

# Textliche Festsetzungen

## 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE):

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Anwendung von § 1 Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten als Ausnahme nach § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nutzungen gem. § 8 Abs.3 Nr.1 sind zulässig.

2. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes dürfen Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO nicht errichtet werden.

– § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

3. Die Höhen der baulichen Anlagen der Hauptnutzung dürfen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

– Traufenhöhe ≤ 5,50m über dem Bezugspunkt

– Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenkante der Außenwandfläche mit der Unterkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt.

– Bezugspunkt für die Traufenhöhe ist der tiefste Verschneidungspunkt der Höhenlage der gewachsenen Geländeoberfläche mit dem zu errichtenden Gebäude.

– § 9 Abs. 2 BauGB

4. Im gesamten Plangebiet wird zum Ausgleich je 50 m<sup>2</sup> befestigter Fläche, 1 hochstämmiger Obstbaum gepflanzt. Nach dem 5. Baum können für einen Baum 3 Sträucher gesetzt werden.

Die Beschränkung auf Pflanzenarten der charakteristischen potentiell natürlichen Vegetation ergibt sich aus der Erfordernis, die vorhandenen natürlichen Strukturen zu belassen und zu ergänzen.

Liste geeigneter, einheimischer Baum- und Straucharten (Auswahl)

a) Pflanzliste für die ausgewiesenen Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

1. je 50 m<sup>2</sup> im Wechsel

Malus domestica	(Kultur-Apfel)
Prunus avium	(Süß-Kirsche)
Prunus cerasus	(Sauer-Kirsche)
Prunus domestica	(Pflaume)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Tilia platyphyllos	(Linde)
Fraxinus excelsior	(Esche)

2. Heckenbepflanzung im Bedarfsfall nach dem 5. Baum je Baum 3 Stück:

Corylus avellana	(Hasel)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Pyrus pyraster	(Wildbirne)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Viburnum opulus	(Schneeball)

b) Alle anzupflanzenden Gehölze sind fachmännisch zu setzen, zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern. Die Pflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.

5. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischenzuspeichern und schadlos zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

– § 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB–