

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE PLANZEICHEN
GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet	Umgrenzung der Flächen, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein kann
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß	Sonstige Abgrenzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(A) Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.3)
TH= 7 m Traufhöhe als Höchstmaß	(B) Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.4)
FH=10 m Firsthöhe als Höchstmaß	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
BAUWEISE, BAUGRENZEN	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Appen - Etz"
Baugrenze	Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG (15 m vom Rand der befestigten Fahrbahn)
VERKEHRSFLÄCHEN	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG
Straßenverkehrsflächen	§1 gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 1
Straßenbegrenzungslinie	§2 gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 2
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Einfahrt / Ausfahrt	Baum Bestand
GRÜNFLÄCHEN	Baum zukünftig entfallend
Private Grünfläche	z.B. 20 Bemaßung in m
Zweckbestimmung Hausgarten/ Hausweide	Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Vorhandene Grundstücksgrenzen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Sichtdreieck
Erhaltung: Bäume	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Betriebe gem. § 6 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
- 1.3 Im Bereich (A) sind Wohnungen unzulässig.
- 1.4 Im Bereich (B) sind ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- 1.5 Vergnügungsstätten, 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 Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
- 1.8 Innerhalb der Biotopfläche 2 ist der Knick vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.
Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen.

Artenvorschläge

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)

- 1.9 Zum Schutz der Biotopfläche 2 ist auf der Fläche mit Bindung zum Erhalt ein Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen maximal einmal jährlich gemäht werden. Diese Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.
- 1.10 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Starkregenereignissen ist ein Notüberlauf in den Vorfluter zulässig.
- 1.11 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im Gesamten Plangeltungsbereich Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{A}	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w, res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume ²⁾
		[dB]	
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

1.13 Zum Schutz der Nachtruhe sind für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im gesamten Geltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.14. Die Fläche, deren Boden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein kann, ist vor Beginn der Bauarbeiten zu prüfen.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 der Landesbauordnung

2.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m, die maximale Firsthöhe 10 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.

2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

2.3 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 bei begrünten Dächern.

2.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an Gebäuden sind nur in der Neigung der Dach- oder Wandebene zulässig.

2.5 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.

2.6 Zur Planstraße und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken zulässig und dürfen die Hecke in der Höhe nicht überragen. Zäune müssen lichtdurchlässig sein.