

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 6,8 und 9 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO entsprechend Planeintrag
  - 1.1.1 Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:  
Die im MI-Gebiet nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entsprechend Planeintrag
  - 1.2.1 Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:  
Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- 1.3 Eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO entsprechend dem Planeintrag
  - 1.3.1 Ausschluss nach § 1 (5) BauNVO:  
Die im GI<sub>e</sub>-Gebiet nach § 9 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen sind unzulässig.  
Anlagen, die im Geltungsbereich der Störfallverordnung zuzuordnen sind (§ 1, 12 BImSchV), werden nicht zugelassen.
  - 1.3.2 Ausschluss nach § 1 (6) 1 BauNVO:  
Die im GI<sub>e</sub>-Gebiet nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

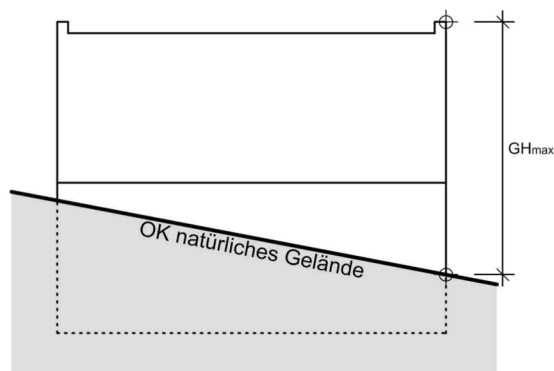
- 2.1 Grundflächenzahl gemäß Planeintrag (§ 16 (2) 1 BauNVO)
- 2.2 Geschossflächenzahl gemäß Planeintrag (§ 16 (2) 2 BauNVO)
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) und § 18 BauNVO
- 2.5 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung.  
Dabei bedeutet GH = Gebäudehöhe.

Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante der Attika bei Flachdachausbildung, höchster Punkt des Firsts bei Pult-, Sattel- oder Sheddachausbildung).

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierung- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist einzuhalten.

Erläuterungsskizze zur maximalen Gebäudehöhe



Der neue geplante Geländeverlauf sowie die Einhaltung der festgesetzten Höhen (Höhe baulicher Anlagen und sichtbare Gebäudehöhe) ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

### **3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

---

- 3.1 Offene Bauweise gemäß Planeintrag (§ 22 (4) BauNVO)

### **4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 BauNVO)**

---

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen gemäß Planeintrag (§ 23 (1 und 3) BauGB).

### **5. FLÄCHEN FÜR ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB )**

---

- 5.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**

---

- 6.1 Alle Eingriffe in Natur und Landschaft wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Zufahrten, Zuwege, Hof- und Stellplatzflächen sind zu minimieren (§ 4 BBodSchG).
- 6.2 Die Straßenbeleuchtung ist in insektenfreundlicher Ausführung zu erstellen. Diese Festsetzung gilt für öffentliche und private Straßen, Wege und Plätze.
- 6.3 Fassadenflächen, die auf einer Länge von mehr als 10,0 m geschlossen sind, sind auf dieser Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.
- 6.4 Einfriedungen von Lagerflächen sind mit Hecken oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.5 Befestigte Zufahrten, Zuwege, Stellplätze und Lagerflächen sind, soweit nicht Schadstoffe vorkommen können, wasserdurchlässig auszuführen. Ausgenommen sind Lkw-, Fahr-, Stell- und Waschflächen.
- 6.6 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Der Gehölzaufwuchs und die sonstige Vegetation in der zu bebauenden Fläche sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Der Abbruch von Gebäuden ist im Zeitraum zwischen Oktober und Februar ohne Einschränkungen möglich. Außerhalb dieses Zeitfensters ist der Abbruch nur zulässig wenn vorher nachgewiesen wurde, dass keine Vögel an den Gebäuden nisten.

Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern und die Zauneidechsen aus den Ruderalflächen nördlich und östlich des Baubetriebshofes zu vertreiben, sind die Baufeldflächen ab dem Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle 2 Wochen zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Die obere Bodenschicht darf erst nach dem Ende der Winterruhe der Zauneidechsen aber noch vor der Eiablage abgetragen werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### **7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)**

---

- 7.1 In den Bauflächen des Mischgebiets sind mindestens fünf Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

- 7.2 Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Erhaltene Hecken und Gebüsche werden angerechnet.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

- 7.3 Flächenhafte Ausgleichmaßnahme - Baum- und Strauchpflanzungen am Nordwest- und Ostrand

Entlang des Nordwestrand des GE und GI<sub>e</sub> sowie des Ostrands des GI<sub>e</sub> wird ein 3 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen festgesetzt. Die Fläche ist als Fettwiese einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Im knapp 150 m langen Abschnitt entlang des verlängerten Lagerwegs sind auf mindestens 50 % der Fläche Hecken unterschiedlicher Länge aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen. Zwischen die Heckenabschnitte sind mindestens 6 Laub- oder Obstbäume einzeln oder in Zweierfolgen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen sollte dabei mindestens 10 m betragen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben.

In dem ca. 135 m langen Teil entlang des Ostrandes des GI<sub>e</sub> ist auf ganzer Länge eine Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzabstände Sträucher: 1,5 m

Pflanzgröße Sträucher: 2 x v, 60-100 cm

- 7.4 Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (1.10. bis 28.2.) zulässig. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bebauung zu vollziehen. Dabei sind die Artenlisten im Anhang zu berücksichtigen.

## **8. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

---

### **(§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 8.1 Das Feldgehölz an dem Hang oberhalb des Durstigen Grabens wird erhalten.
- 8.2 Eine Waldentwicklung ist zuzulassen. Das Feldgehölz ist forstwirtschaftlich zu nutzen. Im Zuge dieser Nutzung und zur Verkehrssicherung ist die Entnahme von Einzelbäumen erlaubt, Kahlschläge sind dagegen unzulässig.