

## **B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1 GE = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Im Bereich des Gewerbegebietes sind Nutzungen gemäß § 8 II Nr. 1,2,3,4 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im Gewerbegebiet

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind in diesem Gebiet:

Vergnügungsstätten und Nachtlokale.

##### **1.2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§§ 12-14 BauNVO)**

###### **1.2.1 Nebenanlagen sind allgemein zulässig.**

Nebenanlagen sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

###### **1.2.2 Stellplätze und Garagen können von der Baurechtsbehörde in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.**

Stellplätze und Hofflächen sind, soweit sie befestigt werden und aus der Sicht der Wasserwirtschaft keine Bedenken bestehen, mit wasserdurchlässigen Material auszuführen.

###### **1.2.3. Garagen können in und außerhalb der Gebäude erstellt werden.**

Sie können freistehend oder an das Hauptgebäude angebaut sein.

Zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und §§ 16-21a BauNVO)**

##### **2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan**

##### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.v.m. § 16 IV BauNVO)**

II

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6

2.4 Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1,0

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude (Traufhöhe = Schnitt Außenwand/Dachhaut) darf, gemessen am Schnittpunkt der Gebäude mit dem höchsten bergseitigen Berührungspunkt mit dem gewachsenen Gelände, max. 8,00 m betragen. Die Firsthöhe darf 10,00 m nicht überschreiten.

2.6 Stellung der Gebäude

Die Stellung der Gebäude kann unter Einhaltung der Firstrichtung frei gewählt werden.

2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 I Nr. 25 a BauGB) und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a-c BNatSchG

Pflanzgebot:

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangenen 300 qm ein heimischer Laub- oder Obstbäume zu pflanzen oder zu erhalten (z.B. Apfel, Birne, Speierling, Mehlbeere, Ahorn, Hainbuche, Eiche usw.).

Zusätzlich sind insbesondere zur Einbindung von Lager- und Parkflächen auf mindestens 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind flächige Pflanzgebote (Pflanzstreifen mit 5 m Breite) ausgewiesen. Diese Flächen sind mit Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, einheimische Gehölze wie z.B. Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Erlen, Hartriegel, Haselnuß, Schneeball, Hundsrose, Eberesche, Holunder usw.)

Die Bepflanzung ist jeweils im Baugesuch darzustellen und in Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen zu verwirklichen. Dieser Bepflanzungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Es sollen Natur- und Blumenwiesen anstatt artenarmer Rasenflächen angelegt werden.

3. Bauweise (§ 9 I BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen (23 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze)