



Gesamtfläche Plangebiet: 4.251 m<sup>2</sup>  
 Baugebietsfläche: 2.928 m<sup>2</sup>  
 Bebaubare Fläche gem. GRZ: 2.928 x 0,5 = 1.464 m<sup>2</sup>  
 Fläche Bauflächen: 1.630 m<sup>2</sup>

### Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)**

GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
 Nutzungseinschränkungen siehe Textfestsetzungen Nr. 1.1

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)**

0,5 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)  
 0,8 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)  
 TH max Maximale Traufhöhe über dem vorhandenen Gelände  
 FH max Maximale Firsthöhe über dem vorhandenen Gelände

**Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

— — — — — Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhen
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen  
 Zweckbestimmung:  
 Randliche Gebietsabpflanzung / Feldgehölzhecke

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

● Anpflanzen von Einzelbäumen  
 ●●●● Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
 ● Zu erhaltende Einzelbäume

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

■ ■ ■ ■ ■ Plangebietsgrenze

**Erläuterungen**

■ Vorhandene Bebauung  
 — 5,0 — Maßlinie (in Meter)  
 ▨ Eingemessene Böschung  
 X 347,45 Bestandshöhen  
 ▨ Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Estrich-Betrieb Abel", 1988

### Textfestsetzungen

**1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB):**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**  
 GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.
- Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.
- Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO: Einzelhandel ist unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
- Nutzungseinschränkungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO: Vergnügungsstätten sind unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)**

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als Baugebiet festgesetzte Fläche.
- Gebäudehöhen: Die maximale Traufhöhe (THmax) beträgt 6,50 m über dem vorhandenen Gelände. Die maximale Firsthöhe (FHmax) beträgt 8,5 m über dem vorhandenen Gelände.

**1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- Die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach den zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenzen).
- Stellplätze für PKW und LKW sowie das Abstellen von Silo's sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Begrenzung der Bodenversiegelung

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Betriebsflächen sind in versickerungsfähigen Materialien wie Porenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster, Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.
- Die nicht bebauten Betriebsflächen sind in Schotter zu befestigen.

**1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- Der Böschungsbereich an der nördlichen Plangebietsgrenze ist mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu bepflanzen.

**1.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- Die innerhalb der Grünflächen mit der Nummer (1) vorhandene Bepflanzung ist gemäß den naturschutzrechtlichen Auflagen der Baugenehmigung für die Erweiterung der Lager- und Abstellflächen vom 02.07.2007 der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Die vorhandene Bepflanzung an der östlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten.

**2. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen i. V. m. § 91 HBO**

Dachform:  
 Zulässig sind Sattel- und Pultdächer.

Dacheindeckung:  
 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

Werbeanlagen:  
 Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sind unzulässig.

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNVO, der Planungsverordnung (PlanV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff BauGB.

**Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**  
 Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):**  
 Die Öffentlichkeit ist vom 26.02.2020 bis zum 27.03.2020 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind vom 26.02.2020 bis zum 27.03.2020 frühzeitig an der Planung beteiligt worden.

**Beschluss über den Planentwurf:**  
 Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

**Auslegungsvermerk (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

**Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. BauGB):**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am dem Entwurf des Bebauungsplanes vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ förmlich beteiligt worden.

**Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):**  
 Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Eiterfeld, den .....

Der Gemeindevorstand .....

**Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB):**  
 Der Bebauungsplan ist am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht worden. Eiterfeld, den .....

Der Gemeindevorstand .....

## Marktgemeinde Eiterfeld

### Ortsteil Wölf

#### Bebauungsplan Nr. 6 "Erweiterung Gewerbegebiet Estrich-Betrieb"

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	25.01.2020
Frühzeitige Beteiligungen	25.01.2020

**GEOS**  
 Geographische Informationssysteme  
 GIS-Software  
 www.geos.at

M 1 : 500