## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — PLANZEICHEN

**0. Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. § 1 Abs.3, § 8 und §§ 12-15 BauNVO)**

1.1 Festsetzung als G e w e r b e g e b i e t (§§ 1 Abs.3 und 8 BauNVO), ~~das nach Art und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen so zu gliedern ist, daß keine Beeinträchtigung der geplanten städtebaulichen Qualität und der Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes eintreten kann (§ 1 Abs.4 Ziff.2 und § 15 BauNVO i.V. § 12 Abs.2 BauG)~~

1.2 Ausschluß a l l g e m e i n zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs.5 BauNVO)

- Lagerplätze an den Straßenfronten (§ 1 Abs.8 BauNVO)
- ~~Errichtung von Anlagen mit Feuerstätten im Abstand von < 100 m zum Wald o h n e Genehmigung der unteren Forstbehörde (§ 26 LWaldG)~~
- ~~Errichtung von Anlagen, die einer Genehmigung nach § 4 i.V. § 19 BImSchG bedürften würden (vgl. Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV)~~
- ~~großere~~ Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausschluß a u s n a h m s w e i s e zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs.6 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke, die n i c h t dem Betrieb zu- und untergeordnet sind
- Vergnügungsstätten

1.4 Abgrenzung von Flächen, die für eine Bebauung nicht zugelassen sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB i.V. §§ 1 Abs.8 und 16 Abs.5 BauNVO) und ihre Nutzung als

- Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

**2. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. §§ 16-21a BauNVO)**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.1 | G r u n d f l ä c h e n z a h l | (GRZ) im Bauland | = | GRZ 0,7 |
| 2.2 | G e s c h o ß f l ä c h e n z a h l | (GFZ) im Bauland | = | GFZ 1,4 |
| 2.3 | B a u m a s s e n z a h l | (BMZ) im Bauland | = | BMZ 4,9 |
| 2.4 | Zahl der V o l l g e s c h o s s e | als Hochstmaß (Z) | = | II |
| 2.5 | G e b ä u d e h ö h e n | | | |
| | * Traufhöhe (TH) in Meter (m) | über Oberkante Gelände (OKG) | = | TH 7,0 m |
| | * Firsthöhe (FH) in Meter (m) | über Oberkante Gelände (OKG) | = | FH 10,0 m |

**3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 22 BauNVO)**

3.1 Fesetzung einer a b w e i c h e n d e n Bauweise bis 70 m Baukörperlänge allgemein zulässiger Hausformen (§ 22 Abs.2, Satz 1 BauNVO) — o

**4. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. § 23 BauNVO)**

4.1 B a u g r e n z e n über OKG liegender Gebäudeteile

4.2 ~~A u s n a h m e n (§ 31 Abs.1 BauGB) sind g r u n d s ä t z l i c h i.V. mit maßgeblichen Vorschriften der BauO über Abstandsflächen (§ 6), Feuerwehrzufahrten (§ 5) bzw. zu Anlagen besonderer Art oder Nutzung (§§ 52 und 53) zulässig~~

**5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

5.1 Festsetzung der Traufstellung parallel zur Straßenbegrenzungslinie für Hauptgebäude an öffentlichen Verkehrsflächen bis zur angegebenen Tiefe

5.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude von Produktionsbetrieben und selbständigen Dienstleistungsunternehmen bzw. Gebäude für freie Berufe sind an den Straßenfronten zu errichten, ~~wobei die Errichtung von Gebäuden anderer Nutzung nicht ausgeschlossen ist~~

**6. Höhenlage von Gebäuden und Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)**

6.1 Festsetzung der Oberkante Fußboden-Erdgeschoß (OKF-E), außer an Fahrzeug- oder Laderampen, mit < 0,5 m über OKG ~~und Verbot übermäßiger Abgrabungen~~

**7. Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. §§ 12 und 23 Abs.5 BauNVO)**

7.1 O b e r i r d i s c h e Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), allgemein zulässige Garagen, bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (§ 6 Abs.10 BauO), sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen

7.2 Stellplätze sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie ebenerdig durchgrünt sind

**8. Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**

8.1 ~~Einschränkung von flächenhaften Anlagen in Vorgärten auf < 0,8 m Höhe~~

**9. Versorgungsflächen und Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)**

9.1 Flächen für Trafostationen zur Elt-Versorgung

9.2 Fläche mit als Feuerloschteich zu nutzendem Regenwasserrückhaltebecken

9.3 ~~Abfallbehälter-Stellflächen sind nach VDI-Richtlinien einzurichten, in Freiflächen liegend einzugrünen und die Grundstücke an örtliches Entsorgungssystem gem. den Bestimmungen des Abfallgesetzes anzuschließen~~

**10. Festsetzung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

10.1 S t r a ß e n b e g r e n z u n g s l i n i e

**11. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)**

11.1 Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten für die Allgemeinheit

11.2 Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten für Versorgungsbetriebe

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — PLANZEICHEN

**12. Festsetzungen zum Umweltschutz (§ 9 Abs.1 Nr.23 und 24 BauGB)**

12.1 Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe außer Heizöl EL und Festsetzung einer Abgasbegrenzung auf

- NO-Werte von 250 mg/m³ Abgas
- CO-Werte von 170 mg/m³ Abgas
- SO-Werte von 100 mg/m³ Abgas

für Feuerungsanlagen sowie generelles Verbrennungsverbot für Abfälle

12.2 Festsetzung einer Schadstoffbegrenzung durch Luftfiltrationsanlagen in Betriebsstätten bei

- leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen auf 20 mg/m³ Abluft
- Holzstaub auf 20 mg/m³ Abluft
- Gesamtstaub auf 50 mg/m³ Abluft
- übrigen Stoffen auf in TA Luft (GMBl. S.95/1986) nach Stand der Technik verzeichneten Werten

12.3 Festsetzung einer Außenlärmbegrenzung durch bauliche Maßnahmen und sonstige technische Vorkehrungen im gesamten Baugebiet auf

- < 65 dB(A) Tag
- < 50 dB(A) Nacht

12.4 Festsetzung einer zwingenden Versiegelung und Abwasserbehandlung von Flächen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie ordnungsgemäße ErschlieBung für die Wasserversorgung und schadlose, getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser gem. den im Baugebiet geltenden Bestimmungen des Wasser- und des Wasserhaushaltgesetzes

12.5 Zulassung von Anlagen für die Nutzung alternativer Energieträger auf überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

12.6 Festsetzung zur Verwendung von umweltverträglichen, vorzugsweise auch natürlichen oder mineralischen Baustoffen und Materialien für Fassaden und Dachgestaltung

**13. Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) entspr. Grünordnungsplan (Blatt 2 des Bebauungsplanes)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (13.1 der Anlage zur PlanzV)

**14. Festsetzungen zu Pflanzgeboten und -bindungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) entspr. Grünordnungsplan (Blatt 2 des Bebauungsplanes)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (13.2.1 der Anlage zur PlanzV)
- Grünstreifen zum Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum (w.v.)
- v o r h a n d e n e Bäume (13.2.2 der Anlage zur PlanzV)

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als örtliche Bauvorschriften erfolgen entsprechend Rechtsvorschriften (§ 83 Abs.4 BauO) nachfolgende Festsetzungen durch den Bebauungsplan:

**1. Fassadengestaltung (§ 83 Abs.1 BauO)**

1.1 Farb- und Materialwahl hat dem landschaftsbezogenen Charakter des Gebietes entsprechend in hellen naturnahen Tönen zu erfolgen

1.2 Straßenfronten sind im Abstand von < 8 m durch plastische Gestaltelemente oder einen Wechsel von Flächen mit Öffnungen und geschlossenen Flächen bzw. eine verschiedenartige Farb- und Materialwahl zu gliedern

**2. Dachform und -gestaltung (§ 83 Abs.1 BauO)**

2.1 Hauptgebäude an den Straßenfronten sind mit > 30° Dachneigung und einer roten Harteindeckung auszubilden

2.2 Hallen innerhalb der Baugrundstücke können mit Flach-, Shed- oder flach geneigten Satteldächern ausgeführt werden

**3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen (§ 83 Abs.2 BauO)**

3.1 Stellplätze, Zufahrts-, Zugangs- und Stauraumflächen im Vorgartenbereich sind in Verbundpflaster auszuführen

3.2 Befestigte Flächen, die nicht ständigem Fahrverkehr dienen, sind in Rasengittersteinen oder -platten auszubilden und in Vegetationsflächen zu entwässern

**4. Einfriedungen (§ 83 Abs.2 BauO)**

4.1 Einfriedungen sind nur als RAL 6025 (Farngrün) beschichtete Stahlgitterzäune < 1,8 m hoch zulässig

**5. Werbeanlagen (§ 83 Abs.1 BauO)**

5.1 Werbeanlagen sind als h o r i z o n t a l e Wandbeschriftungen, Auf- oder Anbauten bzw. in Vorgärten auch als Aufsteller < 0,8 m hoch oder als Fahnen zulässig

## III. KENNZEICHNUNGEN

Nachrichtlich werden nachfolgende Festsetzungen durch den Bebauungsplan (§ 9 Abs.6 BauGB) übernommen:

**1. Maßnahmen in Trinkwasserschutzgebieten**

1.1 Baumaßnahmen und geplante Nutzungen unterliegen im gesamten Baugebiet den maßgeblichen Bestimmungen für Trinkwasserschutzgebiete (TWSZ III)

**2. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**

2.1 Oberirdische Hauptversorgungsleitungen mit eingetragenem Freileitungsbereich und Abstandsforderungen nach Technischen Bau- und Sicherheitsbestimmungen (VBG 4, DIN VDE 0105 und DIN VDE 0210)