

# Marktgemeinde Pölfing-Brunn

## TEILBEBAUUNGSPLAN INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK PÖLFING-BRUNN

### 1. ÄNDERUNG

Gemäß § 40 Abs. 6 Z. 1 Stmk. ROG 2010  
i.d.g.F. LGBl NR. 49/2010



*Mag. Schwabinger e.h.  
28.07.2013*

Verfasser:



**DIPL. – ING. GERHARD VITTINGHOFF**

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ING. KONSULENT FÜR RAUMPLANUNG U. RAUMORDNUNG  
A-8010 GRAZ, MÜNZGRABENSTR. 4/I, TEL.: 0316-819442, FAX.: 819492

**Marktgemeinde Pölfing-Brunn**  
**Teilbebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“**  
**1. Änderung**



GZ: 610124

Pölfing-Brunn, am 05.05......2011

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Pölfing-Brunn hat in seiner Sitzung am 05.05.2011 folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

Aufgrund des § 40 Abs. 6 Z.1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG - 2010) werden einzelne Bestimmungen des Teilbebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ abgeändert.

### § 1

#### Planunterlagen / Geltungsbereich

Die in der Anlage angeschlossene zeichnerische Darstellung - verfasst von DI Gerhard Vittinghoff vom 04.05.2011 mit der GZ: 19/11 - mit der Darstellung des „Ist-Standes“, basierend auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ (verfasst von Architekt DI Frei vom 13.08.2000 mit der PlanNr. B001) und des „Soll-Standes“, basierend auf der Plangrundlage „Naturaufnahme“ (verfasst von Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen DI Prattes mit der GZ: 2072) bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ ist in der angeschlossenen zeichnerischen Darstellung gesondert dargestellt.

### § 2

#### Gegenstand der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ bestehend aus dem Wortlaut sowie dem Planwerk zum Bebauungsplan ändert sich wie folgt:

#### Änderungspunkt A

Die in der planlichen Darstellung zum Bebauungsplan festgelegte Erschließungsstraße und die damit verbundene Baugrenzlinie entfallen. In diesem Zusammenhang wird der bebaubare Bereich entlang des Grundstückes Nr. 562/1 neu abgegrenzt.

Änderungspunkt B

Wie in der planlichen Darstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erkennbar, wird die geplante Erschießungsstraße neu festgelegt. Der bebaubare Bereich des Bauplatzes 3, der durch die Baugrenzlinie definiert wird, wird entlang der Grundstücksgrenze des Grundstückes 562/1 neu festgelegt.

Änderungspunkt C

Aufbauend auf die 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 und dem aktuellen Raumordnungsgesetz wird die Baulandfestlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem aktuellen Stand angepasst.

Änderungspunkt D

Die im Wortlaut zum Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen zur Gestaltung der Baukörper § 11 Abs. 3 bis 5 entfallen zur Gänze.

Änderungspunkt E

Die Bestimmungen § 15 Abs. 2 bis 4, die die Gestaltung der Parkplätze regeln werden aufgehoben.

**§ 3 Rechtswirksamkeit**

Die Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beginnt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister  
Ing Horst Pölzl



Mag. Schwabinger e.h.  
29.07.2013

Diese Urkunde – **1. Änderung des Teilbebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pöfing-Brunn“** - wurde am 04.05.2011 unter der GZ:19/11 ausgefertigt.

**Planverfasser:**





# Marktgemeinde Pölfing - Brunn

Bebauungsplan  
"Industrie und Gewerbepark"  
1. Änderung

**IST - STAND**

Planzeichenerklärung:

- Grundgrenze und Planungsgebiet
- Baugrenzlinie
- Geschosshöhentrennlinie
- Bestehende Gebäude
- innere Erschließung
- Landesstrasse L 668

Änderungspunkte

DARSTELLUNG DES BESTANDES

- Gebäudegrundriss
- Kataster
- Gemeindestraße

PLANGRUNDLAGE:

Marktgemeinde  
**PÖLFING-BRUNN**

A-9071 Hornumstadt  
Erlweg 4  
Tel.: +43-3135-40507  
Fax: +43-3135-80383  
Mobil: +43-3135-800333  
email: norbert.frei@pantec.at



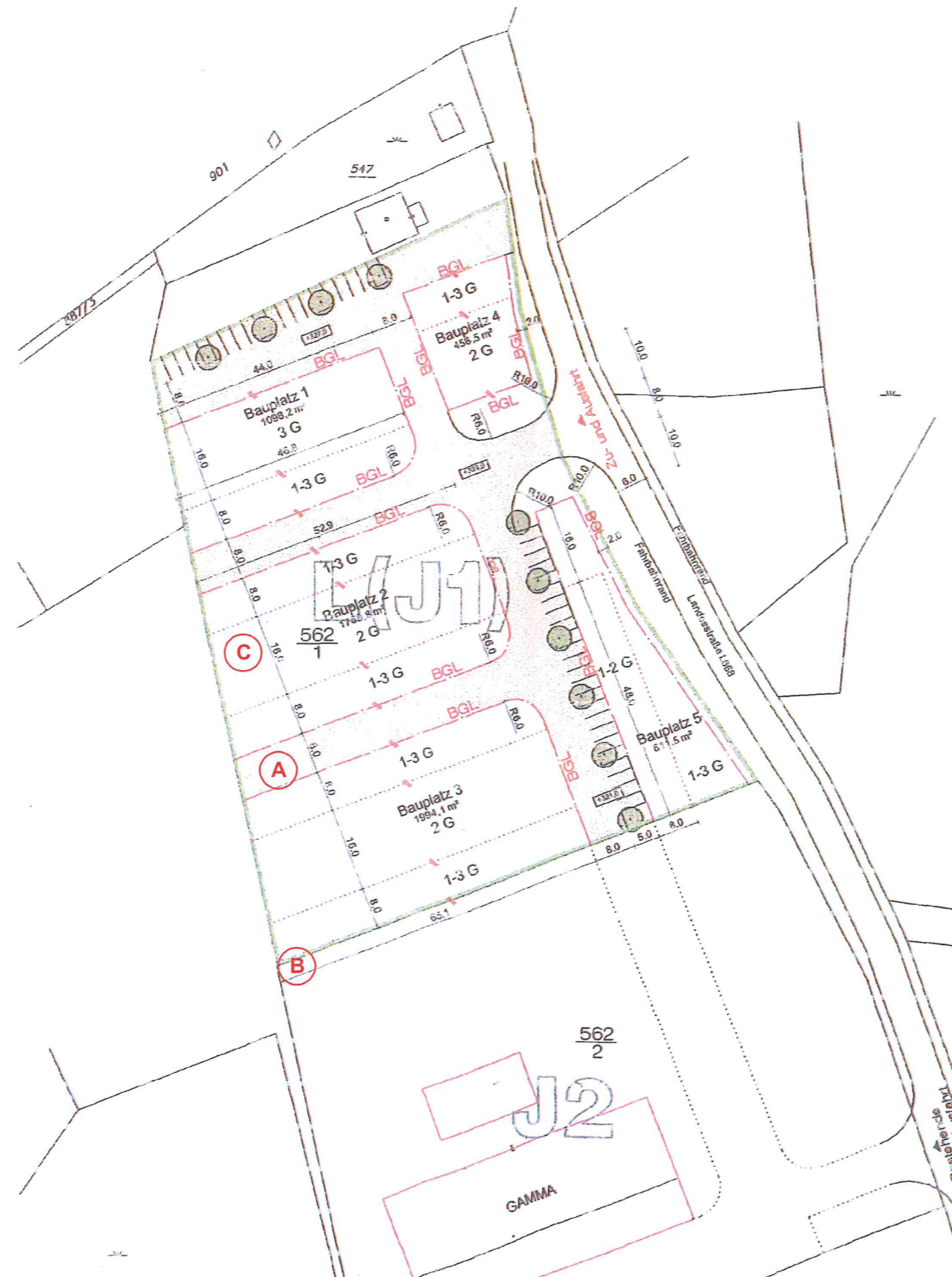
Bebauungsplan  
zeichnerische Darstellung

Architekturbüro  
**Norbert Frei**  
Architekt Pölfing, Brunn, Markt, Pöhl, Hainburg

Planinhalt:  
**Verordnungsplan**  
Planbeilage 2

Gst.Nr.: 562/1 KG: 61108 Brunn

Datum:	13.08.00	Gezeichnet:	MD
Maßstab:	1:1000	PlanNr.:	B001
		Index:	-



M 1:1000



# Marktgemeinde Pölfing - Brunn

Bebauungsplan  
"Industrie- und Gewerbepark"  
**1. Änderung**


**SOLL - STAND**

## LEGENDE

### GELTUNGSBEREICH

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches der Änderung

### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

 Baugrenzlinie

 Parkplätze

I/1 Industrie- und Gewerbegebiet

 Änderungspunkte siehe Wortlaut

 Geschosshöhen (Trennlinie)

### DARSTELLUNG DES BESTANDES

 Gebäudegrundriss

 Kataster

 öffentliches Gut

BESCHLUS D. GEMEINDERATES  
F. D. MGD. PÖLFING-BRUNN  
BGT. ING. HORST  
DARUM: OS. OS. DOL.  
GT: GACLOAN

### PLANGRUNDLAGE:

Naturaufnahme:  
DI Josef C. Prattes, Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen  
GZ: 2072

### PLANVERFASSER DER PLANÄNDERUNG



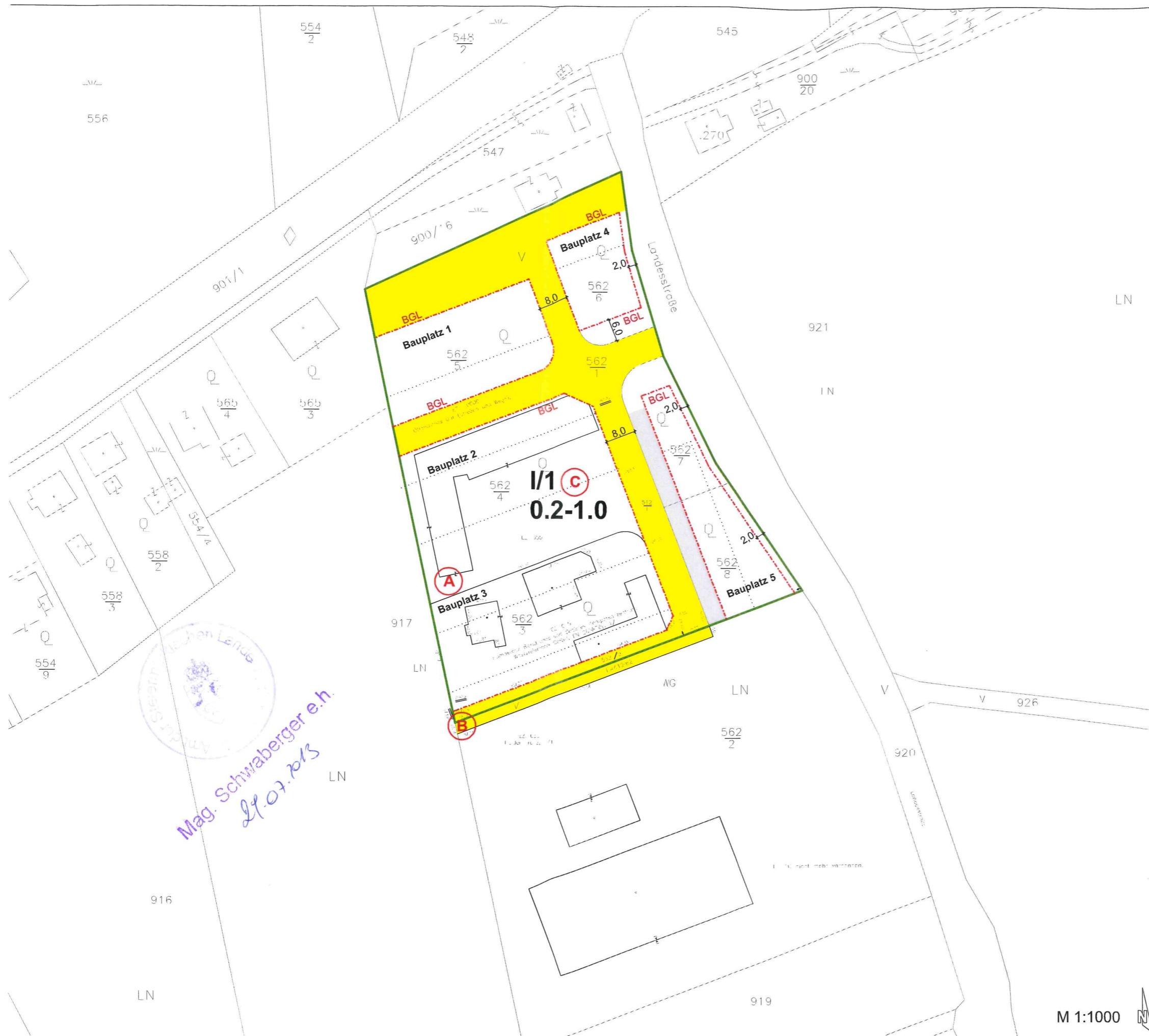
DI GERHARD VITTINGHOFF  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
ING. KONSULENT FÜR  
RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG  
8010 GRAZ; MÜNZGRABENSTRASSE 4/I  
TEL.: 0316/81 94 42, FAX.: 81 94 92

STAND: 04.05.2011

GZ: 19/11



M 1:1000



Mag. Schwabinger e.h.  
27.07.2013



**Marktgemeinde Pölfing-Brunn**  
**Teilbebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ - 1. Änderung**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Umfang der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“**

Die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Wortlaut zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“
- Zeichnerische Darstellung mit der Darstellung des „Ist-Standes“ basierend auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ verfasst von Architekt DI Frei vom 13.08.2000 mit der PlanNr. B001 und des „Soll-Standes“ basierend auf der Plangrundlage „Naturaufnahme“ verfasst von Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen DI Prattes mit der GZ: 2072.
- Erläuterungsbericht
- Gegenüberstellung der Änderungen – Anhang 1

**2. Planungsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen

Der seit 25.10.2000 auf Grundlage des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 1974 rechtswirksame Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Pölfing-Brunn“ sieht für das verfahrensgegenständliche Gebiet die Errichtung eines kleinstrukturierten Gewerbeparks vor.

Der Standort des Planungsgebietes befindet sich im Bereich der Bahn und zeichnet sich durch die direkte Lage an der L-668 aus. Die äußere Erschließung wird über eine zentrale Ein- und Ausfahrt bewerkstelligt, welche das bestehende öffentliche Gut im Bereich des Gewerbeparks an die im Osten verlaufende Landesstraße anbindet. Das Planungsareal ist vor allem für eine Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben konzipiert und entsprechend diesen Ansprüchen gestaltet. Dazu wurde das Planungsareal in 5 Bauplätze geteilt, die über das parallel zur Landesstraße verlaufende öffentliche Gut und in weiterer Folge über Stichstraßen erschlossen sind. Die bestehende verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes ermöglicht durch einen zukünftigen Ausbau der bestehenden Stichstraßen sowie die Errichtung einer Ringstraße eine Anbindung des im Westen an den Gewerbepark angrenzenden Grundstückes Nr. 917.

Die Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplanes zielen sowohl auf eine möglichst umwelt- und landschaftsverträgliche als auch auf eine wirtschaftliche und flexible Bebauung ab. So können die Bauplätze entsprechend den individuellen Ansprüchen und je nach Platzbedarf der einzelnen Kleingewerbebetriebe unterteilt und bebaut werden. Dabei sind die Gestaltung des Grundrisses, die Bauungsweise (sowohl gekuppelt als auch freistehend) und die Höhenentwicklung - in Anpassung an die topographischen Gegebenheiten zwischen ein- bis dreigeschossigen Gebäuden - frei wählbar. Insbesondere wird auch bei der Gestaltung der Freiräume auf den Erhalt ausreichender Grünflächen und Bepflanzungen sowie einen geringen Versiegelungsgrad besonderes Augenmerk gelegt.

Das bestehende öffentliche Gut zwischen den Bauplätzen 2 und 3 wird im Zuge der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.0 ebenfalls als Industriegebiet 1 festgelegt. Damit werden für diesen Bereich die Grundlagen für eine Nutzung als Bauland geschaffen.

Im Zuge der Verordnungsüberprüfung im Jahr 2000 wurden einzelne Bestimmungen des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pöfing-Brunn“ aufgehoben. Diese sind:

§ 11 Abs. 6 (Gestaltung der Baukörper) sowie § 16 Abs. 1 (Werbeeinrichtungen).

### **3. Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes**

Zu den einzelnen Änderungspunkten die nach Themen zusammengefasst wurden, werden folgende zusätzliche Erklärungen abgegeben:

#### Zu den Änderungspunkten A und B

Wie oben angeführt ist das Planungsareal des gegenständlichen Bebauungsplanes für eine Nutzung als Gewerbezentrum für Kleingewerbebetriebe vorgesehen und entsprechend diesen Erfordernissen konzipiert. Mittlerweile wird der überwiegende Teil des Industrie- und Gewerbeparks Pöfing-Brunn von einem Beruflichen und Sozialen Kompetenzzentrum mit Lehrwerkstätte genutzt. Daraus resultieren geänderte Planungsvoraussetzungen, da sich die Nutzungsanforderungen sowie Ansprüche an den Gewerbepark und folglich an das Gestaltungskonzept geändert haben.

Entsprechend den Intentionen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist es zur Aufrechterhaltung einer flexiblen Gestaltung der einzelnen Betriebsareale notwendig, entlang der Grundstücksgrenze der Grundstücke Nr. 562/2 und 562/3 eine Stichstraße zu errichten sowie den bebaubaren Bereich abzuändern. Durch diese Umgestaltung wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf eine mögliche Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks Rücksicht genommen und für eine wirtschaftliche innere Erschließung mittels Ringstraßenführung vorausgeplant.

Mit dieser Änderung werden die grundlegenden Intentionen des vorliegenden Bebauungsplanes im Hinblick auf die Abstimmung an spezielle Ansprüche der verschiedenen Betriebe weitergeführt und durch geringfügige Abänderungen zeitgemäß angepasst. Dazu bleiben die individuell optimierbaren, gestalterischen Vorgaben wie Höhenentwicklung und Grundrissbildung der Gebäude sowie Bauform insbesondere im Hinblick auf eine größtmögliche Umwelt- und Landschaftsverträglichkeit unverändert.

#### Zu dem Änderungspunkt C

Das rechtswirksame Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) bedingt die im Rahmen der 12. Änderung des Flächenwidmungsplanes durchgeführte Anpassung an die aktuelle Rechtslage. Diese Anpassung bezieht sich auch das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Pöfing-Brunn“.



#### Zu dem Änderungspunkt D

Die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 bis 5 legen zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Gesamtanlage fest, dass jede Fassade eines Baukörpers homogen aus einem Material herzustellen ist. Mit dieser Festlegung wird jedoch einerseits eine zeitgenössische und abwechslungsreiche Fassadengestaltung und andererseits eine dem landschaftlichen Umfeld angepasste Gestaltung stark eingeschränkt. Von der Festlegung einer homogenen Fassade wird Abstand genommen, da vor allem durch die Verwendung unterschiedlicher, regionaler Baustoffe wie etwa Holz entsprechende Effekte für eine bessere Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft erzielt werden können.

#### Zu dem Änderungspunkt E

In § 15 Abs. 3 bis 4 des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes wird das Ziel der Oberflächenentwässerung durch die Verwendung eindeutig bestimmter Oberflächenmaterialien wie Rasengittersteine oder im Sandbett verlegte Betonplatten beschränkt. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, weitere Lösungen zur Regelung der Oberflächenentwässerung zu ermöglichen.

Mittlerweile wurde von der Steiermärkischen Landesregierung ein Leitfaden, der konkrete „Lösungsansätze zur Oberflächenentwässerung“ (November 2008) definiert, entwickelt. Diese Lösungsansätze, wie dargelegt im oben angeführten Leitfaden, beschränken sich nicht nur auf die Verwendung von Rasengittersteinen. Je nach Größe der versiegelten Fläche können im Bauverfahren entsprechende Maßnahmen getroffen werden, die eine dem Stand der Technik entsprechende Oberflächenentwässerung gewährleisten.



## Anhang 1: Gegenüberstellung der Änderungen

### Bebauungsplan

#### Industrie und Gewerbepark Pöfing-Brunn

## A VERORDNUNG

Gemäß §§ 27 und 28 in Verbindung mit §§ 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974, LGBl. Nr. 127 idF. LGBl. Nr. 59/1995

### § 1

#### PLANGRUNDLAGEN

- 1) Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Katastergrundlage des Vermessungsplanes des Dipl. Ing. Dieter Irrgang, Kadagasse 17, 8430 Leibnitz, vom 10.03.1999, GZ.: 134/99 ausgearbeitet.
- 2) Das behandelte Grundstück Nr.: 562/1 befindet sich in der Katastralgemeinde Brunn, KG Nr.: 61108
- 3) Der Flächenwidmungsplan 3.01, GRB vom 30.09.1996 und 24.03.1997, idf. GRB vom 07.04.1999, stellt die Grundlage für die Baulandausweisung im Planungsgebiet dar.

### § 2

#### GELTUNGSBEREICH

- 1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auf das in fünf Bauplätzen unterteilte Grundstück Nr.: 562/1. Derzeitige Ausweisung lt. Flächenwidmungsplan: Anschließungsgebiet für Industrie und Gewerbegebiet 1, L ( J1 ).

### § 3

#### VERKEHRSERSCHLIESSUNG

- 1) Das Planungsgebiet wird von der Landesstraße L 668 erschlossen, welche von der Landesstraße L 605 nach Süden abzweigt und die Bahnlinie Lieboch – Wies mittels Bahnübergang kreuzt.



- 2) Es ist für das Planungsgebiet Grundstück Nr.: 562/1 eine Ein- und Ausfahrt von der Landesstrasse L 668 zulässig. Hier beträgt die Breite des Ein- und Ausfahrtstrichters 28,0 m, jene der Ein- und Ausfahrtsstraße 8,00 m.
- 3) Die interne Erschließung der im Ordnungsplan dargestellten Bauplätze 1 - 5 am Grundstück Nr. 562/1 hat entsprechend der Darstellung im Ordnungsplan zu erfolgen. Es ist vorgesehen, diese interne Erschließungsstraße in das öffentliche Gut zu übernehmen.

#### § 4

#### ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

- 1) Das Planungsgebiet ( Gst. Nr. 562/1 ) wird in insgesamt fünf Bauplätze unterteilt, welche durch Baugrenzlinien und durch Grundstücksgrenzen festgelegt sind.
- 2) Die im Flächenwidmungsplan 3.01, GRB vom 30.09.1996 und 24.03.1997, idlF. GRB vom 07.04.1999, festgelegte höchstzulässige Bebauungsdichte von 1,0 wird nicht eingeschränkt und darf voll ausgeschöpft werden.
- 3) Der maximale Bebauungsgrad wird mit 0,4 festgelegt.
- 4) Die Bauwerke dürfen freistehend (offene Bebauung - §4, Z.17. lit a, Stmk. BauG 1995) oder an zwei Grundgrenzen mit anderen Bauten gekuppelt errichtet werden (gekuppelte Bebauung - §4, Z.17. lit b, Stmk. BauG 1995).

#### § 5

#### BAUGRENZLINIEN - ABSTÄNDE

- 1) Der Abstand der Baugrenzlinie auf den Bauplätzen 4 und 5 hat von der westlichen Grundstücksgrenze der Landesstraße L 668 entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan 2,00 m zu betragen.
- 2) Für Gebäude - und sonstige Grenzabstände auf dem Planungsareal gelten die Bestimmungen des §13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995.
- 3) Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzlinien sind einzuhalten.
- 4) Die Errichtung von Autoabstellflächen außerhalb und innerhalb der Baugrenzlinien sind zulässig (siehe Bebauungsbeispiele, Planbeilage 3).



## § 6

## GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

- 1) Die Einteilung des Planungsgebietes (Grundstück Nr. 562/1) ist durch die Zu- und Ausfahrt zur und von der Landesstraße L 668, durch die inneren Erschließungen und den Grundstücksgrenzen festgelegt. So entstehen insgesamt fünf Bauplätze, welche Bauplatzflächen von 1.098,20 m<sup>2</sup> (Bauplatz 1), 1.780,80 m<sup>2</sup> (Bauplatz 2), 1.994,10 m<sup>2</sup> (Bauplatz 3), 456,50 m<sup>2</sup> (Bauplatz 4) u. 811,50 m<sup>2</sup> (Bauplatz 5) aufweisen. Die inneren Erschließungen sind entsprechend der Darstellung im Ordnungsplan (Planbeilage 2) vorzunehmen, jedoch sind geringfügige Abweichungen im Zuge der Vermessung zulässig.
- 2) Die Bauplätze 1 - 5 dürfen je nach Platzbedarf der zukünftigen Betriebe und Unternehmungen beliebig unterteilt werden.

## § 7

## GEBÄUDEHÖHEN UND GESCHOSSANZAHL

- 1) Für sämtliche neuerrichtete Hallen auf dem Planungsareal sind Gebäudehöhen entsprechend § 4, Z.30.- Stmk. BauG 1995 bis max. 7,0 m zulässig.
- 2) Für sämtliche neuerrichteten Wohnungen, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude, die für die Aufrechterhaltung der Betriebe und Anlagen im Industrie- und Gewerbegebiet I erforderlich sind, sind 3 Geschosse mit Gebäudehöhen entsprechend § 4, Z.30.- Stmk. BauG 1995 bis maximal 12,0 m zulässig.
- 3) Einzelüberschreitungen der unter Absatz 1-2 festgelegten Gebäudehöhen sind aus technischen Gründen, wie Aufzugs- und Lüftungsaufbauten, Kamine und Antennen, zulässig.
- 4) Überschreitungen der unter Absatz 1-2 festgelegten Gebäudehöhen zu Werbezwecken und für Firmenlogos sind nicht zulässig.
- 5) Die im Bebauungsplan dargestellten Geschossanzahlen dürfen nicht überschritten werden.

## § 8

## MÜLL

- 1) Für die Sammlung von Müll muss ein eigener Müllsammelplatz errichtet werden, der durch geeignete bauliche Maßnahmen so gestaltet werden muss, dass Nachbargrundstücke durch Lärm und Geruchsentwicklung nicht belästigt werden.





## § 9

## WIRTSCHAFTS - UND LAGERFLÄCHEN IM FREIEN

- 1) Sämtliche Wirtschafts- und Lagerflächen im Freien sind so zu plazieren und zu gestalten, dass eine optische Beeinträchtigung der Gesamtanlage und der Landschaft weitestgehend vermieden wird.
- 2) Zur optischen Abschirmung können in entsprechender Höhe dichte Hecken oder Strauchgruppen gepflanzt und erhalten oder Holzbretterzäune hergestellt werden.

## § 10

## EINFRIEDUNGEN

- 1) Als Einfriedungen können bewachsene Maschendrahtzäune oder Bretterzäune mit vertikaler Verbretterung zur Verwendung kommen.

## § 11

## GESTALTUNG DER BAUKÖRPER

- 1) Die Gliederung und Gestaltung der Gebäude hat unter besonderer Rücksichtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und dem landschaftlichen Gesamterscheinungsbild und die Beziehung zur Umwelt zu erfolgen. Ebenso ist auf die Wirtschaftlichkeit bei der Errichtung, im Betrieb und vor allem bei der Erhaltung der Bauwerke größte Rücksicht zu nehmen.
- 2) Auf eine sinnvolle Relation zwischen Aufschließungsflächen und Nutzflächen ist bei den Grundrisslösungen zu achten. Die Grundrissgestaltung der Baukörper soll möglichst schlicht und längsrechteckig sein. In den Umrissen stark gegliederte Grundrisse sind nicht gestattet.
- 3) Der Glasanteil der Fassade darf 30% der Fassadenfläche nicht übersteigen.
- 4) Großflächige Stahl- Glasfassaden sind nicht gestattet
- 5) Um das einheitliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage zu gewährleisten muss jede Fassade eines Baukörpers homogen aus einem Material hergestellt werden.
- 6) Für die farbliche Gestaltung der Fassaden ist ein Farbkonzept für das gesamte Areal auszuarbeiten.



**Zu § 11 – Änderungspunkt D des Wortlautes zur 1. Änderung  
Die im Wortlaut zum Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen zur Gestaltung der Baukörper § 11 Abs. 3 bis 5 entfallen zur Gänze.**

## § 12

## MATERIALIEN

- 1) Hinsichtlich der Klimaverhältnisse in Pöfing- Brunn ist auf die Auswahl der Baumaterialien und dem Verhältnis Fensterflächen zu Außenwand Bedacht zu nehmen.
- 2) Die verwendeten Baumaterialien sind unter Bedachtnahme der Wiederverwendbarkeit und Umweltverträglichkeit auszuwählen.
- 3) Bei jedem Bauvorhaben ist für die hauptsächlich verwendeten Materialien der Nachweis der Umweltverträglichkeit und Ökobilanz zu erbringen.

## § 13

## DACHFORMEN- UND MATERIALIEN

- 1) Sämtliche neuerrichteten Hallen und sämtliche Büro- und Verwaltungsgebäude mit 3 Geschossen auf dem Planungsgebiet sind mit Flachdächern oder mit geneigten Dächern bis zu einer max. Dachneigung von 45° zu versehen.
- 2) Sämtliche Dachflächen sind mit einem Deckungsmaterial in hellgrauer Farbe zu decken. Mehrfarbige Dächer sind nicht zulässig.
- 3) Werbeaufschriften im Deckungsmaterial oder Werbeaufbauten auf dem Dach sind unzulässig.

## § 14

## FREIFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG

- 1) Entstehende Freiflächen auf den einzelnen Firmenarealen der Bauplätze 1 - 5 sind zu begrünen. Asphaltierte und betonierte Flächen sind hier auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.
- 2) Entlang der östlichen Grundgrenze sind Baumreihen zu pflanzen und fortwährend zu erhalten. Bei etwaigen Verlust von Bäumen müssen Ersatzpflanzungen in Ausmaß und Größe der betroffenen Bäume vorgenommen werden.
- 3) Außerhalb der befestigten Flächen sind reichliche Baum- und Strauchbepflanzungen vorzunehmen und fortwährend zu erhalten. Zumindest aber ist je Betrieb ein großstämmiger Laubbaum zu pflanzen und fortwährend zu erhalten.



- 4) Das Pflanzen von Thujen und ähnlichen nicht ortsüblichen Sträuchern und Bäumen ist unzulässig. Rasenflächen ohne gegliederte Baumpflanzungen sind nicht gestattet. Bäume müssen als Obstbäume und/oder Laubbäume gepflanzt werden.
- 5) Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten.

#### § 15

#### PARKPLATZE

- 1) Grundsätzlich sollen Parkplätze immer in Gruppen zu je 3 - 5 PKW angeordnet und die einzelnen Gruppen mit Baumpflanzungen unterbrochen werden.
- 2) Sollen Parkplätze überdacht werden, so ist dies nur in Form von bewachsenen Holzpergolen oder Flugdächern zulässig. Flugdächer dürfen nur in Holz bis zu einer durchgehenden Länge von max. 10,00 m errichtet werden und müssen voneinander mind. 5,00 m Abstand haben
- 3) Die Befestigung der Parkplätze hat mit Rasengittersteinen oder naturgrauen Betonplatten im Sandbett verlegt zu erfolgen, welche mit einer offenen Grasfuge von ca. 2,00 cm zu verlegen sind.
- 4) Staplerbefahrbare Befestigungen sind als gebürstete Betonflächen herzustellen und sind auf das absolute Mindestmaß zu reduzieren.

**Zu § 15 – Änderungspunkt E des Wortlautes zur 1. Änderung  
Die Bestimmungen § 15 Abs. 2 bis 4, die die Gestaltung der Parkplätze regeln  
werden aufgehoben.**

#### § 16

#### WERBEEINRICHTUNGEN

- 1) ~~Es ist ein einheitliches Werbe- und Beschilderungskonzept für das ganze Planungsareal auszuarbeiten welches für alle künftigen Betriebe verbindlich die Werbe- und Ankündigungseinrichtungen festlegt.~~

#### §17

#### INKRAFTTRETEN

- 1) Der Bebauungsplan (Verordnungsplan und Wortlaut) tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag in Kraft.

