

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'FLEISCH-ERWEITERUNG'

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Für die Bauflächen mit der Festsetzung **Nutzungsschablone C** gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Fleisch"-Ergänzung, in der Fassung der letzten Änderung.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Der zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen maßgebende Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittle, bei Eckgrundstücken gemessen an der kurzen Grundstücksseite.

Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Oberkante Flachdach-Attika maßgebend.

Die **Firsthöhe "FH"** gilt nur für geneigte und gewölbte Dächer. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (4) BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist für die Baufelder A und B die **abweichende Bauweise "a"** festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Innerhalb der Grundstücksgrenzen sind in den überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt. Die Festsetzungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

**5 Flächen für Nebenanlagen, Carports, Garagen sowie Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind auf den „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und auf den "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" unzulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO dürfen auf als nicht überbaubare ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen errichtet werden.

**6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bezeichneten Flächen sind als Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Verlegung und Wartung von Gas- und Stromleitungen zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Die Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweils Begünstigten zulässig.

7 Führung von Versorgungsanlagen und- leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Grundstückseigentümer an Erschließungsstraßen ohne Gehweg oder angrenzende öffentliche Grünfläche haben das Errichten der der Straßenraumbeleuchtung dienenden Beleuchtungseinrichtungen und der notwendigen unterirdischen Anlagen gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

8 Anpflanzen, Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB)

8.1 Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen

8.1.1 Die folgenden Festsetzungen beziehen sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichneten Flächen:

Ordnungsziffer 1: Auf diesen Flächen sind Bäume 1. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 2.00 m zulässig.

8.2 Festsetzungen für private Grundstücksflächen

8.2.1 Für die folgenden Festsetzungen, die sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichneten Flächen beziehen, werden 'Pflanzrechte zugunsten der Gemeinde' eingeräumt:

Ordnungsziffer 2: Auf dieser Fläche ist eine Anpflanzung von Feldgehölzen, bestehend aus Sträuchern und Bäumen (1. und 2. Größenordnung) aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Je m² ist ein Strauch anzulegen. Die Bäume sind in wechselnden Abständen zwischen 15-25 m einzubringen. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 3.00 m zulässig.

Ordnungsziffer 3: Auf dieser Fläche sind Obstbäume aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Gegenüber der Darstellung im zeichnerischen Teil sind Standortabweichungen bis 2.00 m zulässig.

8.2.2 Im Bereich der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist je angefangene 200 m² ein Hochstamm 1. oder 2. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

8.2.3 Je vier angefangene PKW-Stellplätze ist ein Baum 1. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Je Baum ist eine mind. 4 m² große Baumscheibe vorzusehen.

8.2.4 Vorhandene Bäume, die im zeichnerischen Teil als 'Erhaltung von Bäumen' gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

9.1 Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichnete Fläche:

Ordnungsziffer 4: Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese, bestehend aus Kernobst, Steinobst- und Schalenobstbäumen aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Je 70-100 m² ist ein Baum zu pflanzen und mit einem Pfahl zu versehen.

10 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).