

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) festgesetzt:
Nutzungen nach § 9(3)1 BauNVO sind gemäß § 1(6)2 BauNVO grundsätzlich zulässig.
- 1.1 Nicht zugelassen sind gem. § 1(4)2 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 (Ausnahme Nr. 47) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
2. Es sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel L_w in dB(A) nicht überschreiten. Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festlegung.
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 50,0 m überschritten werden.

B) Bauordnungsrechtliche- und gestalterische Festsetzungen (gem. § 88(1) und (6) LBauO i.V. mit § 9(4) BauGB)

1. Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos Fabrikschornsteine, Laufkräne oder ähnliche Anlagen überschritten werden. Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
2. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt:
 - Sattel- und Pultdach max. 25°,
 - Sheddach max. 45°.Flachdächer und geneigte Dächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden; schwarze Pappe darf nicht als Oberschicht verwendet werden.
3. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtbereich des Industrie- und Gewerbegebietes zulässig.

Eine Befestigung an den unter B1 genannten Sonderbauteilen ist unzulässig.

4. Grundstückseinfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche, soweit dort keine öffentl. Grünstreifen ausgewiesen sind, mind. um 1,0 m zurückzusetzen und mit einer Strauchpflanzung gem. Liste F7 anzulegen.
5. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, dieser wird nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
6. Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B.: offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden. (§ 10(4) LBauO)
7. Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern.

C) Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(1)11, 12 und 13 BauGB)

2. Die im Plan dargestellten Schutzstreifen und Leitungsrechte sind, mit Ausnahme der zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen offenen Gräben, von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

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

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und über Leichtstoffabscheider und Sedimentationsbecken der natürlichen Vorflut zuzuführen. Soweit möglich, sind dazu offene, bewachsene Gräben zu verwenden.
5. Die mit "E3" gekennzeichneten Flächen sind mit robusten Obstbaum-Hochstämmen flächig zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Flächen sind ohne Düngung mindestens einmal, maximal zweimal im Jahr zu mähen (nicht vor dem 15. Juni), das Mähgut ist abzutransportieren. Die Flächen können mit maximal 1 RGVE/ha beweidet werden.
Alternativ bleibt die Fläche sich selbst überlassen und entwickelt sich zu einem Gehölz.

E) Ausnahmen (gem. § 31(1) BauGB)

1. Für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens entlang der Erschließungsstraßen auf max. 15,0 m Breite zulässig.

F) Pflanzpflichten (gem. § 9(1)25 BauGB)

1. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 2. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind mit rankenden Gewächsen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu begrünen.
 3. 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.
 4. Entlang der Flurstücksgrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von mind. je 5,0 m hochwachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 5. 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.
 6. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu pflanzen.
 7. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
 - Bäume erster Ordnung
 - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Bäume zweiter Ordnung
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Populus tremula (Zitterpappel)
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 - Sträucher
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Die Mindestgröße der Pflanzen muß sein:
- bei hochstämmigen Bäumen = 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm
 - bei Heistern = 2 x v., 200 - 250 cm
 - bei Sträuchern = 2 x v., 60 - 100 cm.

Hinweise

1. Der Teilbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet" der durch den Bebauungsplan "Industriegebiet 2. Änderung" überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.