

## 4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 BAUWEISE

offen

### 4.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 1500 m<sup>2</sup> festgesetzt

### 4.3 FIRSTRICHTUNG

Entsprechend der in der zeichnerischen Darstellung eingetragenen Firstrichtung, in anderen Fällen parallel zur GV-Straße.

### 4.4 EINFRIEDUNGEN

Art der Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Säulen.

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,80 m

Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

### 4.5 GEBÄUDE

Verwaltungs-, Wohn- und Betriebsgebäude im Gewerbegebiet

Gebäudegröße: Die maximale zulässige Baukörperbreite beträgt 18 m

Dachform: Satteldach 18°- 25°, Pultdach 5°-15°

Traufhöhe: Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m, außer im Bereich der stromleitungsbedingten Bauhöhenbeschränkung. Dort sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen nach DIN EN 50 341-1 einzuhalten.

Die Traufhöhe ist ab dem natürlichen, oder dem von der Bauaufsichtsbehörde festgesetztem Gelände zu messen.

Dacheindeckung: Ziegel-, Trapezblechdeckung  
Asbestzementdächer sind nicht zugelassen !

## Sicherheitszone 110 kV-Leitung

Die Hochspannungsleitung mit einer Schutzzone von 30,0 Metern beiderseits der Leitungsachse überspannt das betroffene Grundstück im Mastbereich Nr. 114 -115.

Gem. DIN EN 50341-1 02/2002, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0101, ist mit Bauwerken, unabhängig von der Dachneigung, ein Abstand von 5,0 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist gem. DIN EN 50341-1 03/2002, Abschnitt 5.4.2.2, zu verfahren. Unter der Leitung ist der größte Durchhang und seitlich der Leitung das Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Für feuergefährdete Einrichtungen, wie Tankstellen usw. oder Gebäude ohne feuerhemmende Dächer, ist ein Mindestabstand von 11,00 m zu den Leiterseilen erforderlich.

Unter der Voraussetzung dass die Dacheindeckung der Gebäude nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) ausgeführt ist und der Mindestabstand zu den Leiterseilen, mind. 5,00 m beträgt, ergibt sich eine maximale Bauhöhe ab dem natürlichen Gelände von 5,50 Metern.

Bauanträge über Vorhaben, die im Bereich der Sicherheitszone der 100 kV-Leitung liegen, sind der E.ON-Hochspannungsnetz GmbH zur Prüfung vorzulegen. Außerdem ist die vorgenannte Gesellschaft über Vorhaben in diesem Bereich, wie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Errichten von Stützmauern usw. zu benachrichtigen; das gleiche gilt für Erdarbeiten im Bereich von Erdkabeln.

## 4.6 GELÄNDE / HÖHENLAGE

Vom ursprünglichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen dürfen vom natürlichen Gelände eine maximale Abweichung von 1,00 m aufweisen.

Im gekennzeichneten Innenbereich von Betriebshöfen ist eine max. Abtragung von 2,50 m zulässig

Böschungsmauern sind bis 1,50 m Höhe zugelassen, scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden.

Die in den Geländeschnitten des Deckblattes festgelegten Gelände und Gebäudehöhen sind zwingend vorgeschrieben.

Die erforderlichen Mindestabstände zur 110 kV - Leitung sind in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH bei allen Pflanzarbeiten einzuhalten.

#### 4.7 FASSADENGESTALTUNG

Zulässig sind Betonverkleidungen, Putzflächen, Holz- und Trapezblechverkleidungen

#### 4.8 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind grundsätzlich zugelassen.

Die höchstzulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf höchstens 4,0 m<sup>2</sup> betragen.

Ausgeschlossen sind jedoch Werbeanlagen in grellen Farben, mit Wechsellicht und auf den Dächern.

#### 4.9 FLÄCHENBEFESTIGUNGEN

Zur Erhaltung der Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Abflussverschärfungen, müssen Flächenversiegelungen auf den unumgänglichen Umfang, d. h. auf die Dach- und allenfalls Straßenflächen, beschränkt bleiben.

Für alle sonstigen unabweisbaren Befestigungen, /Stellplätze, Zufahrten, Stauräume, Fahrspuren usw. sind nur gut durchlässige Beläge zu verwenden (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Granitkleinsteinpflaster, Granitgroßpflaster.

#### 4.10 BEPFLANZUNG, GRÜNFLÄCHEN

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die standortgerechte heimische Vegetation Rücksicht zu nehmen.

#### 4.11 NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, als Verkehrsbegleitgrün in den Grundstücken für den Gemeinbedarf sind als Pflanzgebot in standortgerechten heimischen Gehölzen lt. Pflanzliste vorgeschrieben.

Innerhalb der Baugrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes Laubbäume anzupflanzen.

Bei allen Gebäuden ist auf eine intensive landschaftstypische Eingrünung zu achten.

Die erforderlichen Mindestabstände zur 110 KV – Leitung sind in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH bei allen Pflanzarbeiten einzuhalten.

## GEHÖLZLISTE FÜR NEUANPFLANZUNGEN

### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Roterle
Betulus pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Höhe 250 - 300

### Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus sinosa	Schlehendorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	Weiden-Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: 2xv, 60 - 100

## 4.12 NICHTEMPFEHLENSWERTE PFLANZEN

Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist nicht zulässig.

Chamaecyparis	Scheinzypressen in allen Arten und Sorten
Juniperus	Wacholder
Taxus	Eibe in allen Arten und Sorten
Thuja	Lebensbaum in allen Arten und Sorten

Alle durch Züchtungen entstandenen Hänge- und Trauerweiden, sowie Pflanzen mit mehrfarbigen Blättern.

#### 4.13 NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Die im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsermittlung berechnete Fläche ist als Obstwiese zu gestalten. Als Pflanzabstand sind 10 m einzuhalten. In den ersten fünf Jahren ist 3-schurig zu mähen, danach kann auf 1-schürige Mahd umgestellt werden. Frühest möglicher Schnitzeitpunkt ist der 15.06. eines Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden.