

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 11m

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 11m

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 11m

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 11m

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 11m

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 11m

GE	o
0,8	1,6
II	TH max. 12m



Gewerbegebiet III A. A. A.

Textliche Festsetzungen „Gewerbegebiet III“ 1. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

- 1.1.1 Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen unzulässig sind. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 700m² sowie einer Geschossfläche von bis zu maximal 1200m² zugelassen werden.
- 1.1.2 Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass eigenständige Außenlagerflächen unzulässig sind.
- 1.1.3 Gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(4) und 1(9) BauNVO: Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV des Erlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.2.1992 unzulässig sind. Gemäß §31(1) BauGB können Betriebe und Anlagen der genannten Abstandsklassen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern und soweit durch technische oder sonstige Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emission der zu errichtenden baulichen Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
- 1.1.4 Gem. §9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 1(6) und 1(9) BauNVO: Für die ausgewiesenen Bauflächen der GE gilt, dass nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur in einem Umfang von 1 Wohnung je Baugrundstück, nur als Bestandteil gewerblich genutzter Gebäude und nur sofern / soweit ihre Geschossfläche der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes untergeordnet ist zugelassen werden können; als Wohnung genutzte Einzelhäuser sind generell unzulässig.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB)

- 1.2.1 Für die ausgewiesenen Bauflächen nördlich der festgesetzten, in etwa von West nach Ost verlaufenden Signatur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie unterschiedlicher/n Art und Maßes der baulichen Nutzung gilt, dass Ausnahmen von der festgesetzten offenen Bauweise zugelassen werden können, sofern die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten und eine maximale Längserstreckung von Gebäuden (Südwest->Nordost bis West->Ost) von 130m nicht überschritten wird.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

- 1.3.1 Für die ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gilt, dass Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

s. auch 3. Änd.

1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB)

- 1.4.1 Rad-, Geh- und Fußwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Terrassen sowie funktionsbedingte Nebenflächen (z.B. Müllcontainerstandplätze) sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, im Sandbett verlegtes Pflaster). In Einzelfällen kann bei bzw. in Verbindung mit Lager- und Betriebsflächen im Sinne von Nebenanlagen aus sicherheitstechnischen Gründen davon abgewichen werden.
- 1.4.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen, Bodenauftrag und Aufschüttungen jeder Art unzulässig. Davon unberührt sind Zäune und Absperrungen, die eine Gesamthöhe von weniger als 2m aufweisen und die dem Schutz der innerhalb der Absperrung gehaltenen Tiere dienen.
- 1.4.3 (Flurstücke 439 und 440/1 und 440/2)
Die Flächen sind zu einem standortgerechten Gehölzsaum zu entwickeln. Dabei sollen Walnüsse (*Juglans regia*), Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Eichen (*Quercus robur*) gezielt angepflanzt werden. Sich selbst entwickelnde weitere Gehölze sollen in Ihrer Ausbreitung nicht behindert werden, sofern deren natürlicher Verbreitungsschwerpunkt auf Flächen mit vergleichbaren ökologischen Rahmenbedingungen zu finden ist. Die angepflanzten Gehölze sind für eine Dauer von 5 Jahren im Bereich des Stammfußes zu pflügen.
- 1.4.4 (Flurstücke 442 und 444)
Die Flächen sind zu Sandrasen (*Sileno Cerastion semidecandri*) und Sandpionierrasen (*Corynephorion*) zu entwickeln. Dabei ist eine extensive Beweidung als kostengünstiges Instrument einzusetzen, die in den Monaten Mai bis Juli erfolgen soll und in mehreren Teilflächen zu erfolgen hat. Die Teilflächen werden in den verschiedenen Maßnahmenjahren in unterschiedlicher Reihenfolge beweidet. Ausgewählte hochstämmige Obstbäume in rezent gutem Zustand sind durch regelmäßige fachgerechte Pflege in zweijährigem Turnus zu erhalten. Anfallendes Totholz oder abgestorbene Mittel- und Niederstämme sind für eine Dauer von mindestens 3 Jahren auf der Fläche zu belassen. Zum Schutz der typischen Sandflora kann es nötig sein, die Weideflächen von spontaner, die Standortentwicklung störende Vegetation (e.G. Landreitgras, Nachtkerze) zu befreien. Nach Bedarf sollen die Flächen im Herbst eines jeden Jahres durch Mulchen von solchen Arten befreit werden.
- 1.4.5 (Flurstück 441)
Das als Weg vorgesehene Grundstück soll zur Betreuung der eingestellten Tierherde als begehbare und befahrbare Fläche offengehalten werden. Hier sollen keine Baumpflanzungen stattfinden; bestehende Obstbäume, wie auch hier aufkommender Gehölzanflug kann bei Bedarf entfernt werden.
- 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß gem §9 (1) 25a BauGB
- 1.5.1 Entlang der Planstraßen sind gemäß den Einzeldarstellungen großkronige Laubbäume (Mindeststammumfang 14 cm) zu pflanzen und zu pflegen.
- 1.5.2 Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Mindeststammumfang 14 cm). Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 6m² große, als Pflanzinsel (Sukzession und Graseinsaat) angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

- 1.5.3 Mindestens alle Gebäudeseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10% beträgt, sind, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird, durch standortgerechte Gehölze einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken; technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden, sofern ein Begrünungsausgleich geschaffen wird. Empfohlene Arten für Kletterpflanzen (Auswahl):
 Clematis vitalba (Gewöhnlich Waldrebe)
 Clematis montana (Berg-Waldrebe)
 Fallopia aubertii (Schlingknöterich)
 Hedera helix (Efeu)
 Humulus lupulus (Hopfen)
 Lonicera caprifolium und Sorten (Jelängerjelier)
 Partenocissus tricuspidata (Wilder Wein)
 Partenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
 Vitis vinifera (Weinrebe)
- 1.5.4 Dächer bis zu einer Neigung von 20° sind – vorbehaltlich ihrer statischen Eignung – soweit zu begrünen, wie dies die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zulässt.
- 1.5.5 Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen im Bereich der GE sind gärtnerisch als extensiv gepflegte Rasenflächen (zwei- bis dreischürige Mahd/Jahr) anzulegen oder der Sukzession zu überlassen und zu mindestens 30% mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Es zählen ein Baum 25m², ein Strauch 4m².
- 1.5.6 Für die Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9 (1) 20 und 9 (1) 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sowie für Pflanzmaßnahmen gemäß der festgesetzten Einzelsignaturen sind grundsätzlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Arten (Auswahl):

Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer plantanoides (Spitzahorn)
- Acer monspessulanum
- Betula pendula (Weißbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Malus sylvestris (Wildapfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Pyrus achras (Wildbirne)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix caprea (Salweide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Ulmus minor (Feldulme)

Sträucher:

- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Clematis vitalba (Waldrebe)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cotoneaster integrifolia (Gew.Zwergmispel)
- Eunymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Heckenrose)
- Rosa rubiginosa (Weinrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Salix purpurea (Purpurweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Gepflanzt werden können auch Obstbäume einschließlich Walnußbaum (*Juglans regia*). Bei schwierigen Standortbedingungen (Parkplätze, Verkehrsflächen, etc.) kann auch auf Exoten zurückgegriffen werden, z.B.:

- Corylus colurna (Baumhasel)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Ginkgo biloba (Ginkgobaum)
- Platanus acerifolia (Platane)
- Quercus rubra (Roteiche)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Aufgrund der Gefahr einer leichten Verwilderung auf Sandböden ist auf Robinie (*Falsche Akazie*, *Robinia Pseudoacacia*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) gänzlich zu verzichten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.v.m. § 88 LBauO)

2.1 Einfriedungen

Für die ausgewiesenen Bauflächen GE gilt, dass Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Gesamthöhe von max. 2m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Gemauerte sowie Betoneinfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von max. 1m über der Geländeoberfläche zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überragen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen ist eine Größe der einzelnen Werbefläche von 8m² nicht zu überschreiten.

3. Zuordnung nach § 8a (1) Satz 4 BNatSchG (Sammelzuordnung)

- 3.1 Den geplanten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) werden als Ausgleichsflächen die unter Punkt 1.4.3 festgesetzten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zugeordnet.
- 3.2 Den geplanten Baumaßnahmen im Gewerbegebiet werden als Ausgleich die verbleibenden, nicht unter Punkt 3.1 bezeichneten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

4. Hinweise

- 4.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen Flächen ist ausreichend dimensionierten Regenwasseranlagen zuzuführen und als Brauchwasser zu verwenden.
- 4.2 Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden; die Anforderungen der entsprechenden DIN-Vorschriften sind zu beachten.
- 4.3 Aufgrund der Vermutung, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden können, sind Erd- und Bauarbeiten gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) rechtzeitig anzuzeigen. Funde i.S. des § 16 DSchPflG sind gem. § 17 DSchPflG unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen.