

A. VERBINDLICHE FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

GEE Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen sich nur, das Wohnen nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln die in ihrer Gesamtheit den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet (MI) von Tags 60 dB(A) und Nachts 45 dB(A) durch ihre Eigenart und Betriebsweise einhalten und keine luftverunreinigenden Stoffe im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes freisetzen.

"Der Bau von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist nur im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig und es sich nach Art und Umfang nicht um die Hauptnutzung des Grundstückes handelt. Selbständige Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig."

2. Maß der baulichen Nutzung

TH als Höchstgrenze max. 12.0 m über Gelände

GRZ 0,8 Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 (§ 19 BauNVO) zulässig sind.

TH max. 12m maximale Traufhöhe über natürlichem Gelände

OK max. 18m Gebäudehöhe über natürlichem Gelände

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

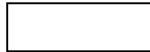
O

offene Bauweise

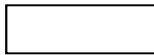
Darstellungsschema:

GE	TH	Art der baulichen	Höhe der baulichen
GEE	max, 12.0m	Nutzung	Anlage
0,8	OK max. 18,5m über Gelände	Grundflächenzahl	Höhe der baulichen Anlage
o		Bauweise	keine Aussage

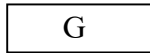
4. Verkehrsflächen



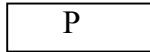
Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahndecke)



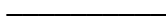
Öffentliche Verkehrsfläche mit vorgesehener Fahrspur
(z.B. Linksabbieger)



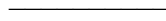
Öffentliche Verkehrsfläche begehbar



Öffentliche Parkflächen



Straßenbegrenzungslinie

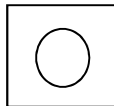


Wege sollen aufgelassen werden

Sichtdreiecke – innerhalb deren Flächen darf die Sicht
ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante durch nichts
behindert werden

Bahnanlagen (DB – Gelände)

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

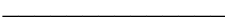


Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

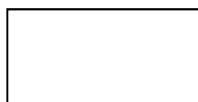
Vorhandene Stromleitung (kann bestehen bleiben)

Stromleitung (wegfallend bzw. kann umgelegt werden)



Geplante Leitungen für die Abwasserentsorgung
im Michsystem (Vorschlag)

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die anzupflanzen sind

Bäume, Sträucher und Hecken als Bepflanzungen, die zu erhalten sind

8. Sonstige Planzeichen, zusätzliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7,5

Maßangabe in Meter

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Grünordnung

Die Begrünungen im Einzelnen sind in den einzelnen Genehmigungsverfahren des ansiedelnden Gewerbes zu regeln.

Auf den vorgesehenen Anpflanzungsflächen (Punkt A7 der Satzung) am Südost-, Süd- und Ostrand des Gewerbegebietes sind Laubbäume und Sträucher unter Beachtung der nachfolgenden Artenauswahlliste zur Neupflanzung mindestens zweiteilig zu pflanzen und zu erhalten.

Bei großkronigen Bäumen ist ein Pflanzabstand von ca. 8,0 m, bei mittelkronigen von ca. 5,0 m und bei Büschen von 0,8 m auf 0,8 m einzuhalten.

Für je 500 m² Grundstücksfläche außerhalb der Anpflanzungsfläche ist an geeigneter Stelle ein einheimischer Baum zu pflanzen.

Für fünf in der Örtlichkeit erstellte Parkplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl zur Neupflanzung

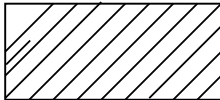
Folgende Arten sollen verwendet werden:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataeuqus monogyna</i>	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schwarze Heckenkirsche	<i>Lonicera nigra</i>	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Vogelbeerbaum	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		

2. Erschließung

Bei voll bebautem Gewerbegebiet sind für die Erschließungsstraße in den Nachtstunden verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Einbahnverkehr oder LKW-Durchfahrverbot) durchzuführen.

C. Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise



Bestand Wohngebäude



Bestand Nebengebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinie

Flurstücksnummer

Straßenbezeichnung

Böschungflächen

Parzellierungsvorschlag

Vorhandener Bachlauf als Vorfluter

Vorhandene Abwasserleitung

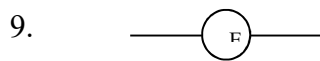


Umgrenzung von Flächen für Garagenstellungen
Als ortsgestalterische Rahmenempfehlung ohne
Rechtliche Bindung

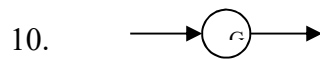


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

8. Verlauf der vorhandenen Böschung mit Kenn-
Zeichnung der oberen und unteren Begrenzung



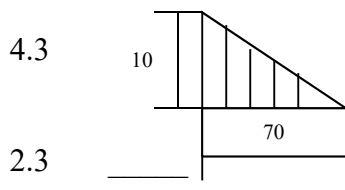
Vorhandene Starkstromleitung, unterirdisch



Vorhandene Gasleitung



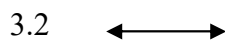
Abgrenzung zw. Bauabschnitt I und II



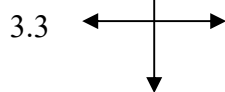
Sichtdreiecke (siehe C. 8.1)

Fußweg, Gehweg

3. Baugrenzen



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung bezogen auf
die Gebäudelängsseite



Wahlmöglichkeit bei der Hauptfirstrichtung

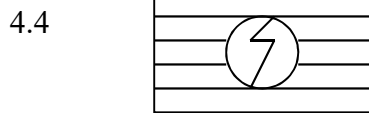
4. Sonstige Festsetzungen



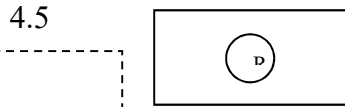
Maßangabe in Metern

4.2 _____

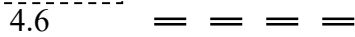
Anbauverbotszone 10,0 m Straßenbegrenzungslinie



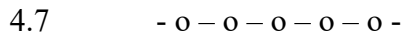
Trafostation zur elektrischen Energieversorgung
Art und Maß der baulichen Nutzung nach C.1.2.4



Regenrückhaltebecken



Mit Geh- Fahr- u. Leitungsrecht belastende
Flächen



Unterirdische Überlauf des Regenrückhaltebeckens
zum Frischwasserkanal

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist nach § 9 BauGB mit § 1 Abs.2 und 3 sowie § 10 BauNVO festgesetzt.

Das im Folgenden unter 1.2 angegebene höchstens zulässige Maß der baulichen Nutzung trifft nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.2 Im Baugebiet sind folgende Bebauungen möglich:

Die Kniestockhöhe wird von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenwand gemessen.

WA = allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Wohnhäuser (A)

WA	II (U+E o. E+D)	
0,40	GFZ 0,8	Zulässig sind max. zwei Vollgeschoss. Ein Kniestock bis 0,75 m ist zulässig.
O	PD 10° - 25° oder SD 33° - 45° oder KWD 33° - 40° oder WD 33° - 40°	Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. Garagen: eingeschossig, PD 10° - 25° oder SD 32° - 38°

1.2.2 Wohnhäuser (B)

WA	II (U+E o. E+D)	
0,40	GFZ 0,8	Zulässig sind max. zwei Vollgeschoss. Ein Kniestock bis 0,75 m ist zulässig.
O	PD 10° - 25° oder SD 33° - 45° oder KWD 33° - 40° oder WD 33° - 40°	Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. Max. Gebäudehöhe 8,00 m gemessen ab OK natürlichem Gelände. Garagen: eingeschossig, PD 10° - 25° oder SD 32° - 38°

1.2.3 Mischgebiet (MI)

MI	II (U+E o. E+D)	
0,40	GFZ 0,9	Zulässig sind max. zwei Vollgeschoss. Ein Kniestock bis 0,75 m ist zulässig.
O	PD 10° - 25° oder SD 33° - 45° oder KWD 33° - 40° oder WD 33° - 40°	Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise zulässig. Garagen: eingeschossig, PD 10° - 25° oder SD 32° - 38°

1.2.4 Trafostation

WA	I	
0,3	GFZ 0,3	Eine Fassadenbegrünung und das Anpflanzen von Buschwerk ist in den Bereichen vorgesehen, in denen eine Beeinträchtigung der Funktionen nicht gegeben ist.
O	SD 32° - 38°	Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise zulässig.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1. Dachgestaltung

Zulässige Dachformen	SD	=	Satteldächer
	WD	=	Walmdächer
	KWD	=	Krüppelwalmdächer
	PD	=	Pulldächer

2.1.1 Ausgeschlossen werden Dacheindeckungen mit Materialien in den Farben Orange, Gelb, Grün, Blau, Violett, Weiß und Rosa.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Material für Außenwände

Putz in hellen Farbtönen, Holzverkleidungen oder Holzbauteile sind zulässig. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Faserzementplatten, Kunststoffe aller Art, etc. sind nicht zugelassen.

Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht.

2.2.2 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschritten und von der Grundstücksgrenze mind. 2,0 m entfernt bleiben.

3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

3.1 Bei den zur Erschließungsstraße talseitig gelegenen Grundstücken ist Oberkante Erdgeschoßfußboden, bezogen auf die Erschließungsstraße von 0,15 m über Oberkante Straße bis 0,50 m unter Oberkante Straße zulässig.

3.2 Als max. Geschoßhöhe sind 3,00 m zulässig.

3.3 Talseitige Geländeaufschüttungen, die mehr als 1,0 m über den natürlichen Gländeverlauf liegen, sind nicht zulässig

3.4 Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländenivellement mit zugehörigem Schnitt des natürlich verlaufenden Gelände beizulegen. Für die Grundstücke im Bauabschnitt 2 ist zusätzlich ein Abwasserbeseitigungsplan beizufügen.

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen in Holzkonstruktion sind zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,25 m und deren bebaute Fläche max. 30 m² nicht überschreiten. Die Vorgartenzone entlang der Erschließungsseite ist in einer Tiefe von 3,0 m von einer Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen (ausgenommen Müllboxen) müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Müllcontainer sind mit einem Schichtschutz zu umgeben (begrünte Holzkonstruktion oder Hecken in Containerhöhe). Eine freie Aufstellung der Mülltonnen ist nicht zulässig.

4.3 Für die Wohnhäuser sind die Mülltonnenschränke jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude, Garagenbauten oder Zugänge und Zufahrten zu integrieren

und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Für die Wohnhäuser mit einer Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich, bei Mehrfamilienwohnhäusern sind jeweils mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, immer auf volle Zahlen aufgerundet, herzustellen, soweit nicht eine entsprechende Anzahl von Garagen errichtet wird.
- 5.2 Einzelgaragen und Gemeinschaftsgaragen sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe und Dacheindeckung entsprechend dem Hauptgebäude auf dem Grundstück zu gestalten.
- 5.3 Bei aneinandergebauten Garagen sind die baukörperliche Ausbildung und die Gestaltung an die Nachbargarage anzupassen.
- 5.4 Garagen im Untergeschoß oder Garagen, die aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes im Erdreich eingebaut werden können, sind möglich.
- 5.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplatzüberdachungen müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. (zur Erhaltung eines großräumigen Straßenprofils).
- 5.6 Zur Straße hin geneigte Garagenzufahrtsrampen müssen an der Grundstücksgrenze eine querverlaufende Entwässerungsrinne erhalten, um das Abfließen des Oberflächenwassers auf Straße, bzw. Gehweg zu vermeiden.

6. Einfriedung

- 6.1 Straßenseitige Hecken sind in einer Höhe von 1,0 m zulässig. In der Hecke kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,0 m (einschließlich Sockel) eingezogen werden.
Holzzäune mit Lattung zwischen Beton- oder Holzpfählen bis zu einer Höhe von 1,0 m (einschließlich Sockel) sind zulässig. Sockel mit einer Höhe von max. 0,25 m sind zulässig. Eine Hinderpflanzung mit heimischen Hecken bis max. 1,0 m ist zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

7. Werbeanlagen

- 5.2 Eine die Gebäudegliederung übergreifende Werbung ist unzulässig.
- 7.2 Leuchtreklame ist unzulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

- 8.1 In den im Plan dargestellten Sichtdreiecken dürfen Bebauungen, Anpflanzungen und Ablagerungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.







9. Immissionsschutz

- 9.1 Passiver Schallschutz an den geplanten Wohnhäusern zur Kreisstraße hin durch ausreichende Schalldämmung von Fenstern, sowie von Wand- und Dachflächen.
- 9.2 Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können unvermeidbare Wohnwertbeeinträchtigungen eintreten.
- 9.3 Die Schlafräume der im Mischgebiet (MI) untergebrachten Wohnhäuser sind auf der Kreisstraße HO 22 abgewandten Gebäudeseite unterzubringen.
Die Fenster in den der Kreisstraße HO 22 zugewandten Fassaden sind als Schallschutzfenster mindestens der Klasse 2 gemäß VDI 2719 auszuführen.

10. Allgemeine Hinweise

- 10.1 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einzuhalten. Mögliche Schattenwirkungen führen evtl. zu einer Schadensersatzpflicht.

D. GRÜNORDNUNG

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Grünflächen und Bepflanzung | § 9 Abs. a Nr. 15 24 u. 25 BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB |
| 1.1 |  | Solitärbaum pflanzen gemäß 2.1.2 und 2.1.5 |
| 1.2 |  | Solitärbaum erhalten |
| 1.3 |  | Bäume beseitigen |
| 1.4 |  | Sträucher pflanzen gem. 2.1.3, 2.2.3 und 2.3.2 |
| 1.5 |  | Sträucher erhalten |
| 1.6 | | Sträucher beseitigen |
| 1.7 |  | Öffentliche Grünfläche |

1.8



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für
Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.
2.3.2

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Gehölzarten

§ 9 abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.1.1 Allgemeiner Hinweis:

Zur Eingliederung der Gebäude in die umgebende Landschaft sind die Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation gem. nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

2.1.2 Solitärbäume

Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata

Berghorn
Rotbuche
Esche
Stieleiche
Winterlinde

2.1.3 Sträucher

Corylus avellana
Crataegus laevigata
Rhamnus frangula
Rubus fruticosus
Salix alba
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Haselnuss
Weissdorn
Faulbaum
Brombeere
Silberweide
Öhrchenweide
Aschweide
Schwarzer Hulunder
Traubenholunder

2.1.4 Kleinbäume

Betula pendula
Carpinus betulus
Populus tremula
Sorbus aucuparia

Sandbirke
Hainbuche
Zitterpappel
Vogelbeere

2.1.5 Straßenbegleitende Bäume

Crataegus lavigate "Paul s Scarlet	Rotdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

2.2 Baum- und Strauchgrößen

2.2.1 Solitär- und Straßenbäume: H, 3-4xv, ew.Hoe 300-500 cm. Stu 14 – 16 cm

2.2.2 Kleinbäume: Hei, 2xv, Hoe 125 – 150 cm

2.2.3 Sträucher: 2xv, Hoe 60 – 100 cm

2.3 Pflanzabstände

2.3.1 Sträucher: 1,50 x 1,50 m

2.3.2 Rahmende Schutzpflanzung vgl. 1.8

2-reihige gruppenartige Strauchpflanzungen gem. Pflanzenliste 2.1.3, zusätzlich ca. alle 15 m ein mittelkroniger Baum gem. Pflanzenliste 2.1.2 und 2.1.4 und Mindestpflanzqualität gem. D 2.2.

2.3.3 Die Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen, Gehölzen und Sträuchern gem. 2.1.2 – 2.2.3 zu bepflanzen; auf je 200 qm Grünfläche ist mind. Ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und durch entsprechende Pflege zu erhalten.