

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1 Gewerbegebiet GE, GE 1 und GE 3 nach § 8 BauNVO
Anlagen für sportliche Zwecke werden gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- 1.2 Gewerbegebiet GE 2 nach § 8 BauNVO
Als bauliche Anlagen sind nur offene bzw. überdachte Lager- und Krafffahrzeugstellplätze ohne Seitenwände zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gem. § 17 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert, entsprechend Planeintragung.

Die Ermittlung der GRZ erfolgt gem. § 19 Abs. 1-4 BauNVO.

GE 1 + GE 2 max. zulässige GRZ:	0,8
GE 3 max. zulässige GRZ:	1,0
GE max. zulässige GRZ:	0,8 bzw. 0,4

Die Höhe der baulichen Anlagen ist beschränkt.

GE 1:

Max. Höhe der baulichen Anlagen: 10 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße.

GE 2:

Max. Höhe der baulichen Anlagen: 10 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des bestehenden Geländes.

GE 3:

Max. Höhe der baulichen Anlagen: 10,50 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des bestehenden Geländes.

GE:

Max. gesamt Höhe der baulichen Anlagen: 10 m

Max. Höhe der Traufe bzw. OK Attika 6,50 m

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante des bestehenden Geländes.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4. Gebäudegestaltung

4.1 Dachform

Im Planungsgebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Bei der Wahl der Dachneigung ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen zu beachten.

4.2 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren, auch in aufgeständerter Form, zulässig.

4.3 Werbeanlagen

Dachwerbung ist unzulässig.

5. Einfriedung § 9 (4) BauGB

Art: Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun

Höhe: max. 2,50 m ab OK fertiges Gelände

Zaunsockel: unzulässig,

- es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen/Pfosten erlaubt

Bodenabstand: eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm zwischen Zaun und Boden ist einzuhalten

Einfriedungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind unzulässig

6. Befestigte Flächen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Natursteinpflaster, Drainpflaster)

7. Geländeveränderungen

GE 1 + GE 2 Geländeveränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind unzulässig.

GE + GE 3 Auf- und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und sonstigen Materialien, die innerhalb des Überschwemmungsgebietes gelagert werden

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlageverordnung - VAWS) zu erfolgen.

Eine Lagerung Wassergefährdender Stoffe und sonstigen Lagergegenständen bzw. Materialien ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Gegenstände, Materialien, Anlagen und Anlagenteile (z.B. Behälter, Rohrleitungen) müssen so gesichert sein, dass sie bei Hochwasser oder ansteigendem Grundwasser nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern; Sie müssen mindestens eine 1,3 fache Sicherheit gegen Auftrieb aufweisen. Bei Anlagen und Anlagenteile ist dabei das Leergewicht anzusetzen (Bemessungswasserstand: HW 100 + Freibordzuschlag 0,50 m). Die Anlagen und Anlagenteile müssen geeignet bzw. zugelassen sein, den bei einer Überschwemmung auftretenden äußeren Wasserdruck und die Kräfte, die durch die Auftriebsicherung auf sie wirken, sicher aufnehmen zu können. Alle Anlagen und Anlagenteile sind so aufzustellen, dass zum Bemessungswasserstand kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann, dass eine mechanische Beschädigung (z.B. durch Strömungsdruck oder Treibgut) ausgeschlossen ist und dass der Hochwasserabfluss durch die Anlage nicht beeinträchtigt wird. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Lagergüter, die im Hochwasserfall Schaden nehmen könnten, so dass wassergefährdende Stoffe austreten, sind vor Eintreten des Hochwassers zu evakuieren.