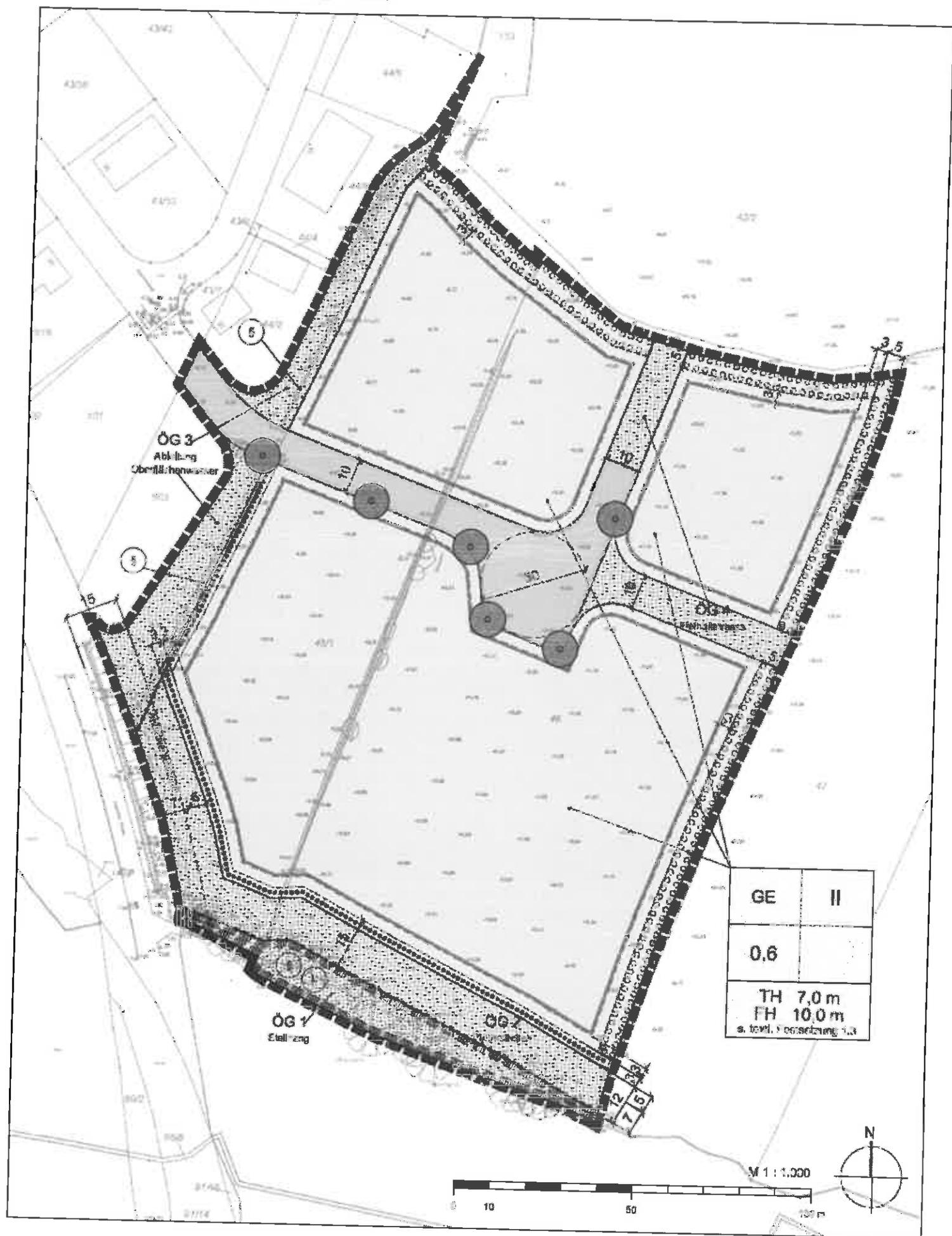
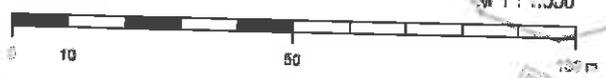


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



GE	II
0,6	
TH 7,0 m FH 10,0 m s. techn. Beschreibung 1.3	



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1. bis 1.2.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 7,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3.)

FH = 10,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3.)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung. Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.8.)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Kriechschutzstreifen, siehe textliche Festsetzung 1.9.)

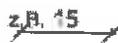


Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.8.)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



z.B. 15
Bebauung in m



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 SdWG S II



Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach § 15 LNatSchG



Besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG (Stellhang)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Je Betrieb und Grundstück darf maximal eine gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und die Grundstücksfläche des Betriebes mindestens 2.500 m² beträgt.

Vergnügungsgestätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 I der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verführ- und Geschäftsbüros, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

1.2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Zulässige Sortimente sind z.B.:

Bedeckrichtung	Fliesen	Motorräder
Bauromantik	Gartenhäuser	Naturholz
Baustoffe	Gitter	Pflanzen
Beschläge	Herde und Öfen	Pflanzgefäße
Bodenbeläge	Holz	Rasermäher
Bote und Zubehör	Installationsmaterial	Rolläden
Brennstoffe	Kfz und Zubehör	Rollstühle
Büromöbel	Küchen	Sanitärerzeugnisse
Düngemittel	Lacke	Teppiche
Eisenwaren	Markisen	Torf
Erde	Mineralerzeugnisse	Werkzeuge
Farben	Möbel	Zäune

1.3. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m, die maximale Firsthöhe 10,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4. Wird die offene Bauweise gewählt, so sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5. Sind für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im Planbereich südlich der Planstraße noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, bestimmt sich ihre genaue Lage nach der beabsichtigten Grundstücksaufteilung. Sie sind gemäß § 125 Abs. 2 BauGB herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.6. Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Standorte können für die Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.

1.7. Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen.

Artenauswahl Laubbäume:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gefüllte Vogelkirsche (<i>Prunus avium 'Plena'</i>)
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

1.8. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweifelhige Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind in der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.

Artenauswahl Hecken und Knicks:

Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Pfaffenblütchen (<i>Ficaria verna</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hartvogel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	

Pflanzgrößen: min. leichte Sträucher, leichte Heister, Überhälter; Hochstämme, min. 10-12 cm.

- 1.9. Vor dem bestehenden bzw. dem neu anzulegenden Knick sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens 3 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer kräuterreichen Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.
- 1.10. Auf der öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG 2) ist parallel zum Stellhang ein Pufferstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein 7 m breiter krautiger Saumstreifen ist an der Kante des Stellhangs anzulegen, mit einer kräuterreichen, standortheimischen Saatmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Gras- und Staudenflur offenzuhalten (Mähri in mehrjährigem Abstand). Anschließend an den Saumstreifen ist auf 5 m Breite ein Knick neu anzulegen (Knickwall mindestens 3 m breit) und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl und Pflanzgrößen siehe Festsatzung 1.8.). Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge vorzunehmen. Der Knick ist in der Anwachsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.
- 1.11. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.
- 1.12. Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichten Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.13. In Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von > 40 dB auszuführen. Für die Schlafräume sind schalldämmte Be- und Entlüftungen zu verwenden.
- 1.14. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen Emissionskontingente LEk (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

LEk, tags [dB(A)]	LEk, nachts [dB(A)]
65	50

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung hat in Anlehnung an DIN 45691:2008-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 der Landesbauordnung

- 2.1. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 2.2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 10 - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und belüfteten Dächern.
- 2.3. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung das darunter liegenden Daches montiert werden. Auf Flachdächern können sie aufgeständert werden.
- 2.4. Glaserte Dachpfannen sind unzulässig. Engoblierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.
- 2.5. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.
- 2.6. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.
- 2.7. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe) und eine Höhe von 9 m nicht überschritten wird. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- 2.8. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken müssen eine Höhe von mindestens 1 m haben. Zäune sind nur zusätzlich und nur blickdurchlässig in den Farben Schwarz, Grau oder Grün zulässig.