

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten alle bisherigen Festsetzungen weiter.

Für die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten alle nachfolgenden Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

• Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Zulässig sind entsprechend dem Planeinschrieb alle Nutzungen gemäß § 8 (2) und (3), deren Anlagen und Betriebe einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) von 56 dB(A) nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit gewerblichen Anlagen betrieben werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Traufhöhe der baulichen Anlagen sind entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablonen zulässig.

2.3 Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

• Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

• Die zur Versorgung der Baugebiete mit Elt, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise in den Baugebieten zulässig, auch soweit dafür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

2.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11)

• Im Bereich der Annäherungssichtdreiecke nach EAE 85 sind keine sichteinschränkende baulichen Anlagen oder Anpflanzungen zulässig. Anpflanzungen dürfen maximal 0,8 m hoch sein.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a BNatSchG: Die Ausgleichsflächen ÖG 1 bis ÖG 5 sowie die dafür erforderlichen Maßnahmen werden den Eingriffen durch die Baumaßnahmen in allen im 1. Änderungs-Gebiet dieses B-Planes befindlichen Baugrundstücken zugeordnet. Ausgenommen davon sind Baugrundstücke westlich der Straße C und der Fläche PF 1.

Zusammenhängende Wandflächen mit einer Mindestgröße von 150 m² sind mit Klettergehölzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.

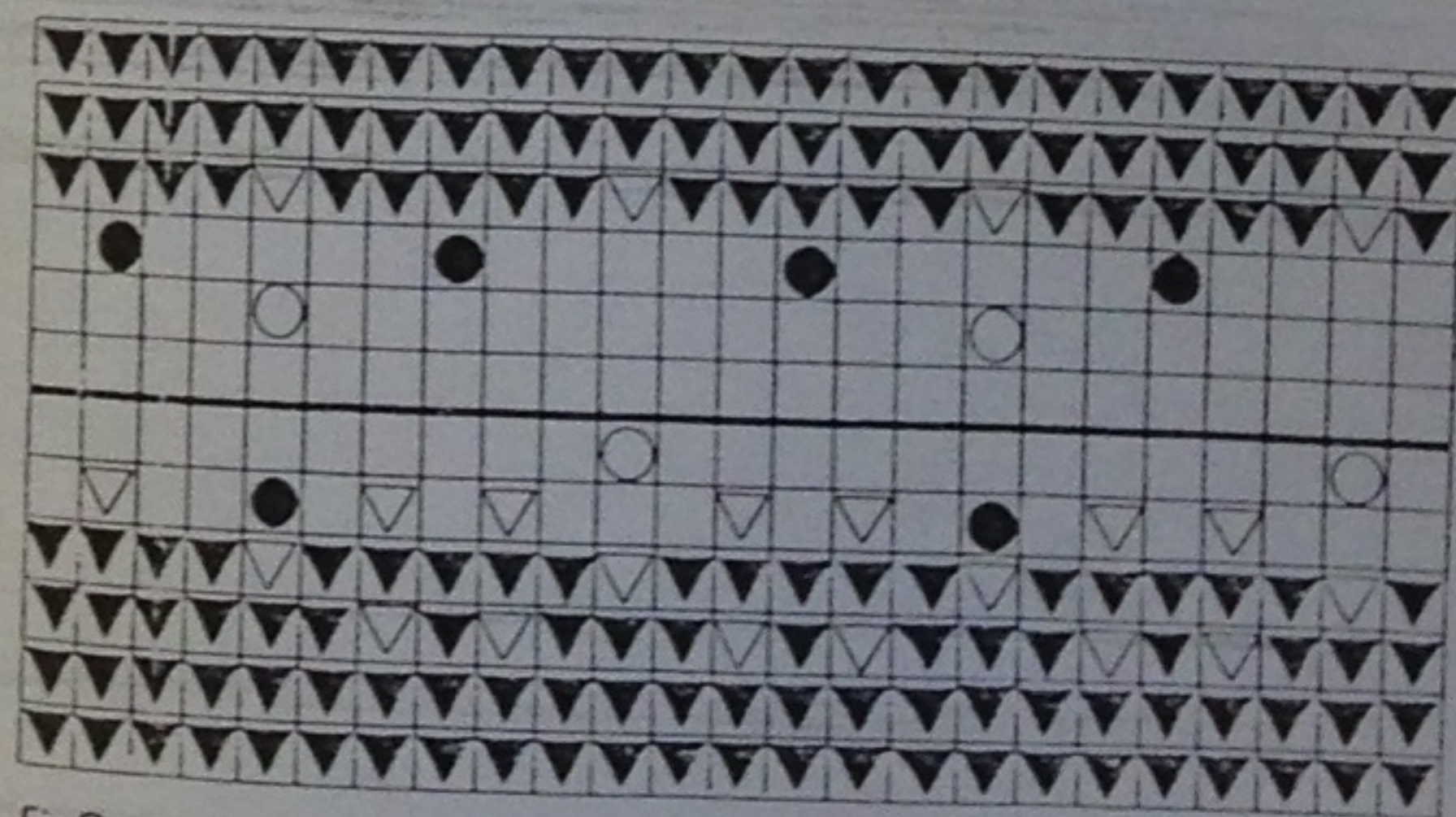
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen:

PFE 1 Die vorhandenen Bäume dieser Fläche sind dauernd zu unterhalten, während der Bauzeit durch Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch entsprechende Laubbäume zu ersetzen.

PF 1 Es sind einzeilig im Abstand von 15 m großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzenartenliste zu pflanzen: Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit Stammumfang 20 cm zu verwenden. Die Untersaat der Bepflanzung ist mit der Ansaatmischung "Fettwiese" entsprechend der Pflanzenartenliste durchzuführen.

PF 2 Es sind im Abstand von 15 m großkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzenartenliste zu pflanzen: Durch Einfahrtsbereiche kann dieser Pflanzabstand beidseitig um maximal 5 m verringert werden. Es sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit Stammumfang 20 cm zu verwenden. Die Untersaat der Bepflanzung ist mit der Ansaatmischung "Fettwiese" entsprechend der Pflanzenartenliste durchzuführen.

PF 3/PF 4 Es sind Gehölze entsprechend dem nachfolgenden Pflanzschema zu pflanzen. Es sind groß- und kleinkronige Laubbäume, Sträucher von 3 bis 5 m Höhe sowie Sträucher bis 3 m Höhe gemäß der Pflanzenartenliste des GOP zu pflanzen. Als Bäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20 cm zu verwenden. Sträucher sind 2 x verpflanzt zu verwenden. Als Untersaat der Bepflanzung ist die Ansaatmischung "Mesophile Saumgesellschaft" zu verwenden.



Ein Quadrat entspricht 1,5 x 1,5 m

- Großkronige Bäume
- Mittelgroße Bäume
- ▽ Sträucher 3 - 5 m Höhe
- ▲ Sträucher < 3 m Höhe

