

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche in diesem Deckblatt nicht beschriebenen und geänderten Festsetzungen des B-Plan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

0.0 NUTZUNGSARTEN

0.0.1 Festsetzung entfällt

0.0.2 Gewerbegebiet_E nach § 8 BauNVO im behandelten Geltungsbereich

0.0.3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet Eingeschränkt (GE_E) nach § 8 BauNVO

0.0.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen unter den Punkten 0.0.4.1 bis 0.0.4.3 in Bezug auf WA werden nicht geändert.

0.0.4.4 Gewerbegebiet

Bei GE + GE_E GRZ = 0,6 GFZ = 1,0

0.1 BAUWEISE

Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäudegruppen zulässig. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Gesamtlänge der Gebäudegruppen von max. 60 m zulässig.

0.2 FESTSETZUNG ENTFÄLLT

0.3 FIRSTRICHTUNG

0.3.1 Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung der künftigen Bebauung verlaufen.

0.4 EINFRIEDUNG

0.4.1 Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinkten Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisen

Höhe des Zaunes: Über Straßenoberkante max. 2,00 m

Sockelhöhe: Zaunsockel sollen flächenbündig mit Gelände jedoch max. 15 cm über Geländeoberkante ausgeführt werden.

0.5 GEBÄUDE

0.5.1.1 Hauptgebäude

Dachform: Für GE und GE_E entfällt

Wandhöhe: Als Höchstgrenze gelten 7,00 m ab geplantem Gelände bzw. ab geplantem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Giebelfassaden: Baukörperbreite bei Giebelfassaden: max. 16,00 m zulässig.

0.5.1.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform im GE_E: Flachdach, Satteldach 0°- 30°

Wandhöhe im GE_E: Als Höchstgrenze gelten 4,0 m ab geplantem Gelände bzw. ab geplantem Straßenniveau bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

0.6 FESTSETZUNG ENTFÄLLT

0.7 WERBEANLAGEN

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5,0 qm pro Betrieb zulässig. Werbeschrift darf nur an der Fassade der Gebäude installiert werden bzw. angebracht werden.

Bei Leuchtreklame, sei es an Gebäuden oder als Standreklame sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Bei der Standreklame darf die max. Fläche von 2,0 qm nicht überschritten werden. Die Werbeanlagen dürfen in keiner Weise störend auf die Ortsumgebung bzw. Landschaft wirken.

0.8 ZU 0.0.2 UND 0.0.3.1

Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit nicht in die Nachtzeit hineinreicht, bzw. deren Nutzung nicht die Nachtzeit beinhaltet. Als Nachtzeit ist die Zeit von 22⁰⁰ bis 7⁰⁰ Uhr festgelegt.

Bei der Ansiedlung von Betrieben bleibt hinsichtlich der immissionsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine Einzelfallbeurteilung und die Anordnung von weiteren Auflagen der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

0.9 FESTSETZUNG ENTFÄLLT

0.10 GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,75 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum Nachbargrundstück mind. 1,0 m Grenzabstand einzuhalten.

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten.

0.11 GEBÄUDENIVEAU

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird auf 521 ü.NN bei GE_E festgesetzt. Die Höhenlage darf +/- 0,5 m abweichen.

0.15 PRIVATE PARKPLÄTZE

Die notwendigen Parkflächen werden auf den privaten Erschließungsflächen gem. GaStellV nach der jeweiligen Nutzung errichtet.

Je 10 Parkplätze ist ein Baum entsprechend der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung zu pflanzen.

0.16 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Je 700 qm Grundstücksfläche ist ein Sölitärgehölz der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v ., Stu 10-12 zu pflanzen.

0.17 NUTZUNG VON REGENWASSER

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Auf Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzinkrinnen!)

0.18 PFLANZLISTE

Siehe III.Textliche Festsetzungen der Gründordnung

0.19 BEPFLANZUNGSVORSCHLAG

Siehe III.Textliche Festsetzungen der Gründordnung

0.20 SONSTIGES

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen.

0.21 STÜTZMAUERN

Als Beton- oder Trockenmauer zulässig. Höhe max. 1,00 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände.