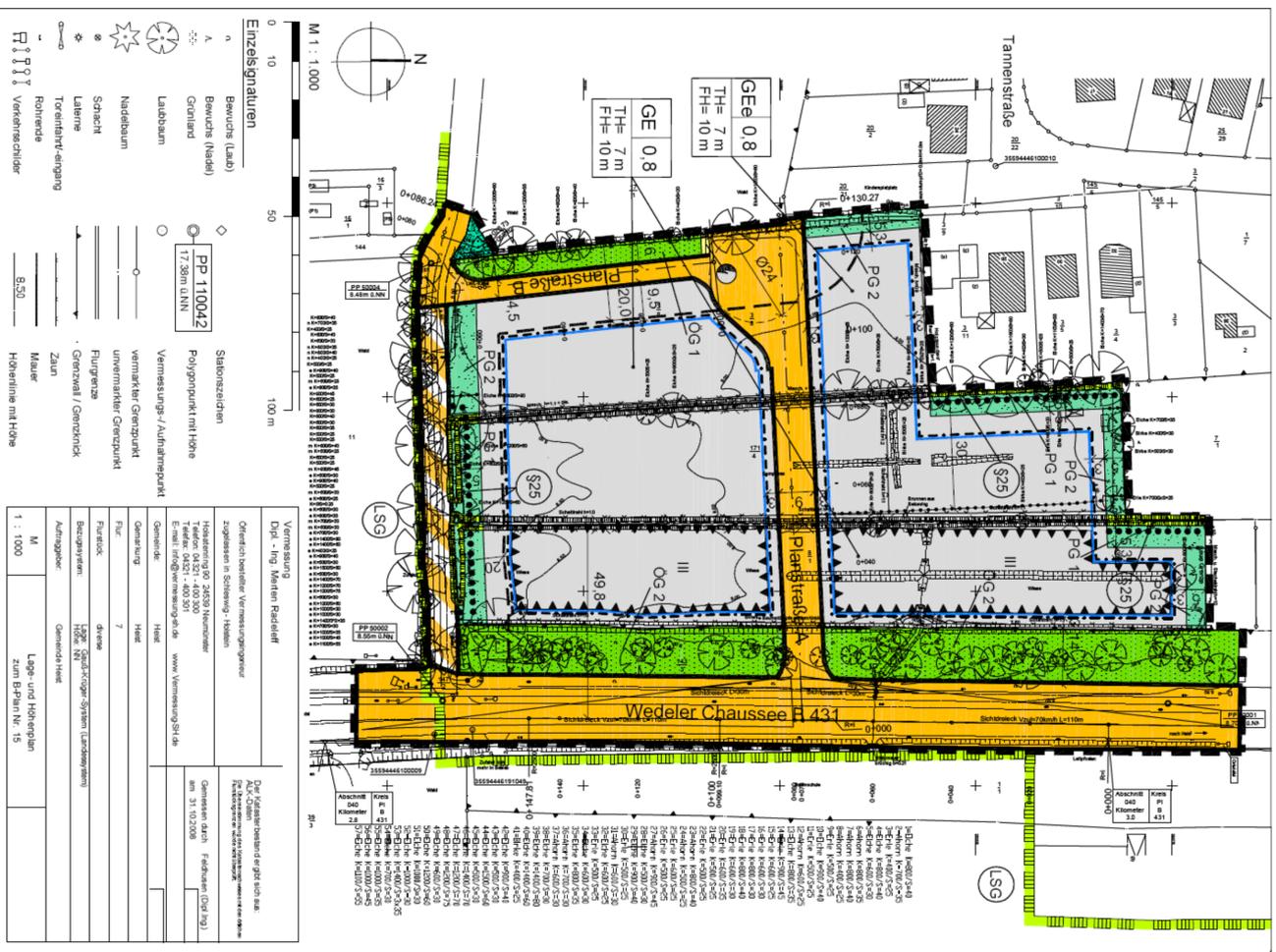


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479).



**Einzelangaben**

Bauwuchs (Lands)  
A  
Grünland  
Laubbaum  
Nadelbaum  
Sparth  
Lärche  
Torfeinfuhr-/einigung  
Rohrweide  
Verkehrsschilder

Stationszeichen  
Polygonpunkt mit Höhe  
Vermessung-/Aufnahmepunkt  
vermerkter Grenzpunkt  
unvermerkter Grenzpunkt  
Flurgenz  
Grenzwall / Grenzstock  
Zaun  
Mauer  
Höhenlinie mit Höhe

Vermessung  
M 1 : 1.000

0 10 50 100 m

Die -'ing Marien Reichelf  
Ordnungsbauvermessungsingenieur  
zustellen in Schöding - Heiden  
A.L. - Chemnitz  
Friedenstraße 10  
Telefon 03421 - 400.300  
Telefax 03421 - 400.301  
E-Mail: info@vermessung.de www.vermessung.de

Gemessen durch: Feldner (DBV Nr. 11.102.288)

Genehmigt durch: Amt für Bauwesen  
Heist Nr. 11.102.288

Planstück: dekava  
Flur: 7  
Bauzonen: Lage: GEE/OG/Strassen / Landnutzung  
Auftraggeber: Grundstück Heist

M 1 : 1.000  
Lage- und Höhenplan  
zum Blatt Nr. 15

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**GE**

Gewerbegebiet

**GEE**

Eingeschränktes Gewerbegebiet  
(s. textliche Festsetzung 1.13)

0,8

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(s. textliche Festsetzung 1.3)

TH=7 m

Traufhöhe als Höchstmaß  
(s. gestalterische Festsetzung 2.1)

FH=10 m

Fischhöhe als Höchstmaß  
(s. gestalterische Festsetzung 2.1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**GE**

Baugrenze

**GEE**

VERKEHRSLINIEN

**OG 1**

Strassenverkehrsfläche

**OG 2**

Strassenbegrenzungslinie

**OG 3**

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

**OG 4**

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

**OG 5**

Flächen für Versorgungsanlagen

**OG 6**

Tafelstation

**OG 7**

GRÜNFLÄCHEN

**OG 8**

Private Grünflächen (mit Nummerierung)  
(s. textliche Festsetzungen 1.6. und 1.7.)

**OG 9**

Öffentliche Grünflächen (mit Nummerierung)  
(s. textliche Festsetzungen 1.8. und 1.9.)

**OG 10**

Flächen für Waldschutzzstreifen

**OG 11**

Knickschutzzstreifen (s. textliche Festsetzung 1.10)

**OG 12**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**OG 13**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**OG 14**

Bemalung in m

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO)

1.1. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes und des Lebensmittelhandels nicht zulässig.  
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind unzulässig.  
Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentralrelevanten Sortimenten handeln und im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handels- oder Gewerbebetrieb stehen.  
Diese Sortimente sind z.B.:

Badeneinrichtung	Fliessen
Baumemente	Gartenhäuser
Bausstoffe	Gatter
Beschläge	Herde und Öfen
Bodenbeläge	Holz
Boote und Zubehör	Installationsmaterial
Brennstoffe	Kitz und Zubehör
Burnhol	Küchen
Düngenmittel	Lacke
Eisenwaren	Markisen
Erde	Mineralerzeugnisse
Farben	Möbel
	Zaune
	Werkzeuge

1.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der BauVVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVVO)**

1.4. Wird die offene Bauweise gewählt, sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

**Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)**

1.5. Auf privaten Stellplatzanlagen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein standorttypischer groß-kroniger Laubbaum im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu erhalten.  
Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

1.6. Innerhalb der privaten Grünflächen 1 (PG 1) sind die vorhandenen Knicks zu erhalten und wie folgt zu pflegen: regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen etwa alle 10-15 Jahre in Abschnitten; Abschneiden der Gehölze eine Hand breit über dem Boden oder dicht über dem Stockausschlag und das Entfernen des Schnitgutes vom Knickwall und Pflege des Knickwalles nach dem Auf-den-Stock-setzen. Die Knickpflege ist nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1. Oktober bis 14. März zulässig. Die vorhandenen Überhälter und Großstäume sind zu erhalten.

1.7. Innerhalb der privaten Grünfläche 2 (PG 2) ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste in der textlichen Festsetzung 1.5. und 1.8. zu verwenden.

1.8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (OG 1) ist ein 3 m breites Feldgehölk als Waldsaum anzulegen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Hasehuluss (Corylus colurna)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Waldbjohlt (Lonicera periclymenum)
- Grasweide (Salix cinerea)
- Hülse (Ilex aquifolium)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
- Platanhücheln (Euonymus europaea)
- Ohrwede (Salix aurita)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Schlehe (Prunus spinosa).

Am Rand sind Kraut- und Grasfluren zu erhalten und zu artenreiche Saumbiotopen zu entwickeln. Sie sind in mehrjährigen Abständen (alle 2 bis 3 Jahre) zu mähen, wobei wechselnde Teilflächen ungemäht belassen werden. Die Mähd soll nicht vor Ende September erfolgen. Das Märgut ist abzutransportieren oder an geeigneten Stellen, z.B. unter Gebüschen abzulagern. Die Verlegung einer Entwässerungsleitung und die Anlage einer Entwässerungsmulde ist zulässig.

1.9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 (OG 2) ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand in einer Reihe von insgesamt mindestens 7 m zu erhalten und zu pflegen.

1.10. Die mindestens 5 m breiten Knickschutzzstreifen sind als karudreiche Saunne herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie in mehrjährigen Abständen (alle 2 bis 3 Jahre) zu mähen, wobei wechselnde Teilflächen ungemäht belassen werden. Die Mähd soll nicht vor Ende September erfolgen. Das Märgut ist abzutransportieren oder an geeigneten Stellen, z.B. unter Gebüschen abzulagern. Eine bis zu zweimätrige Mähd des Knickschutzzstreifen ist zulässig. Die Schutzzstreifen sind frei von jeglicher Nutzung zu halten.

1.11. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.  
1.12. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Teil des Kreuzweges ist zu entsiegeln.

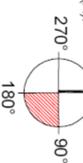
**Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.13. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Vornaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

**Emissionskontingente LEK Tag und Nacht in dB(A)**

LEK Tag	LEK Nacht
60	45

Für den Richtungssektor von 90° bis 180° (rot schattierte Fläche) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK tags bzw. nachts um 5 dB(A).  
(0° ist Norden, im Uhrzeigersinn)



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vornabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor i (i = A bis C) LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i,j</sub> + LEK<sub>z</sub> zu ersetzen ist.

Ein Vornaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L<sub>1</sub> Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an dem maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

1.14. Für den Lampegebereich III nach DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB) ergeben sich folgende Anforderungen an Außenbauteile (R<sub>W</sub>, res):

Wohnraum	35 dB
Büro	30 dB

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer im Lampegebereich III mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszustatten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umlüftungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

## 2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 92 der Landesbauordnung

2.1. Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m und die maximale Fischhöhe 10 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

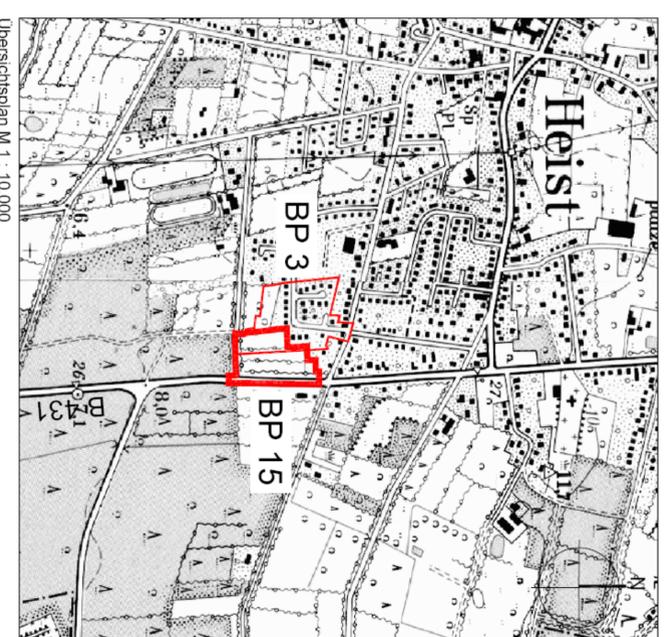
2.2. Die Dachneigung beträgt 10° - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt, sowie über untergeordneten Gebäudeteilen, bei begrüntem Dachem und bei der Anlage von Fotovoltaik.

2.3. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, vertikal durchgehende Fugen oder auf andere Weise erfolgen, wenn dadurch eine durchgehende optische Trennung erzielt wird.

2.4. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig.  
Freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen dürfen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.  
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht.

## 3. Hinweis

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (siehe Übersichtsplan) überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.



Übersichtsplan M 1 : 10.000

## Satzung der Gemeinde Heist über den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431"

Für das Gebiet westlich der B 431, nördlich des Kreuzweges, östlich des Katernweges und südlich des Lehmweges

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss, 13.11.2009