

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Ausschluß von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen

1. Auf den Grundstücken sind gemäß § 8 und § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe mit reiner Büro- bzw. Verwaltungsflächennutzung allgemein nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Betriebe zugelassen werden, wenn die Flächen der Baugrundstücke solcher Betriebe insgesamt 2900 m² nicht überschreiten.

II. Höhenentwicklung baulicher Anlagen

1. Gebäude und Gebäudeteile dürfen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 89 BbgBO eine Trauf- und Firsthöhe von 7,5 Metern, gemessen ab den im Planteil festgelegten Geländehöhen bis zur äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Bilden dabei aber geneigte Dächer den Dachabschluß, darf die Firsthöhe (äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel) max. 9 Meter betragen.

2. Untergeordnete bauliche Teile eines Gebäudes, die der Gestaltwirkung (z.B. Eingangsgiebel) dienen, dürfen gem. § 16 BauNVO i. V. m. § 89 BbgBO eine max. Höhe von 8,5 Metern aufweisen, gemessen ab den im Planteil festgelegten Geländehöhen bis zum oberen Bauteilabschluß. Diese Festsetzung gilt nicht für betriebsnotwendige untergeordnete bauliche Teile wie Kamine o.ä..

III. Gliederung des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1. In den gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS), welche im Planteil mit Tag-/Nachtwerten dargestellt sind, nicht überschreiten.

2. Umverteilungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder Abschirmungen Pegelminderungen gegenüber freier Schallausbreitung ergeben. In diesen Fällen können die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.

3. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Gewerbegebiet 1 folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Dies sind Anlagen:

- zum Rösten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg oder mehr je Stunde
- zur Herstellung von Lakritz und Schokolade
- zur Herstellung von Milchpulver
- zum Vulkanisieren von Natur oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen in denen weniger als 50 kg Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird
- zur Aufarbeitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillieren mit einer Leitung von 0,5 t bis weniger als 1 t je Stunde
- Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs-, Holzschutz- oder Klebmitteln mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Lösungsmittel hergestellt werden.

IV. Festsetzungen für Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB i. V. m. dem BbgNatSchG.

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

a) Zur Begrenzung des Planungsgebietes zum südlich angrenzenden Freiraum ist der vorhandene Böschungsbereich mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste in einer Breite von im Mittel 7,50 m zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind je 100 qm Pflanzfläche mindestens 1 Baum und ca. 45 Sträucher zu pflanzen.

b) Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Strauchgruppen zu erhalten.

c) Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien, insbesondere Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbauten für die Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten und Plätzen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn durch andere rechtliche Bestimmungen für bestimmte Teilflächen (z. B. Wartungs- und Pflegeflächen) undurchlässige Beläge vorgeschrieben werden.

d) Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist im Planungsgebiet zu versickern.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Die mit A belegten Flächen sind mit einer 3-reihigen Pflanzung aus Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste in einer Breite von mind. 3 Metern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 2 Bäume und ca. 66 Sträucher anzupflanzen.

b) Die mit B belegten Flächen sind mit einer 2-reihigen versetzten Pflanzung aus Sträuchern gem. Artenliste in einer Breite von mind. 2 Metern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm sind ca. 67 Sträucher anzupflanzen. Grundstückseinfahrten bleiben von dieser Festsetzung unberücksichtigt.

c) Die mit C belegten Flächen sind mit einer 2-reihigen versetzten Pflanzung aus Sträuchern gem. der Artenliste in einer Breite von mind. 2 Metern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind ca. 67 Sträucher anzupflanzen.

d) Entlang der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke im Planungsgebiet ist eine überwiegend geschlossene 3-reihige Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gem. der Artenliste in einer Breite von mind. 3 Metern anzulegen (je Grundstück mind. 1,5m) und auf Dauer zu erhalten. Je 100 qm Pflanzfläche sind mind. 2 Bäume und ca. 66 Sträucher anzupflanzen), soweit keine anderen Festsetzungen getroffen worden sind.

e) Alle 15 Meter ist im Straßenraum ein Alleebaum gem. der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringe Standortverschiebungen aufgrund von Zufahrten sind zulässig.

f) Gebäudeseiten mit einem darauf bezogenen Anteil von weniger als 10% Fassadenöffnungen sind mit Kletterpflanzen gem. der Artenliste zu begrünen.

g) Je 4 Stellplätze ist mindestens ein Baum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

h) Die Standorte der Müllbehälter sind mit Vorrichtungen zum Sicht- bzw. Windschutz zu umgeben und gem. der Artenliste zu bepflanzen.

3. Allgemeine Pflanzfestsetzungen

a) Bei der Verwendung von Pflanzen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig und folgende Mindestgrößen einzuhalten:

- Alleebäume: Hochstamm, 4 x v., e. w., m. B., STU 20-25 cm.
- Laubbäume: 3 x v, m. B. bzw. D. B., STU 16/18 cm
- Sträucher: i. R. m. B., Größe je nach Art

b) Pflanzliste

Gehölzarten:

Baumarten >20m	Baumarten 10-20m
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Acer campestre (Feld-Ahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Ulmus glabra (Berg-Ulme)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus minor (Feld-Ulme)	
Tilia cordata (Winter-Linde)	

Straucharten 5-10m	Straucharten bis 5m
Cornus mas (Kornelkirsche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Prunus spinosa (Schlehe)
Corylus avellana (Haselnuß)	Rhamnus cathartica (Purgier Kreuzdorn)
Crataegus monogyna (Eingriff-liger Weißdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rubus fruticosus (Brombeere)
	Rubus idaeus (Himbeere)
	Salix caprea (Sal-Weide)
	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Ziergehölze sind allgemein unzulässig

Alleebäume:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stieleiche)

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba (Gemeine Weinrebe), Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Parthenocissus tripartita (Kletterwein), Polygonum aubertii (Knöterich)

Auswahl an Arten für Magerwiesen:

Gräser
Agrostus tenuis (Rot-Straußgras), Anthoxanthum odoratum (Gemeines Ruchgras), Festuca ovina (Schaf-Schwingel), Festuca rubra (Rot-Schwingel), Bromus erectus (Aufrechte Treppe), Corynephorus canescens (Silbergras), Poa compressa (Platthalm-Rispengras)
Kräuter
Achillea millefolium (Wiesen-Schafgarbe), Lotus corniculatus (Gemeiner Hornklee), Medicago lupulina (Hopfenklee), Armeria elongata ssp. elongata (Gemeine Grasnelke), Centaurea scabiosa (Skabiosen-Flockenblume), Echium vulgare (Gemeiner Natterkopf)

Anwuchspflege: Nachpflanzungen evtl. nicht angegangener Gehölze sind vorzunehmen.

V. Nachrichtliche Übernahme

1. Gem. § 16 Abs. 5 BbgVG vom 13.07.1994 i. V. m. § 8 der Fassung der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz - Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete- vom 02.07.1982 gelten in der Trinkwasserschutzzone III folgende Verbote:

- Umgang mit radioaktiven Stoffen
- Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen.