

8. FESTSETZUNGEN

8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Gebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

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

Zur Vermeidung unerwünschten Verkehrsaufkommens bei dieser in der Randlage zum Ortsteil Allfeld liegenden kleinen Gewerbefläche sollen Einzelhandelsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen soll unter anderem auch sichergestellt werden, dass durch diese Gewerbefläche keine unzumutbaren Zufahrtsbelastungen auf das Umgebungsumfeld zukommen, da das bestehende Straßennetz nicht geeignet wäre, diese aufzunehmen.

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 m über dem natürlichen Gelände, bezogen auf die tiefste an das Bauvorhaben angrenzende Stelle des Ursprungsgeländes, festgesetzt.

Zur Festlegung der maximalen Baukörperhöhe wurden zwei Schnitte ausgewertet, die dem Bebauungsplankonzept als Anlage beigelegt 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 nicht festgesetzt. Die Giebelstellung sollte nach Möglichkeit so erfolgen, dass die Gebäude in ihrer Längsausdehnung traufständig zu den Außenbereichen hin errichtet werden.

8.4 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 Anregung der zuständigen Fachbehörden.