

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend dem bereits bestehenden Plan für Gewerbeflächen im nördlichen Anschluß wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen in diesem Baugebiet nicht zugelassen werden.

Die zuerst genannten Nutzungen deshalb nicht, da die Fläche eine erhebliche Entfernung zum Ortsmittelpunkt aufweist.

8.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Unter Beachtung der voraussichtlich entstehenden Grundstücksgrößen und der vorgegebenen intensiveren Randeingrünung wurde nur eine Grundflächenzahl von 0,6 und analog dazu, unter Wertung der max. Baukörperhöhe, eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen im Hinblick auch auf die Wirksamkeit der Randeingrünung wurde auf 10 bzw. 12 m über dem natürlichen Gelände, bezogen auf die tiefste an das Bauvorhaben angrenzende Stelle des Ursprungsgeländes, festgesetzt.

Zur Festlegung der maximalen Baukörperhöhe wurden Schnitte ausgewertet, die dem Bebauungskonzept als Anlage beigefügt sind.

8.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Als Bauweise wird eine von der offenen Bauweise abweichende festgesetzt, in der max. Baukörperlängen bis 90 m zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde so festgesetzt, daß die Giebelstellung parallel zum Höhenrücken bzw. zur Seitentalflanke hin erfolgt. Damit ist gewährleistet, daß die Gebäude in ihrer Längsausdehnung traufständig zu den Außenbereichen hin errichtet werden müssen

8.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In die örtlichen Bauvorschriften wurden im wesentlichen Vorgaben für die äußere Gestaltung der Gebäude, Dachform, Dachgestaltung und Einfriedigung aufgenommen.

Wegen der dominanten Lage des Gebietes dürfen für die Farbgebung der Gebäude nur gedeckte, erdfarbene (beige bis braune) Farbtöne verwendet werden.

Die Gebäude sind alle 20 m durch Versatz oder Farbgebung vertikal zu gliedern.

Es werden nur Satteldächer zugelassen, deren Dachneigung 15 bis 25° betragen soll.

Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

8.5 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

In die schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden die Bestimmungen zum Verhalten beim Auftreten von Bodenfunden und Altlastverdachtsflächen aufgenommen. Dies geschah vorsorglich auf Wunsch der zuständigen Fachbehörden.