

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) BauGB und § 8 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.
- 1.1 Nutzungen nach § 8(2)3 und 4 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 8(3)3 sind nicht zulässig.
- 1.2 Betriebe gem. § 8(2)2 BauNVO mit Verkauf an Endverbraucher sind unzulässig. In begründeten Einzelfällen sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe mit sperrigen Gütern sowie Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsf Flächen.
2. Im Gewerbegebiet sind nur solche Anlagen zulässig, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen an Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben, Aerosolen verursachen.
3. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand graphisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
4. Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
- 4.1 Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl von der Grundflächenzahl eine Ausnahme bis 0,5 (GRZ) zugelassen werden.
Die Zulassung ist an die Bedingung gebunden, daß ein Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen durch eine entspr. Begrünung erfolgt.
Für jeden Quadratmeter der über die GRZ von 0,4 hinausgeht ist 1 m² intensiv begrünte Dachfläche zu erstellen. Falls der Dachbereich als Ausgleichsfläche nicht ausreichend ist, müssen je m² des verbleibenden auszugleichenden Anteils 2 m² Fassadenbegrünung erstellt werden.

B) Gestalterische Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) und (6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. Bei Gebäuden mit Sheddach ist in begründeten Fällen eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zulässig.
2. Dächer:
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
 - Sattel- und Pultdach max. 25 Grad
 - Sheddach max. 45 Grad.Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
4. Die max. zulässige Traufhöhe beträgt 5,0 m. Sie wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Sonderbauteile wie Treppentürme, Siloanlagen etc. sind hiervon ausgenommen.
5. Die eingetragene Fußbodenhöhe über NN ist mit einer max. Abweichung von ± 1,0 m einzuhalten. Geringfügige Abweichungen hiervon sind nur nach Vorlage von amtlichen Geländeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich. Ansonsten darf die Sockelhöhe max. 1,0 m über OK Straße bzw. unverändertem Gelände betragen.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 2,0 x 6,0 m zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes zulässig.

C) Sonstige Festsetzungen gemäß § 9(1)12, 13 BauGB

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, 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. Soweit sich bei der Herstellung der Straßen Böschungen ergeben, stellen diese 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 schraffierte Fläche im Bereich des Wendehammers ist von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.
4. Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher sichthindernden Bepflanzung freizuhalten.

D) Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1)15 BauGB

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseits des Grenzverlaufes je mind. 2,0 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter F2 aufgeführten Arten zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
3. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (s. F2.1) für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
4. Wandflächen von mehr als jeweils 50 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen (s. F2.3).
5. Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind zu begrünen. Je 150 m² ist mind. ein Baum (s. F2.1) zu pflanzen.
6. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
7. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entspr. der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

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

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen.
3. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen.
4. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist zu sammeln und zu verwenden (z.B. für Produktion, Waschen, Grünanlagenbewässerung).
5. Niederschlagswasser (Hofflächen, Gebäude, Straße) ist in die gekammerten Rückhaltegräben abzuleiten. Die Ableitung über offene Gräben ist zulässig.
- 5.1 Die Rückhaltegräben werden mit einem bis zu 0,5 m hohen Dauerstau versehen; sie bleiben sich selbst überlassen.
- 5.2 Die Rückhaltegräben können in einer Breite bis zu 3,0 m zur Erschließung der Grundstücke unterbrochen werden.
6. Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche sind Obstbaumhochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen. Der Unterwuchs ist ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen; das Mähgut ist abzutransportieren. Die Fläche kann kurzzeitig (max. 1 Woche) nach dem 15. Juni beweidet werden. Düngung sowie Biozideinsatz auf der Fläche sind unzulässig.

F) Pflanzbindungen gemäß § 9(1)25 BauGB

1. Öffentliche Pflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind auf privaten Grundstücken zu dulden und zu unterhalten.
2. Für Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

1. Bäume
 - Hochstämmige Obstbäume
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Buche (Fagus sylvatica)
 - Aspe, Zitterpappel (Populus tremula)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Ulme (Ulmus carpinifolia)
2. Sträucher
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Grauweide (Salix cinerea)
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
3. Wandbegrünung
 - Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitschii)
 - Knöterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Pfeifenwinde (Aristolochia durior)