TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und eingeschränktes Industriegebiet (GIe) gem. 9 i.V.m § 1(4) und (5) BauNVO
Ausnahmen nach § 8(3)1 und § 9(3)1 BauNVO sind gem. § 1(6)2 BauNVO zulässig.

1.1 Bei den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereichen (GIe) sind gem. § 1(4)2 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zugelassen. Im Einzelfall kann mit Zustimmung des Stadtrates auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.

2 Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)1 und § 9(2)1 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um „atypische Sortimente" handelt, die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen.
Zulässig in v.g. Sinne sind
Möbel, Teppich und Auslegwaren, Lacke und Farben, Tapeten, Fliesen- und Sanitärerzeugnisse, Kraft- und Schmierstoffe, Kraftwagen und Kraftwagenteile, Wohnwagen und Wohnmobile, Zweirader und Zweiradteile, Gartenbedarf, zoologischer Bedarf mit lebenden Tieren und Sämereien sowie Bau- und Brennstoffe

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 m überschritten werden.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig. Ausnahmsweise können offene Stellplätze zugelassen werden.

5 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9(1)3 BauGB)
Mindestgröße 2.000 m². Mindestgrundstücksbreite 30 m.

6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9(1)10 BauGB)
Die Einmündungen der Planstraßen A und B sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 86(1) und (6) LBauO

1 Bauhöhe = Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante Projektstraße bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst, bei max. 2 Vollgeschossen höchstens 8,0 m (Traufhöhe) und 12,0 m (Firsthöhe / OK Baukubus).
Ausnahme: Fabrikschornsteine, Laufkrane oder ähnliche Anlagen.

2 Einfriedungen
Die Grundstücke sind allseitig einzufrieden. Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Metallpfählen bis zu 2,0 m Höhe oder geschlossene Hecken.

3 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

4 Anschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Einzelhöhe von 2,0 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Böschungen / Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig.
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:1,5 bis 1:3 anzulegen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

5 Niederschlagswasser ist gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG in flachen Erdmulden zurückzuhalten und verzögert in die Fließgewässer einzuleiten.

6 Im „Gewerbegebiet" sind Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG nicht mit bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä. Als Unterbau ist eine mind. 0,20 m starke Feinsandschicht (Größtkorn 0,25) vorzusehen.

6.1 Im „Industriegebiet" ist der Oberflächenabfluß der Stell- und Lagerflächen für Container und LKW - nach Vorbehandlung - der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

7. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Einzelgröße von 2 x 6 m zulässig, sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Eine Befestigung oberhalb der Traufe sowie an den in II Nr. 1 genannten „Sonderbauteilen" ist unzulässig. Weiterhin ausgeschlossen sind bewegliche Reklame- und Werbeanlagen.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes zulässig.

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

1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Keine Auffüllung landespflegerisch bedeutsamer Flächen wie Überschwemmungsgebiete in Talauen, Feuchtwiesen, extensiv genutztes Grünland u.a.

2 Die mit „E1" gekennzeichnete Fläche bleibt der Sukzession überlassen und wird wie folgt gepflegt:
Zulassen von Gehölzaufwuchs auf einem 10-15 m breiten, dem Waldrand vorgelagerten Streifen.
Unregelmäßige Mahd der Restfläche alle 4-5 Jahre im September, um Gehölzaufwuchs zurückzudrängen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

3 Auf der mit „E2" gekennzeichneten Fläche sind zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenabflußes aus dem Gewerbegebiet (GE) flache, naturnah gestaltete Erdmulden anzulegen. Unregelmäßige Gestaltung der Randlinie, wechselnde Wassertiefe bis max. 1,50 m.

4 Auf dem Gewässerrandstreifen „E3" sind keine Erdbewegungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Fläche ist bachnah truppweise mit Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu bepflanzen und bleibt der Sukzession überlassen.

IV. Pflanzpflichten (§ 9(1)25 BauGB)

1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

2 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

3 Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume erster Ordnung zu pflanzen. Baumabstand max. 10,0 m. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

4 Entlang der Flurstücksgrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von mind. je 5 m hochwachsende Bäume und Sträucher flächig zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abstand zwischen den Sträuchern max. 1,5 m, zwischen Bäumen max. 6,0 m.

5 Neu entstehende Böschungen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6 Für Bepflanzungen sind innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes zu 90%, für die Randeingrünung zu 100% standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

- Bäume erster Ordnung
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Buche (Fagus sylvatica)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Bergulme (Ulmus glabra)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
- Bäume zweiter Ordnung
  - Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Zitterpappel (Populus tremula)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
- Sträucher
  - Hasel (Corylus avellana)
  - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Salweide (Salix caprea)
  - Roter Holunder (Sambucus racemosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata)

Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:
Straßenbäume = 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm
Heister = 2 x v. 200 - 250 cm
Sträucher = 2 x v. 60 - 100 cm

7 Bei Anpflanzungen ist auf ausreichende Mischung verschiedener Gehölzarten zu achten. Der Anteil einzelner Gehölzarten in einer Pflanzung darf max. 20 % betragen.

8 Fensterlose Wandflächen von über 50 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.

9 Flachdächer ab einer Größe von 100 m² sind zu begrünen.

10 Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke und die Kompensationsflächen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

Hinweise

1 Die im Plan eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage.

2 Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Böschungen integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.

3 Beim Bauantrag sind ausreichend dimensionierte Löschwasserauffangbecken zur Vermeidung der Belastung von Oberflächengewässern auf den einzelnen Betriebsgrundstücken des Industriegebietes nachzuweisen.

4 Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, Toilettenspülung etc.) zu verwenden.