B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SAND“

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

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

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

Die Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind generell nicht zugelassen.

Gemäß § 1 (4), Satz 1, Nr. 2 BauNVO wird das Bebauungsplangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Eine südöstliche Teilfläche (Maß und Umfang gemäß Planeintrag) ist als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. In dieser Teilfläche sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung, einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück, pro qm die flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60/50 dB(A) im Tages-/Nachtzeitraum nicht überschreiten. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

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 Hinterkante Gehweg in Grundstücksmitte.

Die **Traufhöhe "TH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante der 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.

Im gesamten Plangebiet wird eine maximale Traufhöhe von 10,00 m und eine maximale Firsthöhe von 13,5 m festgesetzt.

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

Im gesamten Gewerbegebiet ist die **offene Bauweise "o"** festgesetzt.

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

Die 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 zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind 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 außerhalb der überbaubaren privaten Grundstücksflächen errichtet werden.

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber wie Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

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

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Schutz des Bodens vor Verdichtung

Für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.

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

Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen dienen zur Verlegung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

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

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

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden.

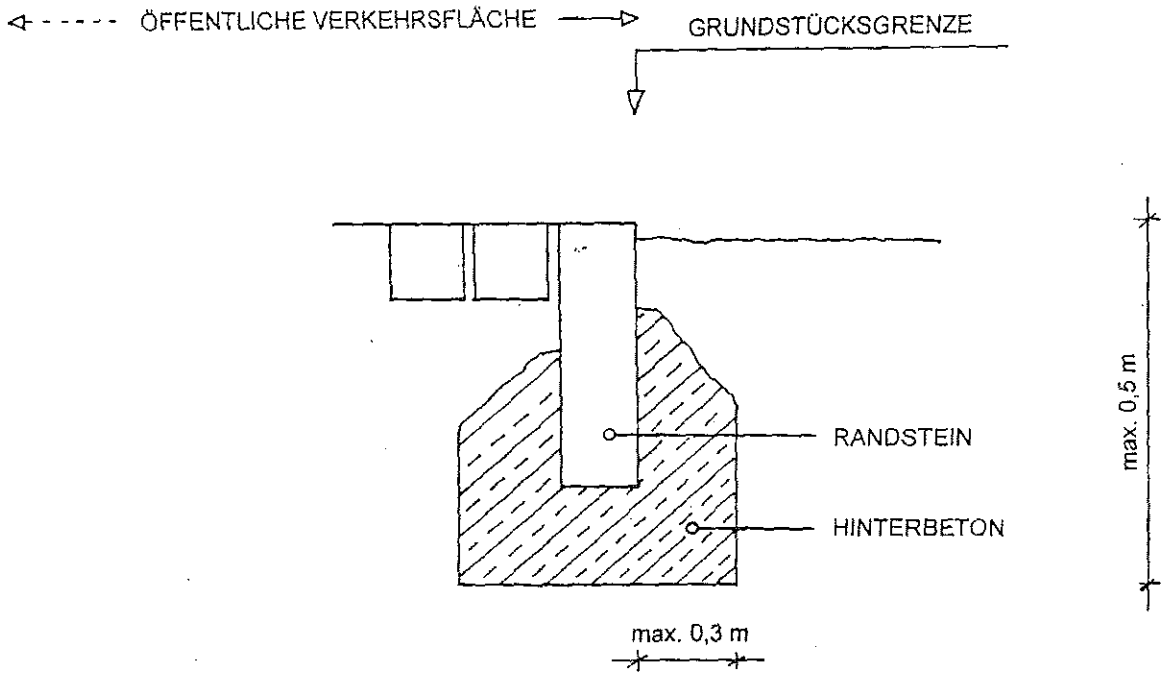
11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit maximaler Höhe von 3 m zu errichten und dauerhaft zu begrünen (siehe 15.1.3).

12 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

12.1 Betonfuß

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,3 m und einer Tiefe von etwa 0,5 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).



Regelschnitt

12.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben (Abgrabungen/Aufschüttungen) werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

12.3 Anböschungen, Fuß- und Stützmauern, Zufahrten

Notwendige Anböschungen, Fuß- und Stützmauern, Herstellung und Absicherungen der Zufahrten, soweit sie der Erschließung von Baugrundstücken dienen, sind durch den Eigentümer zu errichten.

13 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung ohne Zwangsentleerung und für Drainagen.
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken ist in die als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gekennzeichneten Flächen einzuleiten.

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

14.1 Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen

14.1.1 Pflanzungen von Alleebäumen an der Planstraße
Die Planstraße ist zeitlich parallel zu den Erschließungsabschnitten mit Alleebäumen in anschließend zu begrünende, mindestens 4 m² große Baumscheiben zu pflanzen. Es sind Alleebäume der 1. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste auszuwählen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.
Zur Wahrung eines alleeartigen, einheitlichen Straßenbildes soll im jeweiligen Straßenausbauabschnitt nur eine der aufgeführten Baumarten gewählt werden.

Die Baumpflanzungen sind gemäß Darstellung im zeichnersichen Teil vorzunehmen, wobei Standortabweichungen bis 2,00 m zulässig sind.

14.2 Festsetzungen für private Grundstücksflächen

14.2.1 Pflanzungen von Bäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen
Im Bereich der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm 1. oder 2. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können auch Hochstammobstbäume gepflanzt werden.

14.2.2 Bepflanzung von Stellflächen für Kraftfahrzeuge
Je vier angefangene PKW-Stellplätze ist ein Baum 1. oder 2. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine mind. 4 m² große Baumscheibe vorzusehen und mit Landschaftsrasen (ca. 20g/qm) oder bodendeckenden Plfanzen, wie Efeu oder Immergrün zu begrünen.

14.2.3 Erhaltungsgebot vorhandener Bäume

Vorhandene Bäume, die im zeichnerischen Teil als 'Erhaltung von Bäumen' gekennzeichnet sind, sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume 1. Größenordnung aus der unter Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste zu ersetzen.

15 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)

15.1 Festsetzungen für öffentliche Grundstücksflächen

15.1.1 Pflege der Wirtschaftswiese

Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichnete Fläche:
Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer I versehene Fläche ist als Wirtschaftswiese zu pflegen und zu unterhalten.

15.1.2 Anpflanzung einer Streuobstwiese

Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichnete Fläche:
Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer II versehenen, derzeit ackerbaulich genutzten Flächen sind mit hochstämmigen Obstbäumen bewährter Lokalsorten aus der Reihe Kern-/Stein-/Schalenobst, Stammhöhe ca, 1,80 m zu bepflanzen. Je ca. 150 m² ist ein Baum sachgemäß zu pflanzen. Die für die Anlage von Streuobstwiesen vorgesehenen Flächen sind mit Landschaftsrasen, ca. 5 g/qm einzusähen.

15.1.3 Anpflanzung einer Sichtschutzpflanzung / Bepflanzung Lärmschutzwall

Die folgende Festsetzung bezieht sich auf die im zeichnerischen Teil mit der entsprechenden Ordnungsziffer gekennzeichnete Fläche:
Die im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer III versehenen Flächen sind als Sicht- und Lärmschutzpflanzung entsprechend der als Anlage 2 aufgeführten Pflanzliste sachgemäß zu pflanzen.

16 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).