

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGB

vom 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990
UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1	GE	GEWERBEGEBIET	§ 4 BAUNVO
1.1.1		Die allgemein zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BAUNVO)	
1.1.1		Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden allgemein zugelassen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BAUNVO)	
1.1.2		Die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)	
1.1.3		Betriebe des Einzelhandels, mit Ausnahme eines der Produktion untergeordneten Direktverkaufs, werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 9 BAUNVO)	


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

2.1	10 m	Höhe baulicher Anlagen - Max. Baukörperhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)	
2.1.1		Die max. Baukörperhöhe ergibt sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung.	
2.1.2		Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeausenkante. Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BAUNVO) (Siehe Hinweis in den Geländeprofilen, Anlage Nr. 4)	
2.2	0,6	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)	
2.3	1,2	Geschoßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)	

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO



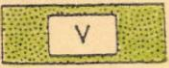

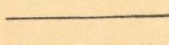

3.1	a ₉₀ m	Abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise dadurch abweicht, dass Gebäudelängen bis 90 m zugelassen werden.	
3.2		Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)	
3.3		Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BAUNVO)	

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Max. Baukörperhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

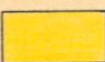


4. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

- | | | |
|-----|---|---|
| 4.1 |  | Straßenverkehrsflächen |
| 4.2 |  | Gehweg - Fußweg - Schrammbord |
| 4.3 |  | Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen |
| 4.4 |  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrten |
| 4.5 |  | Feldweg |
| 4.6 |  | Wegseitengraben |

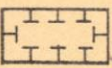
5. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 5.1 |  | Fläche für Versorgungsanlagen |
| 5.1.1 |  | Trafostation |
| 5.1.2 |  | Löschwasserbehälter |

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. |
|-----|---|---|

- | | | |
|-------|---|---|
| 6.1.1 |  | In der umgrenzten Fläche ist ein Feldgehölzbereich anzulegen. Als Feldgehölze sollen neben Sträuchern auch höher wachsende Bäume vorgesehen werden. Es sind standortheimische Sträucher in vielfältiger Artensammensetzung zu pflanzen. Die Pflanzenliste Anlage Nr. 5 und Ziff. 7.4 ist zu beachten. |
| 6.1.2 | | Von Gehölzen freibleibende Flächen und Randstreifen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.
Die Wiesenflächen dürfen max. 2 mal im Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren. Düngungen und Pestizidanwendung sind nicht zulässig. |
| 6.2 | | Oberflächenbefestigung von Stell- und Lagerplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, soweit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Hinweis:
Die Versickerungsfähigkeit einschließlich des Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Materialnennung und ein Prüfzeugnis im Baugenehmigungsverfahren zu belegen. |
| 6.3 | | Mindestens 25 % der Fassadenflächen gewerblich genutzter Gebäude sowie Stützmauern über 80 cm Höhe sind zu begrünen. |
| 6.4 | | Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden, wegen den damit verbundenen Gewässer- und Bodenbelastungen mit Schwermetallen, nicht zugelassen. |

Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz nachfliegender Insekten mit insekten-schonender Beleuchtung auszustatten.

Hinweise und Empfehlungen :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Erdaushub ist weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu verwenden.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Dachwasser zu erfassen, durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen. Bei weitergehender Nutzung sind die DIN 1988 und kommunale Erhebungsgrundsätze zu beachten.

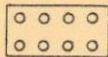
Dachrinnen und Fallrohre aus Kupfer sollten aufgrund ihrer Umweltschädlichkeit durch gelöste Schwermetalle nicht verwendet werden.

Private Außenbeleuchtungsanlagen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ein Dauerbetrieb ist zu vermeiden.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

7.1



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1.1



Anpflanzen von Sträuchern

7.1.1.1

In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücke eine geschlossene und abgestufte, feldgehölzartige Bepflanzung herzustellen.

Je 150 qm Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen.

Hinweis :

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. - 28.02) vorgenommen werden.

7.2



Standort für das Anpflanzen von Bäumen

7.2.1

Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser nach Möglichkeit punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Unter Berücksichtigung von Zufahrten darf dieser bis zu 5 m vom festgelegten Standort abweichen.

7.3

Zur Bepflanzung werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste, Anlage Nr. 5, zu beachten.

7.4

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 6.1, 7.1 bis 7.3 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen.

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug nachzuweisen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei natürlichem Verlust sind Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BAUGB

8.1



Grenze des Plangebietes