafengebiete, Einkaufszentren

3.1.2 Maß baulicher Nutzung

Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoß- flächen- zahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
in Kleinsiedlung- gebieten (WS)	bei	1	0,2	0,3	-
		2	0,2	0,4	-
in reinen Wohgebieten allgem. Wohngebieten Mischgebieten (M) Ferienhausgebieten	(WR) (WA) bei:	1	0,4	0,5	-
		2	0,4	0,8	-
		3	0,4	1,0	-
		4 und 5	0,4	1,1	-
		6 und mehr	0,4	1,2	-
in Dorfgebieten (MD)	bei:	1	0,4	0,5	-
		2 und mehr	0,4	0,8	-
in Kerngebieten (MK)	bei:	1	1,0	1,0	-
		2	1,0	1,6	-
		3	1,0	2,0	-
		4 und 5	1,0	2,2	-
		6 und mehr	1,0	2,4	-
in Gewerbegebieten (GE)	bei:	1	0,8	1,0	-
		2	0,8	1,6	-
		3	0,8	2,0	-
		4 und 5	0,8	2,2	-
		6 und mehr	0,8	2,4	-
in Industriegebieten (GI)		-	0,8	-	9,0

3.1.3 Lärmgrenzwerte in Baugebieten

Gebietskategorie TA Lärm	Immissionsrichtwerte	Gebietskategorie BauNVO
a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind	70 dB (A)	Industriegebiet (§ 9)
b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	tagsüber 65 dB (A) nachts 50 dB (A)	Gewerbegebiet (§ 8)
c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 60 dB (A) nachts 45 dB (A)	Kerngebiet (§ 7) Mischgebiet (§ 6) Dorfgebiet (§ 5)
d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A)	Allgemeines Wohngebiet (§ 4) Besonderes Wohngebiet (§ 4a) Kleinsiedlungsgebiet (§ 3)
e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 50 dB (A) nachts 35 dB (A)	Reines Wohngebiet (§ 3)
f) Kurzegebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tagsüber 45 dB (A) nachts 35 dB (A)	Sondergebiet (§ 11)
g) Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind	tagsüber 40 dB (A) nachts 30 dB (A)	

Nachtzeit 22 Uhr bis 6 Uhr (\pm 1 Stunde).

3.1.4 Medienbedarf

(1) Elektroenergiebedarf

Bedarf von Gewerbebetrieben ohne "erheblichen" technologischen Bedarf - betrifft auch Industriebetriebe ähnlicher Art.

(1.1) Normativartiger Wert für Bebauungsplanung - Leistungsbedarf min. 80 kW/ha, max. 190 kW/ha, i.M. 110 kW/ha.

(1.2) Über Gleichwert/Wohnungseinheit gerechneter Leistungsbedarf 2 kW/WE-Gleichwert, d.s. bei 25 WE/ha 50 kW/ha.

(2) Wärmebedarf

Bedarf an Wärme - ohne technologischen Bedarf in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten.

(2.1) Normativ Bedarf für Flächennutzungs- und Bebauungsplanung bezogen auf Nettoflächen, offene/halboffene Bebauung und mittlere Klimabedingungen, eigene Wärmeerzeugung ca 1200 kW/ha.

(2.2) Vergleichswerte auf Wohneinheiten ähnlicher Bebauung mit zentraler Wärmeenergieerzeugung i.M. 670 kW/ha, min. 450 kW/ha, max. 800 kW/ha.

(3) Wasserbedarf

Bedarf von Gewerbebetrieben ohne "erheblichen" technologischen Bedarf - betrifft auch Industriebetriebe ähnlicher Art.

(3.1) Normative Werte für Bebauungsplanung 4,0 m³ /d je ha Nettofläche

(3.2) Über Einwohnergleichwert (EW) gerechnet - Haushaltsbedarf

60 l/d/EW bis max. 95 l/d/EW i.M. 78 l/d/EW.

1 Wohnungseinheit (WE) ist 3,4 EW, d.h. $78 \times 3,4 = 265$ l/d/WE

1 ha Nettogrundstücksfläche bei offener Bebauung entspricht ca 25 WE, d.h.

25×3651 l/d = 9125 l/d = 9,125 m³ /ha

Als vergleichbarer Gewerbebedarf wird ca 80 % des Haushaltsbedarfes gerechnet - Ansatz ist der Arbeitskräftebesatz.

(3.3) Arbeitskräftebesatz

Arbeitskräfte (stat. und instationär)

min. 12 Arbeitskräfte / ha Nettofläche

max. 120 Arbeitskräfte / ha Nettofläche

i.M. 30 Arbeitskräfte / ha Nettofläche

Bedarf an Trinkwasser 30 Arbeitskräfte \times 78 l/d \times $0,8 = 1872$ l/d
 $= 1,872$ m³/d.

(4) Feuerlöschbedarf

Normative 192 m³ /d / 15 ha Gewerbegebiet

(5) Fäkalabwasser

Normative 0,9 des Trinkwassers - sofern kein Brauchwasser eingespeist wird, d.h. 9 m³ /d/ha \times $0,9 = 8,2$ m³ /d/ha.

(6) Oberflächenwasser

(6.1) Ansätze

- Regenspende bei 15' - Regen 100 l/s/ha, d.s. 360 m³ /h/ha
- Regenspende max. 210 l/s/ha, d.s. max. 756 m³ /h/ha
- Ableitung befestigter Flächen, Faktor F = 1
- Ableitung unbefestigter, wasseraufnehmender Flächen,
F = 0,2 bis 0,4 im M. F = 0,35.

(6.2) Ansätze für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete bezogen auf Bruttoflächen

- befestigte Flächen (Dächer, betonierte/asphaltierte u.a. versiegelte Oberflächen)
ca 60 Flächenprozent
d.s. min. 360 m³ x 0,6 = 216 m³ /h/ha
max. 756 m³ x 0,6 = 453 m³ /h/ha
- unbefestigte Fläche (Grünflächen, durchlässig befestigte Flächen, Brachen u.a.) ca. 40 Flächenprozent mit Durchlässigkeitsfaktor 0,6 bis 0,8, d.h. mit Ableitungsfaktor
F = 0,2 bis 0,4 im Mittel F = 0,32
d.s. min. 360 m³ x 0,32 = 115,2 m³ /h/ha
max. 756 m³ x 0,32 = 241,93 m³ /h/ha.

(6.3) Gesamtableitung Regenwasser

min. 216 + 115,2 = 331,2 m³ /h/ha = 92 l/s/ha
453 + 241,9 = 695 m³ /h/ha = 193 L/s/ha

das entspricht angegebenen Erfahrungswerten, welche zwischen 90 bis 130 l/s/ha liegen.

(7) Informations-Kommunikationsanschlüsse

Generell geht die Deutsche Bundespost Telekom davon aus, in Neubaugebieten einen Versorgungsgrad von 1:1 zu planen, d.h.

(7.1) 25 WE/ha bei vergleichbarer Bebauungsdichte, gleich min 25 Anschlüsse/ha.

(7.2) Für Gewerbebetriebe wird, sofern keine konkreten Anforderungen ausgewiesen sind, ein Faktor von 0,1 bis 0,2 angesetzt, d.h. bei Bebauungsplanungen

Sondergebiete F = 0,2
Industriegebiete F = 0,1
Gewerbegebiet F = 0,15

Im Mittel wird F = 0,15 gerechnet,
d.s. 25 Anschlüsse x 0,15 = 4 Anschlüsse/ha.

3.2 Aufwandseinschätzung

Kostenschätzung zur Erschließung innerhalb des Gewerbegebietes Vieselbach

Leistungsumfang		Kostenschätzung
2.700 m	Straße in Bitumen, 6 m breit mit Regengraben, Drainage herstellen	1.800.000,- DM
2.700 m	Straßenbeleuchtungskabel 4x25 mm ² im Graben erdverlegt	160.000,- DM
50 Stck.	Beleuchtungsmasten aus Beton setzen	120.000.- DM
2.700 m	Fußweg 1,5 m breit aus Verbundflaster	370.000,- DM
1.600 m	Wasserleitung - DN 250 aus Stahl mit 10 Schiebern im Graben verlegen und verfüllen	1.034.000,- DM
20.000 m ³	Mutterbodenabtrag, Transport, Anfüllen, Laden	435.000,- DM
30.000 m ³	Erdstofftransport, Anfüllen, Laden	654.000,- DM
1 Stck	Behälter für Abwasserbehandlung	139.000,- DM
10 Stck	Elektroschaltkästen aufstellen	35.000,- DM
2.800 m	Schmutzwasserleitung DN 300 im Graben verlegen	1.000.000,- DM
1.000 m	Regenwasserleitung DN 300 im Graben verlegen	360.000,- DM
20 Stck	Kontrollschächte	37.000,- DM

	Baunebenkosten	435.000,- DM

	Planungskosten gesamt:	<u>6.579.000,- DM</u>

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die textlichen Festsetzungen stellen Grundsätze dar. Durch Beschluß wurden diese Festlegungen detailliert untersetzt und unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen Gegenstand der Satzung.

4.1. Art der baulichen Nutzung

(1) Der Bebauungsplan weist - in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan das Bauland des Gebietes grundsätzlich als Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. (1) bis (10) aus.

(2) Entsprechend der Planungsansätze sind Teilgebiete unterschiedlicher baulicher Nutzungsarten direkt zugeordnet. Die Ordnungsprinzipien reflektieren Bedingungen von Städtebau, Funktionsbedürfnissen, technischer Infrastruktur sowie übergreifende Sicherheits- und Schutzbedürfnisse.

(3) Gewerbegebiet (GE) gemäß §8 (1) (2) - BauNVO

(4) Industriegebiet (GI) gemäß § 9 (1) und (2) gemäß BauNVO ist im Gewerbegebiet ein Teilgebiet für industrielle Nutzung ausgewiesen. Die hier anzusiedelnde Produktion hat sich den Gesamtbedingungen des Gewerbegebietes unterzuordnen (folgende textliche Festlegungen).

(5) Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I. S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I. S. 2665). Danach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe unter den Voraussetzungen des § 11 Abs- 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

(6) Im Gewerbegebiet sind räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsgeschäften mit insgesamt mehr als 1.200 qm Geschoßfläche unzulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

(7) Auf ausgewiesenen Grundstücksflächen entlang von Straßen hoher Verkehrsbedeutung sind Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen durch Privatkundschaft, insbesondere Kioske, mobile Verkaufseinrichtungen u. a. in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

(8) Ausnahmsweise können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Vorhaben zeitlich befristet genehmigt werden, wenn gewährleistet ist, daß

a) die Stellplätze in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe der Verkaufseinrichtung angeordnet werden;

b) eine störungsfreie Grundstücks- Zu- und Abfahrt gesichert ist und

c) der zur Straße gelegene Grundstücksbereich zu mindestens drei Viertel der straßenseitigen Grundstücksbreite entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes begrünt wird (§ 31 Abs. 1 BBauG).

(9) Die in den Teilgebieten zulässigen gewerblichen Anlagen und Nutzungen werden nach Maßgabe des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes - Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15.03.1974 - BGBl. I. S. 721 - und der dazu erlassenen Durchführungsverordnungen und Richtlinien im Einvernehmen mit der Staatlichen Gewerbeaufsicht bestimmt.

(10) Gemäß § 8 (3) 1 BauNVO sind innerhalb der Gebiete GE Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Sie sind im Bedarfsfall nach Möglichkeit auf den Grundstücksteilen zu errichten, die den benachbarten Wohngebieten am nächsten liegen. Die baulichen Anlagen sind derart anzuordnen, daß ihre Baukörper ein Maximum an Emissionsabschirmung gegenüber den störenden Anlagen des Betriebes bewirken.

(11) Auf den gewerblich genutzten Flächen müssen die betrieblichen Zufahrten für den Anlieger- bzw. Andienungsverkehr derart angelegt bzw. gegen ausgehende Emissionen abgeschirmt werden, daß der auf benachbarten Gewerbe- oder Wohnflächen ruhende rechtskräftige, gesetzliche Immissionsschutzanspruch gewährleistet bleibt. Die hierfür ggf. notwendigen emissionsabschirmenden baulichen Anlagen sind im Benehmen mit der Staatlichen Gewerbeaufsicht als Bestandteil der Baugenehmigung zu behandeln.

(12) Im Bereich der Freileitungstrassen - 50 kV und 380 kV - wurden Bau- und Nutzungsbeschränkungen definiert wie sie in den Profilen dargestellt sind. Alle Nutzungs- und Baumaßnahmen in diesen Trassenbereichen sind mit den Versorgungsträgern exakt abzustimmen.

(13) Nutzungs- und Pfleregerechte im Bereich von Hasengraben, Gramme und südlichen Entwässerungsgraben sowie des Feuchtbiotops sind voll zu respektieren.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Für das Maß der baulichen Nutzung gilt § 17 Abs. 1 - 3 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plan als Höchstwert festgesetzt. Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO festgelegten Nutzungswerte (Grundflächen- und Geschosflächenzahlen) sind nach § 17 Abs. 3 BauNVO zulässig.

(2) Garagengeschosse für Pkw- Stellplätze sind bei dem Ansatz der Baumassen nicht anzurechnen; § 21 a BauNVO (1) bis (3).

(3) Gebäudehöhen

In ausgewiesenen Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen beträgt die höchst zulässige Außenwandhöhe über gewachsenem Gelände für jedes zulässige Geschos 6,0 m, in Mischgebieten 3,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird die Bauweise (ob offene oder geschlossene) dahingehend freigestellt, daß die geschlossene Bauweise (Gebäude über 50 m Länge) auf größeren Einzel-Betriebsgrundstücken angewendet werden darf, wenn zu deren Nachbargrundstücksgrenzen der seitliche Grenzabstand (Bauwich) gemäß der offenen Bauweise lt. § 22 (4) BauNVO eingehalten wird.

(2) Auf Flächen zwischen der Straßenbegrenzung und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenfläche) sind Zäune, Grenzmauern und Hecken über 0,5 m unzulässig.

(3) Die innerhalb der im Plan im Bereich von Straßeneinmündungen eingetragenen Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs von 0,7 m bis 2,5 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche und den jeweiligen Sichtstrahl, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggfls. abzutragen.

(4) Grundstücksgestaltung

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind sofern nicht gesondert festgelegt in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten (§ 81 Abs. 4 BauONW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG).

(5) Bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, darf die mittlere Höhe der Traufe über die zugehörige gewachsene Geländefläche nicht mehr als 4,5 m bei eingeschossiger, 7,25 m bei zweigeschossiger Bauweise betragen.

(6) Die Hauptrichtungen der Gebäude - Außenwände sind parallel zu dem im Plan eingetragenen Gebäude - Richtungsraaster anzuordnen. Ausnahmen können erteilt werden, wenn sie mit öffentlichen (architektonisch-städtebaulichen) und nachbarrechtlichen Belangen zu vereinbaren sind.

(7) Stellplätze und Garagen sollen im Rahmen des Bedarfs für das zugehörige Hauptbauvorhaben errichtet werden.

(8) Aneinandergebaute Garagen müssen gleiche Bauflucht haben.

(9) Stellplätze für Lastfahrzeuge - Zug- und Hängefahrzeuge - sind grundsätzlich nicht im öffentlichen Raum einzustellen.

4.4 Verkehrsanbindungen der Betriebe

(1) Im Bereich von Kurven und Verkehrsknoten gelten die Verkehrsflächen - Begrenzungen als verbindlich, welche nach dem verkehrsgerechten Ausbau - aufgrund der Ausbaupläne und der Rechtsgrundlage des LStrG (Landesstraßengesetz) durch die endgültige Straßenschlußvermessung ermittelt werden.

(2) Alle Baugrundstücke sind gegen die öffentlichen Korridore durch Rasenkantensteine abzugrenzen.

(3) Die Einfahrten sind so anzulegen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist, wobei die Sichtfreihaltung auf den Flächen neben den Einfahrten im Sinne der o. a. Richtlinien (Abschnitt 3: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) zu berücksichtigen ist.

(4) Jedes Betriebsgrundstück darf nur je eine Ein- und Ausfahrt zur Straßenverkehrsfläche erhalten, wobei ggfl. die Ein- und Ausfahrt örtlich getrennt (eine Einfahrt - eine Ausfahrt, d. h. Einbahnverkehr, angeordnet werden kann. Die Anordnungen der Zufahrten bedürfen der Genehmigung.

(5) Die gemäß zeichnerischer Darstellung mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind im Rahmen eines anfallenden Erschließungsbedarfs freizugeben.

(6) Sie dürfen räumliche Abweichungen im Rahmen der Projektplanung aufweisen, sofern gewährleistet ist, daß die Durchlässigkeit der Flächen im dargestellten Sinne zur Erfüllung des Nutzungszwecks ermöglicht bleibt.

4.5 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Die Dachformen bei gewerblichen Bauflächen sind in der Regel als Flachdächer mit 10° DN vorgeschrieben. Für Betriebshallen sind auch Sonderdachformen (Shed-Dächer o. ä.) zugelassen.

(2) Bei Baulücken sind die Dachformen (geneigtes oder Flachdach) denen der vorhandenen Bebauung anzupassen.

(3) Für zusammenhängende Gebäudegruppen soll zumindest die Dachdeckung in Material und Farbe einheitlich gewählt werden.

(4) In Gewerbe- und Industriegebieten ist je 10 m straßenseitiger Grundstücksbreite ein großkroniger Laubbaum in dem an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden, 5 m tiefen Grundstückenteil zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

(5) An den Straßenbegrenzungen der Grundstücke sind im Abstand von je 16 m in Längsrichtung und im Abstand von 0,75 m von den privaten Grundstücksgrenzen je 1 Straßenbaum als Hochstamm (Acer pseudoplatanus o.ä.) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die zum Wachstum der Bäume erforderlichen Baumscheiben sind zur Sicherung mit Betonlochplatten zu befestigen.

(6) Auf den im Plan gekennzeichneten, nicht überbaubaren "Flächen für Schutzbepflanzung" sind nach vorheriger Abstimmung Grünanlagen derartig anzulegen, daß ein optimaler Lärmschutz der benachbarten Bauflächen bewirkt wird.

(7) Werbeanlagen sind nach § 9 (4) BBauG. nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Flächen bemessen sich nach dem Viereck, das die jeweilige Anlage umschließt.

(8) Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet. In Ausnahmefällen sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.

(9) In Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche, max. jedoch 40 qm betragen. In Mischgebieten beträgt die zulässige Größe der Werbeanlage höchstens 2,4 qm. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.

(10) Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

(11) Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengröße verfügen, Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 qm (einschließlich Preisschilder) zugelassen werden.

(12) Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremdem Grundstück und in geringerem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

(13) Einfriedigungen zur Straßenseite hin dürfen nur in der Flucht der definierten Baugrenzen ausgeführt werden. In besonders begründeten Fällen kann die Genehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen.

(14) Die Einfriedigung zu den Grünflächen und Fußwegen hin soll in leichter und durchsichtiger Form erfolgen. Diese darf die Durchgrünung nicht stören. Höhe der Einfriedigungen ist bis zu 2 m zulässig.

(15) Die Anschlüsse an die technische Infrastruktur der Betriebe, wie elektrische Stromversorgung, haben durch unterirdische Verlegearten wie Verkabelung zu erfolgen.

(16) Verstöße gegen die im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden als Ordnungswidrigkeit geahndet.

4.6 Ausnahmen

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 1 des BBauG außer den nach den BauNVO möglichen und durch diesen Bebauungsplan nicht ausgeschlossenen Ausnahmen noch folgende Ausnahme zugelassen werden:

- spezielle LKW-Zufahrten
- weitere Einfahrten zu Betriebsgrundstücken

5. ANLAGEN

Anlage 1 - Abstandserlaß (Auszug)

Anlage 2 - Richtwerte für Stellplatzbedarf (Auszug)

Anlage 3 - Lärmgrenzwerte

Anlage 1

AUSZUG AUS DEM ABSTANDSERLASS

AUSZUG AUS Abstände zwischen Industrie - bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten in Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)

Abstand Lfd.Nr. Betriebsart
in m

Abstandsklasse VI

300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
	79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
	80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
	81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
	82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
	83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
	84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
	85	Gaserzeugungsanlagen
	86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
	87	Strangguß- und Flämmanlagen
	88	Preßwerke (*)
	89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
	90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
	91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
	92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
	93	Metallgießereien
	94	Schwermaschinenbau
	95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
	96	Verzinkungsanlagen

Abstand in m	Lfd.Nr.	Betriebsart
	97	Emaillieranlagen
	98	Anlagen zur Altölregenerierung
	99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
300	100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
	101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
	102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
	103	Lackfabriken
	104	Farbriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
	105	Anlagen zum Tränken und Beschichten Bitumen
	106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
	107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
	108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschl. Runderneuerung) und Gummiförderbändern
	109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
	110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
	111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
	112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
	113	Fabriken zur Herstellung von Postergestellen
	114	Holzmehrfabriken
	115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
	116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
	117	Wellpappenfabriken (*)
	118	Rotationsdruckereien
	119	Lederfabriken
	120	Anlagen zur Textilveredelung (z.B. Bleicherein,

Abstand Lfd.Nr. Betriebsart
in m

Abstand in m	Lfd.Nr.	Betriebsart
		Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
	121	Stärkefabrik
	122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
300	123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
	124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
	125	Kaffeeröstfabriken
	126	Hefefabriken
	127	Brauereien und Brennereien
	128	Getränkeabfüllanlagen (*)
	129	Zeitungsspeditionen (*)
	130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
	131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagengetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und Autobusverkehrsbetriebe (*)
	132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
	133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
	134	Kläranlagen
	135	Müllumladestationen

Abstand Lfd.Nr. Betriebsart
in m

Abstandsklasse VII

200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipserzeugnissen für Bauzwecke
	137	Maschinenfabriken und Härtereien
	138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
	139	Automatische Autowaschstraßen (*)
	140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
	141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
	142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
	143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
	144	Mühlen
	145	Futtermittelfabriken
	146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
	147	Fleischwarenfabriken
	148	Räuchereien
	149	Geflügelschlachtereien
	150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
	151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
	152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
	153	Speisewürzefabriken
	154	Großkühlhäuser
	155	Mälzereien
	156	Zimmereien (*)
	157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)

Abstand Lfd.Nr. Betriebsart
in m

Abstandsklasse VIII

100	158	Anlagen zum Bootsbau
	159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
	160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie-, und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
	161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
	162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
	163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
	164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
	165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
	166	Anlagen der Farbwarenindustrie
	167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
	169	Tischlereien und Schreinereien
	170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
	171	Tapetenfabriken
	172	Druckereien ohne Rotationsdruck
	173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
	174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
	175	Spinnereien und Webereien
	176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien
	177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
	178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf
	179	Bauhöfe
	180	Autolackierereien
	181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
	182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung

Anlage 2

RICHTWERTE FÜR DEN STELLPLATZBEDARF

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher in v.H.
1.	Wohngebäude		
1.1.	Einfamilienhaus	1 Stpl. je Wohnung	-
1.2.	Mehrfamilienhäuser und sonst. Gebäude mit Wohnungen	1 Stpl. je Wohnung	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1.	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 40 qm Nutzfläche	20
2.2.	Räume mit erheblichem Besucher- verkehr (Schalter-, Abferti- gungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.)	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche jedoch mind. 2 Stpl.	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1.	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 40 qm Verkaufs- nutzfläche jedoch mind. 2 Stpl.	75
3.2.	Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. je 50 qm Verkaufs- nutzfläche	75
3.3.	Verbrauchermärkte	1 Stpl. je 20 qm Verkaufs- nutzfläche	

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	hiervon für Besucher in v.H.
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1.	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 70 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*	10 - 30
9.2.	Lagerräume, Lagerplätze Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 100 qm Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte*	-
9.3.	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4.	Tankstellen mit Pflegeplätzen	10 Stpl. je Pflegesatz	-
9.5.	Automatische Kraftfahrzeug- waschstraßen	50 Stpl. je Waschanlage**	-
9.6.	Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 Stpl. je Waschplatz	-

*) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Mißverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

***) Zusätzlich muß ein Stauraum für mind. 25 Kfz vorhanden sein.

Anlage 3

LÄRMGRENZWERTE

Gebietskategorie TA Lärm	Immissionsrichtwerte	Gebietskategorie BauNVO
a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind	70 dB (A)	Industriegebiet (§ 9)
b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind	tagsüber 65 dB (A) nachts 50 dB (A)	Gewerbegebiet (§ 8)
c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 60 dB (A) nachts 45 dB (A)	Kerngebiet (§ 7) Mischgebiet (§ 6) Dorfgebiet (§ 5)
d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A)	Allgemeines Wohngebiet (§ 4) Besonderes Wohngebiet (§ 4a) Kleinsiedlungsgebiet (§ 3)
e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind	tagsüber 50 dB (A) nachts 35 dB (A)	Reines Wohngebiet (§ 3)
f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	tagsüber 45 dB (A) nachts 35 dB (A)	Sondergebiet (§ 11)
g) Wohnungen, die mit der Anlage baulich verbunden sind	tagsüber 40 dB (A) nachts 30 dB (A)	

Nachtzeit 22 Uhr bis 6 Uhr (\pm 1 Stunde).