

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 3 BauNVO

2 Speditionsbetriebe sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen

1.1 In den mit GE1 gekennzeichneten Baugebieten ist eine Trauf- bzw. Gebäudehöhe zwischen 10m und 18m zulässig.

1.2 In den mit GE1A gekennzeichneten Baugebieten ist eine Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 18m zulässig.

1.3 In den mit GE2 gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 18m zulässig.

1.4 In den mit GE3 gekennzeichneten Baugebieten ist eine Trauf- bzw. Gebäudehöhe zwischen mind. 18m und max. 28m zulässig.

1.5 In den mit GE4 gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 28m zulässig.

1.6 In den mit GE5 gekennzeichneten Baugebieten ist eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 11m zulässig.

1.7 Die Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsanlage (siehe Pläneinschrieb oder örtl. Vermessung) vor dem Grundstück bis Oberkante Dachhaut. Bei verschiedenen Höhenangaben gilt die größere Höhe.

2 Geschosflächenzahl, Geschosfläche

2.1 Die zulässige Geschosflächenzahl ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Geschosfläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

III Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO

1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

2 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig sowie unmittelbar an die Privatstraßen angrenzend.

3 Die Anordnung von Rampen für Garageschosse und Tiefgaragen ist auf der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäuseite nicht zulässig.

4 Werden Tiefgaragen außerhalb von Gebäudegrundflächen errichtet, sind deren Decken mind. 0,6m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit einer Oberbodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

5 In den mit GE1, GE1A, GE3 und GE5 gekennzeichneten Baugebieten sind gem. § 12 (6) BauNVO oberirdische Stellplatzanlagen und Garagenanlagen mit mehr als 8 Stellplätzen bzw. 8 Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplatzanlagen mit mehr als 8 Stellplätzen für gewerbliche Betriebe des Einzelhandels zugelassen werden.

6 In den mit GE1, GE1A, GE3 und GE5 gekennzeichneten Baugebieten sind Flächen für Ausstellungszwecke und Lagerung gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können für gewerbliche Betriebe des Einzelhandels Flächen für Ausstellungszwecke zugelassen werden, wobei ein Anteil von max. 20% der zum öffentlichen Straßenraum zugehörigen Grundstücksbreite genutzt werden kann. Dabei dürfen zwei und mehr Flächen für Ausstellungszwecke nicht aneinander grenzen.

IV Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BbgBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

2 Dachform

Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5°, Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° sowie Satteldächer.

3 Fassaden

a) Fassadenmaterialien wie Kunststoff, Beton und Waschbetonplatten sind nicht zulässig

b) Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit abspiegelnder Oberfläche zulässig.

4 Werbeanlagen

a) Anlagen zur Werbung sind am Ort der Leistung jeweils bis zu einer Höhe eines Stockwerkes zulässig (Oberkante Rohboden-Oberkante Rohboden).

b) In der Erdgeschoßzone sind Werbeanlagen oberhalb des Fenstersturzes zulässig.

c) Werden Gebäude nur ein- oder zweigeschossig ausgeführt, sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 1,5m (gerechnet ab Gebäude- bzw. Traufkante) in der Dachzone zulässig. Senkrecht stehende Werbeanlagen aus dem zweiten Geschöß dürfen bis zu 1m in die Dachzone (gerechnet ab Gebäude- bzw. Traufkante), hineinragen.

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

1 Stellplatz- und Hofflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

2 Die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind Ersatzpflanzungen für die mit a gekennzeichnete Fläche gem. Pflanzliste 1 und für die Baumreihen im Randstreifen der Erschließungsanlage gem. Pflanzliste 2 vorzunehmen.

3 In der mit b gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume sowie die Unterpflanzung zu erhalten. Können einzelne Bäume nicht erhalten werden, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 3 vorzunehmen.

4 In der mit c gekennzeichneten Fläche sind Bäume mit Unterpflanzungen gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen.

5 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 80% zu begrünen und mit Pflanzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

6 Die Sichtschutzwände oder Pergolen für Mülltonnenstände sind gem. Pflanzliste 5 mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

7 Geschlossene Fassadenflächen (mit weniger als 50% Fassadenöffnungen) sind zu mind. 20 % dauerhaft mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste 5 zu bepflanzen.

VI Flächen zum Anpflanzen und für Bindungen von Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

1 Innerhalb der Flächen gem. § 9 (1) Nr.25 a und b BauGB sind zur Erschließung notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze zulässig. Die Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen.

Pflanzliste 1

Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Quercus robur "Fastigiata"

Spitzahorn
Berg-Ahorn
Stiel-Eiche
Säulen-Eiche

Unterpflanzung

Achillea millefolium
Agrostis tenuis
Anthoxanthum odoratum
Festuca ovina
Festuca rubra
Leucanthemum vulgare
Prunella vulgaris
Trifolium repens

Weiden-Schafgasse
Rot-Straußgras
Gemines Ruchgras
Schaf-Schwingel
Rot-Schwingel
Weiden-Margerite
Gemine Brauneile
Weiß-Klee

Pflanzliste 2

Betula pendula
Sorbus aucuparia
Sorbus torminalis

Gemine Birke
Eberesche
Eibeere

Pflanzliste 3

Mindestpflanzgröße 250 - 350 cm, Stammumfang 18 - 20 cm

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus laevigata "P. Scarlet"
Malva sylvestris
Pinus sylvestris
Prunus avium
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Gemine Birke
Halnbuche
Rotdom
Apfel
Gemine Kiefer
Süß-Kirsche
Eberesche
Winter-Linde

Glechoma hederacea
Laminum maculatum
Lysimachia nummularia
Convallaria majalis
Vinca minor

Gundermann
Geheckte Taubnessel
Pfeffrigkraut
Maiglöckchen
Immergrün

Pflanzliste 4

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus laevigata "P. Scarlet"
Fraxinus excelsior
Malva sylvestris
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus padus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Ulmus minor

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Gemine Birke
Halnbuche
Rotdom
Gemine Esche
Apfel
Süß-Kirsche
Sauer-Kirsche
Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Eberesche
Feld Ulme

Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm

Comus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Genista tinctoria
Lonicera xylosteum
Lonicera periclymenum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Sarcothamnus scoparius
Taxus beccata
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Haselnuß
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Färber-Ginster
Gemine Heckenkirsche
Waldgelbblatt
Schlehe
Purgler-Kreuzdom
Hundsrose
Heckenrose
Weinrose
Filzrose
Kratzbeere
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Salweide
Schwarzer-Holunder
Besenginster
Gemine Eibe
Geminer Schneeball

gestrichen 3.7.02 M. Pfeiffer

gestrichen 3.7.02 M. Pfeiffer