

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

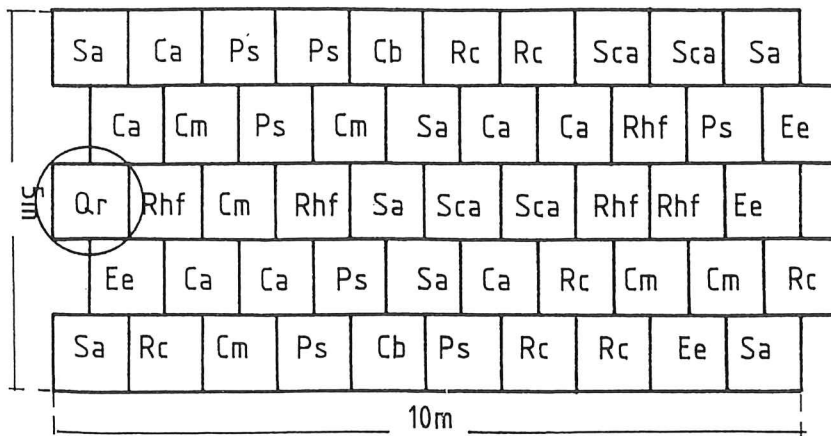
1. Im Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Betriebe zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören (§ 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO). Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sind im GEE nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und 5 BauNVO).
3. Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) darf Braunkohle weder zu Heizzwecken noch zur Energieversorgung benutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
4. Tankstellen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
5. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Bei der Ermittlung der Geschosßfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die nicht Vollgeschosse sind) einschließlich der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
7. Für die äußere Eingrünung (10 m Pflanzstreifen) des Gewerbegebietes ist eine Bepflanzung nach Pflanzschema I vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
8. Für die innere Begrünung (5 m Pflanzstreifen) des Gewerbegebietes entlang der Hauptschließungsstraße ist eine Bepflanzung nach Pflanzschema II vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
Für Grundstückszufahrten sind Unterbrechungen in der Bepflanzung von max. 0,5 m, d.h. eine Zufahrt pro Baugrundstück, zulässig.
9. Für das gesamte Gewerbegebiet gilt, daß die Grundstücksgrenzen zwischen Baugrundstücken nach Pflanzschema II zu begrünen sind. Insgesamt sind 20 % der jeweiligen Baugrundstücksfläche zu begrünen bzw. als offene Vegetationsfläche zu erhalten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)
10. ~~Im Gewerbegebiet sind Flachdächer zu begrünen (extensive Dachbegrünung) mit einer Mindestvegetationsschicht von 6 cm.~~
Die Gebäudefassaden sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Dazu werden in Abständen von höchstens 10 m Pflanzbeete von 1,5 x 1,5 m angelegt und bepflanzt. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
11. Das anfallende, als relativ unbelastet geltende Dachflächenwasser ist zu verrieseln. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
12. Stellplätze (PKW-Parkplätze für Angestellte und Besucher) und ihre Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Menge geschaffen werden und sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Nach jedem 5. Stellplatz ist ein Pflanzbeet in der Größe von 2 x 5 m anzulegen und mit 1 Baum (Liste der potentiell natürlichen Pflanzenarten der Begrünung) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN – Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

(§ 83 Gesetz über die Bauordnung (BauO vom 20.7.90))

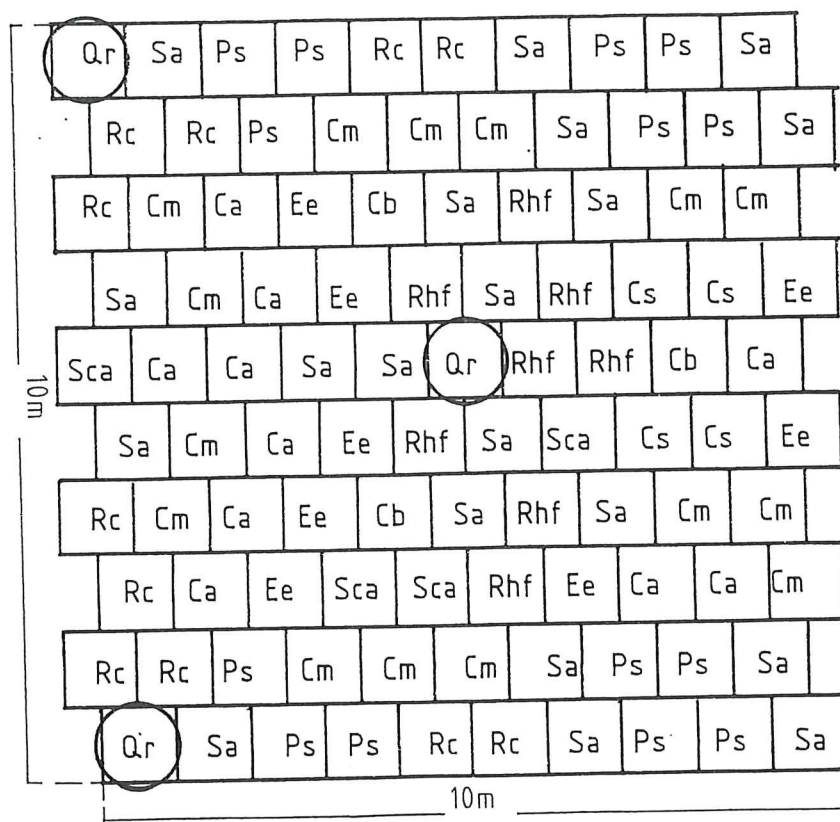
1. Im allg. Wohngebiet sind als Dächer auf den Gebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45 und höchstens 55 Grad zulässig.
2. Im Gewerbegebiet sind als Dächer nur Flachdächer zulässig, ~~die nach Pkt. 10 textliche Festsetzung zu begründen sind.~~ Im Bereich des 'eingeschränkten Gewerbegebietes' GEe sind außer begrünte Flachdächern auch Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 10 und höchstens 35 Grad zulässig.
3. Die zu den Verkehrsflächen gerichteten Fassadenabschnitte sind durch Pfeiler, Nischen, Stützen oder ähnliche Elemente so zu gliedern, daß das Verhältnis von Breite und Höhe der Flächen zwischen den Gliederungselementen höchstens 5 : 3 ist.

Pflanzschema II (5m - Pflanzbreite)



7	St	Ca	Corylus avellana	Haselnuss
2	St	Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
6	St	Cm	Crataegus monogyna	Weissdorn
4	St	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
7	St	Ps	Prunus spinosa	Schlehe
1	St	Qr	Quercus robur	Eiche
7	St	Rc	Rosa canina	Hundsrose
5	St	Rhf	Rhamnus frangula	Faulbaum
7	St	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche
4	St	Sca	Salix caprea	Salweide

Pflanzschema I (10m - Pflanzbreite)

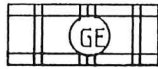


10 St	Ca	Corylus avellana	Haselnuss
3 St	Cb	Carpinus betulus	Hainbuche
15 St	Cm	Crataegus monogyna	Weissdorn
4 St	Cs	Cornus sanguinea	Hartriegel
8 St	Ee	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
15 St	Ps	Prunus spinosa	Schlehe
3 St	Qr	Quercus robur	Stieleiche
11 St	Rc	Rosa canina	Hundsrose
8 St	Rhf	Rhamnus frangula	Faulbaum
4 St	Sca	Salix caprea	Salweide
19 St	Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Planzeichenverordnung 1981 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.01.1990.



GEe

Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Pkt. 1 bis 4 textliche Festsetzung)

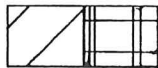
eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und
Pkt. 2 bis 4 textliche Festsetzung)



Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO und
Pkt. 4 textliche Festsetzung)



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO
und Pkt. 5 textliche Festsetzung)

0,8

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



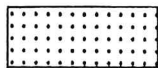
GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO und
Pkt. 6 textliche Festsetzung)

II

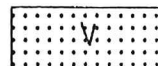
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
H=7,0 max. Höhe der Gebäude über Straßenniveau

o

offene Bauweise



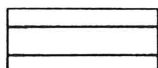
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



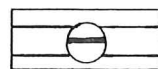
Verkehrsbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie



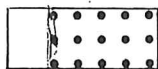
Fläche für Versorgungsanlagen



Abwasserpumpstation

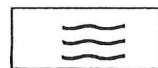


Trafostation

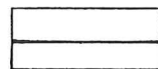


öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

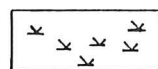
Nutzung :



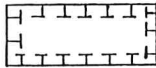
Regenwasserteich



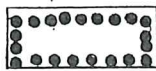
Grünstreifen mit Wegfunktion



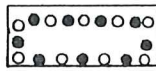
Sukzessionsfläche



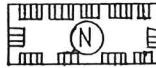
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



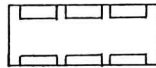
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25



Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Pkt. 7, 8 textliche Festsetzungen)



Naturschutzgebiet (Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)



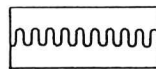
mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Fläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

FD

Flachdächer

SD

Satteldach
35 - 45 Grad Dachneigung