T e x t t e i l

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB - Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
BauNVO - Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
mit Änderungen bis 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
PlanzV - Fassung vom 30.07.1981 und Anlage (BGBl. I S. 833)
LBO - Fassung vom 28.11.1983 (Ges.Bl. S. 770)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO
GE mE = Gewerbegebiet, unzulässig sind gewerbliche Anlagen, welche nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig wären.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) und
zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

3. Zahl der Vollgeschosse
§ 9 (1) 1 BauGB u. § 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO
gemäß Einschrieb im Plan

4. Höhe der baulichen Anlagen § 16 (3) BauNVO
Die Höhe der Gebäude, gemessen von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf 7,50 m nicht überschreiten.

5. Bauweise § 22 (3) BauNVO
abweichende Bauweise. Zulässig ist eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

6. Stellung der Gebäude § 9 (1) 2 BauGB
gemäß Einzeichnung im Plan

7. Flächen für Garagen § 9 (1) 4 BauGB
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
Gemäß Planeintrag sind entlang der L.1045 keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Pflanzgebot § 9 (1) 25a BauGB
die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Flächen für Baum- und Buschgruppen sind anzupflanzen mit standortgerechten Gehölzen und dauernd zu unterhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 73 LBO

1. Äußere Gestaltung § 73 (1) LBO
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Grell leuchtende und reflektierende Farben sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen rot bis dunkelbraun.

2. Dachform § 73 (1) 1 LBO

zugelassen sind Satteldächer bis max. 15° und Flachdächer
Betriebswohnungen und Garagen sind in das Betriebsgebäude zu integrieren.

3. Versorgungsleitungen § 73 (1) 4 LBO
Sämtliche Elektro-Anschlüsse und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Freiflächen § 73 (1) 5 LBO
Die nicht überbauten und unbefestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5. Einfriedigungen § 73 (1) 5 LBO
Zäune bis 2,00 m Höhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zulässig.
Im Sichtfeld entlang der L 1045 unzulässig.

6. Garagen § 73 (1) 1 LBO

Zwischen Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche und Garagen ist ein Abstand von 5,50 m einzuhalten. Garagenvorplätze dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche entwässern.

7. Auffüllungen und Abgrabungen § 11 (1) u. § 73 (2) 1 LBO, : 52 (1) 17 LBO

Die vorhandene Geländemulde wird entsprechend der vorliegenden Geländeschnitte bis max. 1,50 m aufgefüllt. (Hochwasserschutz).
Entlang der L 1045 bleibt die vorhandene Geländehöhe bei U.K. Böschung erhalten.

8. Im Pflanzstreifen auf der Südseite der Erschließungsstraße mit unterschiedlicher Breite einschl. Böschung können verwendet werden: Erle, Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Weißdorn, Kreuzdorn, Schneeball, Hartriegel.