# TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

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

1. Art der baulichen Nutzung
   Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m § 1(4) und (5) BauNVO
2. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
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.

## B) 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) max. 8,0 m (Traufhöhe) bzw. 12,0 m (Firsthöhe / OK Baukubus).
   Ausnahme: Sonderbauteile wie Schornsteine, Laufkräne 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. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 anzulegen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
4. 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 an den in B) Nr. 1 genannten „Sonderbauteilen" ist unzulässig.
   Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes zulässig.

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

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen sowie Zufahrten sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a.
   Ausnahmen sind bei Nachweis betrieblicher Erfordernisse möglich.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung bzw. Rückhaltung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden, Gräben, Mulden-Rigolen o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, ist überschüssiges Niederschlagswasser an die Fläche für die Wasserwirtschaft (K1) abzugeben. Hier sind flache, bewachsene Erdmulden anzulegen, die auch zur Aufnahme des aus dem Straßenraum abfließenden Wassers bestimmt sind. Von hier aus wird überschüssiges Wasser breitflächig in die Fläche K2 abgegeben bzw. aus der Rückhaltemulde am Geländetiefpunkt in die vorhandene Trennkanalisation eingeleitet.
3. Die nicht für Rückhaltemulden benötigten Flächenanteile von K1 werden ausgehagert und durch Mahd in einem Abstand von 1 - 2 Jahren zu kräuterreichen Saumgesellschaften entwickelt.
4. Fläche K 2 wird mit einem Laubwald aufgeforstet. Die Artenauswahl muß sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes orientieren. Zur Aufforstung wird 1-jährige Forstware verwendet. Im Norden ist ein mind. 10 m, im Westen und Süden ein mind. 20 m breiter Waldrand mit Krautsaum, Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorzulagern.

4. Fläche A 2 wird mit einem Laubwald aufgeforstet. Die Artenauswahl muß sich an der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation des Standortes orientieren. Zur Aufforstung wird 1-jährige Forstware verwendet. Im Norden ist ein mind. 10 m, im Westen und Süden ein mind. 20 m breiter Waldrand mit Krautsaum, Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorzulagern.

## D) Pflanzpflichten (§ 9(1)25 BauGB)

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume und Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
3. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils sechs 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 3 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. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Gewerbegebietes zu 90 %, für die Randeingrunung ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.
   - Bäume erster Ordnung:
     - Stieleiche (Quercus robur)
     - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
     - Buche (Fagus sylvatica)
     - Vogelkirsche (Prunus avium)
     - Bergulme (Ulmus glabra)
   - Bäume zweiter Ordnung:
     - Feldahorn (Acer campestre)
     - Hainbuche (Carpinus betulus)
     - Zitterpappel (Populus tremula)
     - Eberesche (Sorbus aucuparia)
   - Sträucher:
     - Hasel (Corylus avellana)
     - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
     - Hundsrose (Rosa canina)
     - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
     - Roter Holunder (Sambucus racemosa)

   Für Pflanzungen innerhalb des Baugebietes sind folgende Mindestpflanzgrößen zu verwenden:
   Einzelbäume: Hochstamm 3xv, StU 12-14
   Heister: 2xv, 200-250 cm
   Sträucher: 2xv, 150-200 cm
6. Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Inbetriebnahme des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

---

## Hinweise

1. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben, zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. 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, etc.) zu verwenden.
3. Im Baugebiet sind die Bestimmungen des § 20, Abs. 3 der Durchführungsverordnung zum Landesforstgesetz zu beachten. Demnach darf eine bauliche Anlage mit Feuerstätte oder eine Anlage, die zur Eingrenzung eines offenen Feuers geeignet ist, in einem Abstand von weniger als 30 m vom Waldrand nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde errichtet werden.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.