

# I Inhalte des Bebauungsplans

## 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Merkwitz“ ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt. [§ 9 Abs. 7 BauGB]

## 2 Gliederung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- » **Gemarkung Merkwitz:** 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 130, 131, 132, 133, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 169, 169/a, 189, 195, 195a, 195b, 195/c, 195/d, 196, 197, 198, 199/a, 199/1, 200, 201, 202

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten:

- » Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO,
- » Industriegebiet nach § 9 BauNVO,
- » Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- » Flächen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16,
- » Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
- » Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB,
- » Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

## 3 Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 BauGB]

Zielstellung der vorliegenden Planung ist die Schaffung von Planungsrecht gemäß § 30 BauGB. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen als **zeichnerische Festsetzungen (ZF)** in der Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes und als **textliche Festsetzung (TF)** im Teil B des Bebauungsplanes.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO]

#### ZF

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

#### TF 1

Die Industriegebiete GI 1.1 bis GI 1.3 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind:

- » Gewerbebetriebe aller Art,
- » öffentliche Betriebe.

## TF 2

Von den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Tankstellen als Hauptnutzung.

## TF 3

Von den gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

## TF 4

Die Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- » Gewerbebetriebe aller Art,
- » öffentliche Betriebe.

## TF 5

Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- » Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige Hauptnutzung,
- » Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen,
- » Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Windenergieanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- » Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude als eigenständige Hauptnutzung,
- » Beherbergungsbetriebe,
- » Tankstellen als Hauptnutzung,
- » Anlagen für sportliche Zwecke.

## TF 6

Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- » Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- » Vergnügungsstätten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO]**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

##### **ZF**

In den Industriegebieten GI 1.1. bis GI 1.3 und Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 zeichnerisch festgesetzt.

##### **TF 7**

Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Zufahrten, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, ist ausgeschlossen. Geringfügige Überschreitungen der GRZ nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO sind unzulässig.

#### **3.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

##### **ZF**

Die maximale Höhe der Oberkante der Gebäude und baulichen Anlagen über Geländeoberkante ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

##### **TF 8**

Die als Höchstmaß festgesetzte zulässige Höhe von baulichen Anlagen darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO für betriebsbedingte technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu 5 m auf einer Fläche von maximal 20 % der jeweiligen Dachgrundfläche überschritten werden. Diese prozentuale Dachflächenbeschränkungen gilt nicht für Solaranlagen.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]**

#### **3.3.1 Abweichende Bauweise**

##### **ZF**

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zeichnerisch für das jeweilige Baugebiet festgesetzt.

##### **TF 9**

In den Industriegebieten GI 1.1 bis GI 1.3 und Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 gilt für die abweichende Bauweise (a), dass eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig sind, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen seitlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

#### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze**

##### **ZF**

Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mittels einer Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.

### **3.4 Öffentliche Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]**

#### **ZF**

Die erforderlichen Flächen für die verkehrliche Erschließung werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### **3.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]**

#### **ZF**

Die Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses werden mit Zweckbestimmung wie folgt zeichnerisch festgesetzt:

- » Anlagen zur Versickerung (V)
- » Anlagen zur Regenwasserableitung (A)

#### **TF 10**

Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist die Errichtung von Anlagen zur Versickerung bzw. Anlagen zur Regenwasserableitung zulässig. Die Anlagen zur Regelung des Wasserabflusses werden als Mulden mit flachen Böschungen ohne bauliche Befestigungen der Sohle und der Böschungen ausgeformt. Die Flächen sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch ein bis zwei malige Mahd im Jahr zu pflegen. Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

### **3.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

#### **ZF**

Es werden Maßnahmenflächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 bis M3 zeichnerisch festgesetzt.

#### **TF 11**

Aufgefangenes Niederschlagswasser ist zu speichern oder zur Versickerung zu bringen, soweit es nicht zur Bewässerung oder als Brauchwasser genutzt wird.

#### **TF 12**

**M1** Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind Gehölzpflanzungen und Entwässerungsmulden zum Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers herzustellen.

Die Flächengröße der einzelnen Gehölzriegel ist auf 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt, nach maximal 250 m werden die Gehölzriegel von mindestens 20 m breiten Offenlandabschnitten unterbrochen. Die Offenlandabschnitte sind so anzuordnen, dass Blickbeziehungen zum GE/GI ausgeschlossen werden.

Es sind mindestens 40 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> (Pflanzqualität 60-80 cm), und je laufende 20 Meter Gehölzriegel mindestens ein Großbaum (StU 16-18) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Gehölzanzpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze, überwiegend Sträucher zu verwenden. Die Gehölzanzpflanzungen sind in der Anwachsphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Offenlandabschnitte und die Entwässerungsmulden sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv durch ein bis zwei malige Mahd im Jahr zu pflegen. Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Die Abflussmulden sind mit flachen Böschungen ohne Steinschüttungen und ohne bauliche Befestigungen von Sohle und Böschungen herzustellen.

#### **TF 13**

**M2** Innerhalb der Maßnahmenflächen M2 sind Gehölzgruppen herzustellen. Der Abstand der Gehölzgruppen untereinander beträgt mindestens 10m.

Es sind mindestens 40 Sträucher pro 100 m<sup>2</sup> (Pflanzqualität 60-80 cm) und je angefangene 200 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ein Großbaum (StU 16-18) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Gehölzanpflanzungen sind in der Anwuchsphase durch geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen.

Randbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

#### **TF 14**

**M3** Innerhalb der Maßnahmenfläche M3 ist artenreiches Grünland anzusäen und durch 1- bis 2-malige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

### **3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]**

#### **ZF**

Die Geh-, Fahrrechte zugunsten von Rettungsfahrzeugen werden auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

#### **TF 15**

Innerhalb der Flächen von Anlagen zur Regenwasserableitung ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Versorger mit einer Breite von bis zu 4,5 m zulässig.

### **3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **TF 16**

Die nicht überbaubaren Flächen der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind zu mindestens 30 % mit einheimischen standortgerechten Sträuchern (mindestens 40 Stück pro 100 m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. Außerdem sind die Industrie- und Gewerbegebiete mit einem einheimischen, standortgerechten Baum, Stammumfang mindestens 16-18 cm je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die verbleibenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen ist die Anlage von unversiegelten Gräben, die zum Abfluss von Oberflächenwasser dienen, zulässig. Die Gräben sind zu begrünen.

#### **TF 17**

Je angefangene fünf ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 18-20 cm) innerhalb der Gewerbe-

und Industriegebietsflächen zu pflanzen. Jeder Baum ist in eine offene Bodenfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 4 m<sup>2</sup> und einem Mindestquerschnitt von 2 m zu pflanzen. Die Baumscheiben sind durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Überfahren zu schützen.

#### **TF 18**

In den Industriegebieten GI 1.1 bis GI 1.3 und Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind auf Flachdächern und Dächern mit einer Neigung bis 5° mindestens 60 % der Dachflächen mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie gleichzeitig zur Dachbegrünung ist zulässig.

#### **TF 19**

Ungegliederte Wandflächen, deren Länge 20 m überschreitet, sind zu mindestens 50 % flächig mit bodengebundenen Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

Pflanzempfehlung: siehe Anlage A-I Artenliste Gehölze

### **3.8.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]**

#### **ZF**

Es werden Flächen zur Erhaltung eines bestehenden Feldgehölzes zeichnerisch festgesetzt.

#### **TF 20**

Das Feldgehölz an der Seegeritzer Straße ist einschließlich der angrenzenden Saumstrukturen vollständig und dauerhaft zu erhalten.

### **3.8.2 Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen**

# werden im Verfahren ergänzt

### **3.9 Immissionsschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]**

#### **ZF**

In der Planzeichnung werden die jeweils gültigen Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum zeichnerisch festgesetzt.

#### **TF 21**

# werden im Verfahren ergänzt

## **Hinweise**

# werden im Verfahren ergänzt

## Anlage A-I: Artenliste Gehölze

### A) Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Ainus incana</i>	Grau-Erle
<i>Ainus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl subsp. <i>angustifolia</i>	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cineria</i>	Grau-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus badensis</i> Düll.	Badische Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphylla</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

### B) Sträucher

<i>Colutea arborescens</i>	Blasenstrauch
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Prunus avium</i> L.	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Trauben-Kirsche

*Prunus spinosa*  
*Rhamnus cathartica*  
*Ribes nigrum*  
*Ribes rubrum*  
*Ribie uva-crispa*  
*Rosa caesia agg.*  
*Rosacanina*  
*Rosa corymbifera*  
*Rosa dumalis agg.*  
*Rosa elliptica agg.*  
*Rosa rubiginosa*  
*Rosa tomentosa agg.*  
*Rubus idaeus*  
*Sambucus nigra*  
*Viburnum opulus*

Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Schwarze Johannisbeere  
Rote Johannisbeere  
Stachelbeere  
Blaugrüne Rose  
Hunds-Rose  
Hecken-Rose  
Vogesen-Rose  
Keilblättrige Rose  
Wein-Rose  
Filz-Rose  
Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher Schneeball