

Textliche Festsetzungen

Teil A

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

A) Art der baulichen Nutzung gem. § 8 und 9 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird „Industriegebiet“ (GI) und „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.
- 1.1. Nutzungen nach § 9(2)2, sowie Ausnahmen nach § 8(3)2 und § 9(3)2 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Im Gewerbegebiet sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe zulässig, deren Lärmpegel die Werte von 60 db (A) tagsüber und 45 db (A) nachts nicht überschreiten.
3. Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäube, Aerosolen verursachen.
4. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
5. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 8(2)2 und § 6(2)2 und 3 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i.V.m. § 1(5) BauNVO).

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 6 LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. Bei Gebäuden mit Sheddach kann in begründeten Fällen gem. § 31(1) BauGB hiervon Befreiung erteilt werden.
2. Dächer:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Die maximale Dachneigung beträgt:
Sattel- und Pultdach max. 30 Grad
Sheddach max. 45 Grad
Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. Gebäudesockel dürfen eine Höhe von 1,3 m über Gelände nicht überschreiten bzw. an Straßen darf die vorgesehene EG-Höhe i.M. max. 1,0 m über OK Straße liegen. Ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.
4. Die im Plan angegebene max. Traufhöhe wird gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

- Im GI-Gebiet sind Silogebäude hiervon ausgenommen.
- 4.1 Anschüttungen oder Abgrabungen sind mit wechselnden Neigungen flacher als 1:1,5 auszubilden.
 5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
 - 5.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen.
 6. Einfriedung der Grundstücke
 - 6.1 Es sind nur zaunartige Einfriedungen von max. 1,80 m Höhe zulässig.
Falls Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden, sind diese mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
2. Die im Bereich der neuen Straßen eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage.
Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Gebäudevorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
3. Die eingetragenen Geländehöhen über NN sind mit einer max. Abweichung von +/- 1,0 m einzuhalten.

Teil B

Außenanlagen und Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Vermeidung von Eingriffen gemäß § 5(1) LPflG
- 1.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten.
- 1.2 Es wird empfohlen Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. nicht zu versiegeln sondern z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen zu verwenden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird).

- 1.3 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen.
2. Ausgleich von Eingriffen gemäß § 5 LPflG und Neugestaltung des Landschaftsbildes
 - 2.1 Entlang des Baches ist ein beiderseits 10 m breiter Uferstreifen für natürliche Sukzession und Renaturierung vorzuhalten. Stellenweise ist eine Gehölz-Initialpflanzung mit Erlen vorzunehmen. Die Vorflut-Unterhaltung ist einzustellen.
 - 2.2 Die Bachauen und Feuchtwiesen sind entsprechend der Plandarstellung durch 1-schürige Mahd (Mähzeit: September) offenzuhalten (außerhalb der Uferzonen nach 2.1). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist nicht zulässig.
 - 2.3 Am oberen Rand der Bachauen und Feuchtwiesenbereiche sind an der Grenze der Erschließungswege / Bauparzellen mindestens 5-reihige Schutzpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen. (Arten der potentiellen natürlichen Vegetation).
 - 2.4 Auf den öffentlichen Parzellen am Rand und zwischen den Bauparzellen sind Sichtschutzpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen (wie 2.3) anzulegen.
 - 2.5 Auf den übrigen Parzellengrenzen sind private Pflanzstreifen (entspr. 2.3) anzulegen.
 - 2.6 Zum Schutz des Bodens und der Gewässer sind Lagerflächen, auf denen Gefahr des Austretens von Schadstoffen besteht, zu versiegeln.
 - 2.7 Flachdächer von isolierten Produktionshallen ab einer Größe von mehr als 600 m² sind zu begrünen. In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.
 - 2.8 Anfallendes Regenwasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Produktion, Waschen, Grünanlagenbewässerung). Überschüssiges Regenwasser ist abzuleiten.
 - 2.9 Oberflächenwasser (Straße, Gebäude, Hofflächen) ist in Rückhalteräume abzuleiten. Die Ableitung über offene Mulden ist zulässig. Die Mulden dürfen nicht auf Feuchtwiesen/-brachen angelegt werden.
3. Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen gem. § 5(3) LPflG
 - 3.1 Die Niederung östlich der bebaubaren Flächen ist als offenes Feuchtbiotop zu entwickeln. Die Pflege hat wie unter Pkt. 2.2 zu erfolgen.
 - 3.2 Alle Fichten-Aufforstungen sind zu entfernen. Die Flächen sind entspr. Pkt. 3.1 zu entwickeln und zu pflegen. Die jungen Erlen-Aufforstungen sind an den östlich angrenzenden Waldrand zu versetzen.
 - 3.3 Die Entwässerungsgräben sind zurückzubauen (z.B. Verfüllung mit Bodenaushub) und wie die Flächen entspr. Pkt. 3.1 zu entwickeln und zu pflegen.

Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB

5. Abpflanzung der Baugrundstücke entlang der Straße
- 5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von max. 10,0 m großkronige Bäume zu pflanzen. Dabei sind mehrere der unter 8. aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.
6. Abpflanzung der Baugrundstücke entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken
- 6.1 Die Grundstücksgrenzen sind auf beiden Seiten mit einem je mindestens zweireihigen Gehölz abzapflanzen. Abstand der äußersten Gehölzreihe mind. 0,50 m von der Grenze.
Es sind Gehölzartenmischungen aus mind. 1/3 der unter 8. aufgeführten Arten zu verwenden. Pflanzabstand max. 1,25 x 1,25 m.
7. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
- 7.1 Größere befestigte Flächen sind durch Anpflanzen von Hochstämmen zu gliedern.
- 7.2 Unbefestigte Flächen (Rest- oder Vorhalteflächen) sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
Auf den mit Rasen bzw. bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden begrüntem Grundstücksflächen ist je 200 qm mind. 1 Baum zu pflanzen.
8. Gehölzartenliste
Folgende Gehölzarten sind zur Einpflanzung geeignet:
 - *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
 - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
 - *Prunus avium* (Kirsche)
 - *Quercus robur* (Stieleiche)
 - *Rosa canina* (Hundsrose)
 - *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
 - *Corylus avellana* (Haselnuss)
 - *Salix caprea* (Salweide)
 - *Quercus petraea* (Traubeneiche)
 - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
 - *Fagus silvatica* (Buche)
 - *Populus tremula* (Aspe)
9. Die entlang der Zufahrtsstraße eingetragenen Pflanzgebote sind mit einer Abweichung von +/- 2,0 m verbindlich einzuhalten.
Mindestanforderung an das Pflanzgut: 2 x verpflanztes Material (Hochstämmen, Stammumfang 10-12 cm).
Baumarten siehe unter 8.
10. Die Durchführung der Bepflanzung hat im unmittelbaren Anschluss an die Fertigstellung der Hochbauten zu erfolgen.

11. Die Durchführung der Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

D) Hinweise

1. Im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung (110 KV) ist die Errichtung von Bauwerken unzulässig.
 - 1.1 Im Bereich der Leitungsschutzstreifen dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden.
 - 1.2 Pflanzungen im Schutzstreifen dürfen eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
2. Bei der Ansiedlung von Betrieben ist die Abstandsregelung des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 24.06.86 zu beachten.