

Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone)

- Gewerbegebiet (GE)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Tankstellen (Ziff.3)" und „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Vergnügungsstätten (Ziff.3)“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE₁ und GEE₂)

Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung

Von den gemäß § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden "Tankstellen (Ziff.3)" und „Anlagen für sportliche Zwecke (Ziff.4)“ ausgenommen und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Von den gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden „Vergnügungsstätten (Ziff.3)“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell nur dann zulässig, wenn die maximal zulässigen Schallemissionswerte der festgesetzten Lärmkontingente nicht überschritten werden (s. anliegendes Schallschutzgutachten der *Bekon Lärmschutz und Akustik GmbH, Augsburg v. 27.11.2020*).

Die Einhaltung der Emissionsgrenzen sind jeweils durch Schall-Emissions-Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche GRZ (§ 19 BauNVO)

Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist bis zu den im Planteil ausgewiesenen Obergrenzen zulässig (siehe Nutzungsschablonen: GRZ 0,4 / 0,75 / 0,8)

Gemäß § 19 Abs.4 Ziff. 1-3 erstellte Anlagen sind mitzurechnen; durch diese Anlagen darf die zulässige GRZ zum im Planteil ausgewiesenen Maß überschritten werden (s. Nutzungsschablonen: + 100% / + 20% / + 15%).

1.3 Bauweise

Entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone

Abweichende Bauweise (a) (§ 9 Abs.2a BauGB und § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der durch Baugrenzen festgesetzten Stützmauern.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenzen).

1.5 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze (PKW und LKW) sind nur innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind auf den Gebäudedächern festgesetzt; sie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,2 m Höhe übersteigen und haben vom Dachrand mindestens 2,0 m Abstand zu halten.

1.6 Zulässige Anzahl der Wohnungen

Zulässig ist im Geltungsbereich maximal eine Wohneinheit mit bis zu 100 m² Nutzfläche für Betriebsangehörige (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen).

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden ist gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt. (Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Meter über NHN).

Von der festgesetzten Höhe kann nach oben und unten bis zu 0,5 m abgewichen werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Einzelgehölze und Gehölzgruppen (pfg 1)

An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind entsprechend jeweiligem Planzeichen klein- bis mittelkronige Hochstämme (Stammumfang min. 16/18) bzw. Sträucher aus der in Ziffer 2.4 aufgeführten Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (pfg 1). Von den festgesetzten Standorten kann allseits um 1,0 m unter Wahrung der nachbarrechtlichen Grenzabstände abgewichen werden.

2.2 Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (pfg 2)

Die Flächen gemäß Planeintrag sind mit heimischen Zier-, Feld- und Obstgehölzen zu bepflanzen; pro 200 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Hochstamm, Stammumfang min. 16/18 zu pflanzen; die gemäß Ziffer 2.1 gepflanzten Hochstämme und Sträucher sind auf diese Quote anrechenbar.

Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

2.3 Liste geeigneter Pflanzen im Geltungsbereich

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden als heimische, standortgerechte Pflanzen empfohlen und dienen bei ihrer Verwendung der Durchsetzung und Erfüllung der Ziele von Natur und Landschaftspflege.

Bäume:

Acer platanoides auch in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn Hybr.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior "Nana"	Kugelesche Hybr.
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix elaeagnos	Öl-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Obstgehölze als Obstbaumhoch- oder Halbstämme	

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Haselnuß
Zweigrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster, Rainweide
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Wildrosen in Arten
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dächer über Gebäuden

Zulässig sind Flachdächer mit 0° bis 7° Dachneigung. (Nutzungsschablone)

Gebäudehöhen

Die Obergrenze der Gebäudehöhen sind gemäß Planeinschrieb je Baufenster festgesetzt.

Die Gebäudehöhe kann für Gebäudetechnische Anlagen auf einer Fläche von bis zu insgesamt 8 m² je Baufenster überschritten werden, sowie darüber hinaus auf der gesamten Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Rahmen der in Ziff.1.5 gesetzten Grenzen.

Farbgebung und Materialien

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen, sowie die flächige Verwendung von glänzenden Blechen als Dachdeckung oder Fassadenoberfläche sind an allen baulichen Anlagen unzulässig.

3.2 Einfriedungen und Stützmauern

Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur tote Einfriedungen bis 3 m und lebende Einfriedungen bis 1,80 m Höhe zulässig.

Außerhalb der im Planteil festgesetzten Mauern, sind Stützmauern soweit notwendig bis max. 1,20 m zulässig. Der notwendige Grenzabstand gemäß Nachbarrechtsgesetz in Kombination mit einem Zaun ist einzuhalten.

Sind Stützmauern höher als 1,20 m nötig, sind diese in der Höhe zu teilen und der obere Teil ist um mindestens 0,50 m zurück zu setzen. Die entstehende Stufe ist zu begrünen.

3.3 Stellplätze

Stellplätze sind nur an dem im Planteil ausgewiesenen Bereich zulässig (s.Planzeichen).

Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und zu begrünen (Grünordnerische Festsetzungen Ziff.2.1).

3.4 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

3.5 Beleuchtung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Fassaden

Die Lichtpunkthöhe von Lichtmasten ist auf maximal 6 m über Oberkante der Außenbeläge und Grünflächen begrenzt. Die Beleuchtung ist gemäß jeweiligem Stand der Technik möglichst insektenschonend auszuführen und gegebenenfalls technisch nachzurüsten.

3.6 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

In Abweichung von Ziffer 9.b) des Anhangs zu § 50 Abs.1 LBO unterliegen Werbeanlagen und die Aufstellung von Automaten grundsätzlich der baurechtlichen Genehmigungspflicht.

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Die Höhe von Schriftzügen und Logos ist auf max. 2 m Höhe beschränkt und darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4. Hinweise

- Bei archäologischen Bodenfunden besteht Meldepflicht gemäß Artikel 8 Denkmalschutzgesetz.

Stand 01.12.2020