

# Textliche Festsetzungen

Für die Planbereiche F2, F3 und F4

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen:

(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert 24. Juni 2004, u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

## Bauliche Nutzung:

### Art der baulichen Nutzung

Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

**Bauweise** (§§ 22 BauNVO) - siehe Lageplan

abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung der Baukörper

**Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend.

## Pflanzgebot

### A1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den bezeichneten Flächen sind zum Ausgleich der Eingriffe durch den Bebauungsplan der wasserführende Entwässerungsgraben renaturiert und eine extensive Wiesenflächen angelegt und dauerhaft unterhalten. Innerhalb der Fläche sind auch Retentionsflächen für das anfallende Dachwasser anzulegen. Auf ca. 30% der Flächen sind gebietsheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen (Arten, Pflanzgrößen, Pflanzabstände etc. siehe A2 und A3). Genauer Umfang der Ausgleichsmaßnahme siehe Grünordnungsplan

### A2 Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) pfg 3

An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische Laubbäume, z.B.

a) großkronige Bäume:

Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Buche, Obsthochstämme

mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50 m sind zulässig.

Pro Baum sind mind. 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

### A3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) pfg 4

An den festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Streifen mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen (je 15 m Länge Pflanzgebot ein Baum) und Sträucher (Pflanzabstand mind. 1 m x 1 m) auf mindestens 60 % der Fläche in Form freiwachsender Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

a) Bäume:

Arten und Pflanzgröße siehe A2

b) Sträucher:

Sträucher sollen mind. folgende Qualität haben:

3 x verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mind. 100/150

Hasel, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Schlehe, Liguster, eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Wein-/Feld-/Hundsrose, Pfaffenhütchen, Salweide

Die Fläche zwischen der Bepflanzung wird mit einem standortgerechten Saatgut regionaler Herkunft angesät. Die Grünfläche soll durch max. 2-malige Mahd pro Jahr gepflegt werden wobei das Mähgut, zur Förderung des Artenreichtums, abgefahren werden soll. Es soll keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle erfolgen.

## Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Ausgleichsflächen und die damit verbundenen Maßnahmen einschließlich der zweckgebundenen Festsetzungen (Pflege und Unterhaltung) werden als Sammel-Ausgleichsmaßnahmen sämtlicher Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

# Örtliche Bauvorschriften

Für die Planbereiche F2, F3 und F4

## **Dachform/Dachneigung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdach Pultdach mit Dachneigung 0° - 15°

Satteldach mit Dachneigung 10° - 25°

## **Gebäudehöhen** (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe mit max. 14,00 m, bergseits

Die Traufhöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachkonstruktion (Oberkante Sparren) mit der Außenwand.

Für technische Bauteile wie Kamine und Silos ist eine Höhe von 25 m ab EFH zulässig

Für Gebäude mit geneigter Bodenplatte ist die Fußbodenhöhe in der geometrische Mitte maßgebend.

## **Stellplätze** (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Stellplätze für PKW sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen

## **Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

## **Regenwasserabfluss**

Das anfallende Regenwasser aus den Dachflächen ist über den offenen Wassergraben abzuleiten. Das Abwasser aus befestigten Hof- und Lagerflächen ist in die örtliche Kanalisation (Schmutzwasserleitung) zu entsorgen.

## **Einfriedigung** (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Zäune bis zu 2,50 m Höhe sind zulässig.

Von Verkehrsflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und Feldwegen ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten