TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 GEWERBEGEBIET

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelsbetriebe nur Betriebe in Verbindung mit dem ausgeübten Gewer-be am Standort zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse kann ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoß gem. § 16 Abs. 6 BauNVO erhöht werden, wenn eine Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird.

2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 (GRZ = 0,8) ist zulässig, wenn das Grünflächendefizit in gleichem Maße über Dachbegrünung ausgeglichen wird.

3. BAUWEISEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist durch den straßenbegleitenden Park- und Pflanzstreifen auf der Verkehrsfläche je eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von max. 6 m Breite oder zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten von je 3,50 m Breite zulässig.
Die Grundstücksanschlüsse sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Grundstücksein- bzw. -ausfahrten und den angrenzenden Straßenbäumen ist ein mindestens 2 m breiter Abstand einzuhalten.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 25 a BauGB) ~~(KOMPENSATIONSMASSNAHMEN)~~

6.1 Mindestens 20% der Bauflächen sind als private Grünflächen herzurichten.

6.2 Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangenen 350 m² dieser Flächen ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Sofern auf der an das Grundstück angrenzenden Straßenseite kein Grünstreifen mit Baumpflanzgebot vorhanden ist, sind diese an der Grenze zum Straßenraum im Abstand von ≤ 24 m zu pflanzen.

6.3 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes naturnah zu gestalten und zu pflegen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2 m² Fläche mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen (Pflanzenliste siehe GOP).

6.4 Auf den Park- und Grünstreifen der im B-Plan dargestellten Straßenprofile sind im Abstand von ≤ 24 m großkronige, heimische Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offenzuhalten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.

6.5 Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2,5 x 2,5 (2 x 3 m) groß anzulegen und offenzuhalten.

6.6 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten anzulegen und zu unterhalten.

6.7 Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

6.8 Die Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mit Gehölzpflanzungen und Knicks gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu erhalten, zu ergänzen und zu pflegen.

6.9 Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen.

6.10 Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

6.11 Das an der Westseite des B-Plan-Gebietes dargestellte Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise gemäß den Angaben im GOP herzustellen.

6.12 Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versicherungsschächte, -gräben, -mulchen) weitestgehend auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem an den Vorfluter abgegeben werden.

6.13 Die Böschungen auf den privaten Grundstücken sind im Verhältnis 1 : 3 auszubilden.

6.14 Abgegrabener Boden ist innerhalb des Plangebietes wieder aufzuschütten. Dabei darf die Höhe der Abgrabung bzw. Aufschüttung 1 m nicht überschreiten.

7. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

8. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.B. mit §§ 12 + 23 BauNVO)

8.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

8.2 Stellplätze sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster), soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.