

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird „Gewerbegebiet“ (GE) gem. § 8 BauNVO und „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Nicht zugelassen sind gem. § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 8(2)3 und § 6(2)6, 7 und 8, sowie Ausnahmen gem. § 6(3) und § 8(3) BauNVO.
- * → 3. Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 8(2)2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§ 8(2)2 i.V.m. § 1(5) BauNVO).
4. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9(1)2 BauGB)
Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Ausnahme: Im Gewerbegebiet darf innerhalb desselben Grundstücks eine Baulänge von 50 m überschritten werden.
6. Im Mischgebiet sind Nebenanlagen nur bis zu einer Tiefe von 35 m, parallel zur L 150 zulässig.

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(1) und (6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist im Mischgebiet durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. Im Gewerbegebiet ist die Gebäudestellung frei wählbar.
2. Es sind aussch. geneigte Dächer zulässig.
 - In dem mit Ziff. 1 gekennzeichneten Bereich von 20° - 30°
 - In dem mit Ziff. 2 gekennzeichneten Bereich von 10° - 25°Bei Ausführung als Gras- oder Energiedach kann eine abweichende Dachform und -neigung entsprechend den technischen Erfordernissen ausnahmsweise gem. § 31(1) BauGB zugelassen werden.
Der Nachweis des technischen Erfordernisses ist erforderlich.
Garagen sind in dem mit Ziff. 1 gekennzeichneten Bereich grundsätzlich mit geneigtem Dach auszuführen.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sowie deren zugehörigen Garagen wird die Dachneigung auf 30° festgesetzt. Abweichungen hiervon sind ausnahmsweise gem. § 31(1) BauGB zulässig, sofern eine einheitliche Ausführung mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden erfolgt.
3. Festsetzung der Firsthöhe.
 - Bereich Ziffer 1 und 2 max. 10,0 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe.
 - Bereich Ziffer 1 und 2 max. 6,0 m ab OKFF EG.Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Die im Plan Bereich Ziff. 2 eingetragene max. Traufhöhe darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos, Laufkräne oder ähnliche Anlagen bis zu einer Höhe von 10,0 m überschritten werden.
6. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,0 m Breite zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich.
Die Addition der Gauben darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Das Gaubendach muß mind. 10° geneigt sein. Die Ausbildung der Dachaufbauten hat je Gebäude in einer einheitlichen architektonischen Ausformung zu erfolgen.
7. Die Dacheindeckung ist aussch. zulässig in den Farbtönen Antik und Anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
8. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m² zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Eine Befestigung an den in B5 genannten „Sonderbauteilen“ ist unzulässig.
Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes zulässig.
9. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind in dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich auf der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig.
10. Im Bereich der Leitungsschutzstreifen dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die über das im Plan ausgewiesene Maß hinausgehen und eine Verringerung des Abstandes zur Leitung zur Folge haben.
11. Pflanzungen im Schutzstreifen dürfen eine Endwuchshöhe von 2,0 m nicht überschreiten.
12. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind entlang der Erschließungsstraßen nicht als Einfriedung zulässig. Straßenabgewandte Einfriedungen sind auf voller Länge in eine Bepflanzung zu integrieren.

C) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1)10, 15, 20, 25 BauGB

1. Je Grundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen anzupflanzen:
 - 1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche, zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Versiegelung / Überbauung im GE-Gebiet,
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung im MI-Gebiet.Die Bäume sind den befestigten / überbauten Flächen zuzuordnen.
Weiterhin sind innerhalb des mit „MI“ bezeichneten Baugebietes Obstbaumpflanzungen (Hochstamm) oder alternativ Strauchpflanzungen aus standortgerechten, einheimischen Arten (Volumen: 15 Stück) entlang der talzugewandten Grundstückseiten durchzuführen, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft zu erzielen (o.g. Pflanzgrenze pro angefangene 10 m Grundstücksgrenze).
Pflanzenauswahl nach Liste A + C.
2. Für die straßenbegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Liste B auszuwählen.
3. Die straßenabgewandten Grundstücksgrenzen / begrenzenden Böschungen der Gewerbebauflächen sind mindestens wie folgt zu bepflanzen:
 - Talseitig mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung,
 - an den Seiten mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung.Es gilt Auswahlliste C.
4. Im GE-Gebiet sind fensterlose Fassadenanteile mit einer Ansichtsfläche über 50 m² dauerhaft zu beranken. Die Pflanzenphysiologie ist zu beachten; ggfs. sind Kletterhilfen zu installieren.
5. Pflanzenlisten

A)	Acer campestre	- Feldahorn in Sorten
	Acer platanoides	- Spitzahorn in grünlaubigen Sorten
	Aesculus carnea	- Rote Roßkastanie
	Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuß
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aria	- Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Sorbus intermedia	- Oxelbeere
	Tilia	- Linde in Sorten
	für Wohnbauflächen zusätzlich:	
	Malus, Pyrus, Prunus	- Obsthochstämme
B)	Acer platanoides	- Spitzahorn in grünlaubigen Sorten
	Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Tilia	- Linde in Sorten
	Malus, Pyrus, Prunus	- Obsthochstämme
C)	Alnus glutinosa	- Roterle
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Salix cinerea	- Aschweide
	Viburnum opulus	- Wasserschneeball
	mit Hinzunahme von mindestens 5 Arten aus:	
	Comus sanguinea	- Roter Hartriegel
	Corylus avellana	- Hasel
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	- Faulbaum
	Rosa canina	- Hundsrose
	Salix amygdalina	- Mandelweide
	Salix aurita	- Ohrweide
	Salix purpurea	- Purpurweide
	Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze sind 3 x verpflanzte Hochstämme / Stammbüsche	
	Die Mindestpflanzqualität für strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Sträucher.	
6. Die mit „E1“ ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung des standortgerechten Gehölzbestandes von sukzessiv aufkommenden Gehölzen sowie Anpflanzungen freizuhalten und zu feuchtigkeitsdominierten Pflanzengesellschaften zu entwickeln.
7. Die mit „E2“ ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als private Grünflächen eingeschränkt nutzbar, unterliegen jedoch den Kriterien für eine naturnahe Ufergestaltung gemäß wasserwirtschaftlichen Vorgaben (keine Uferbegradigung oder Uferbefestigung, keine abflußhemmenden Einbauten, keine Flächenversiegelungen, etc.). Sie dienen ferner biotopentwickelnden Maßnahmen im Sinne der Biotopverbundplanung.
8. Die mit „E3“ ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist gemäß wasserrechtlichem Bescheid als Gewässerlauf mit säumenden standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.
9. Die mit „E4“ ausgewiesenen Flächen sind in ihren standortgerechten Gehölzen zu erhalten, von Ablagerungen zu reinigen und auwaldartig zu ergänzen.
10. Die mit „E5“ ausgewiesene Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche mit permanenter Bodenbedeckung extensiv nutzbar und von Versiegelungen jeglicher Art freizuhalten. Bestehende bauliche Anlagen sind zu beseitigen.
11. Die mit „E2“ und „E5“ bezeichneten Maßnahmen und Flächen sowie die rechts des Feller Baches befindliche „E1“-Maßnahme sind den Wohnbauflächen zugeordnet. Die mit „E3“ und „E4“ bezeichneten Maßnahmen und Flächen sowie die linksseitig des Baches gelegene „E1“-Fläche sind dem Gewerbegebiet zugeordnet.
12. Das auf Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen auftretende Wasser ist gem. § 10(3) LBauO zur Versickerung auf dem Grundstück zu bringen. Dies gilt insbesondere für die Flächen des geplanten GE-Gebietes. Schadstoffhaltiges Oberflächenwasser ist über ein geschlossenes Leitungssystem der örtlichen Kanalisation zuzuführen.

D) Empfehlungen / Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindestein- grünung) ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
3. Die festgesetzten Bepflanzungen sind in der auf die Rohbaufertigstellung folgenden Vegetationsruhe durchzuführen.
4. Flächenversiegelungen außerhalb der Straßenverkehrsflächen sind - soweit nicht andere gesetzliche Grundlagen eine Vollversiegelung zwingend vorschreiben - mit offen fugigen Materialien auf wasserdurchlässigem Unterbau vorzunehmen. Für die Zulässigkeit wesentlicher Einschränkungen der Wasserdurchlässigkeit des Bodens durch Befestigungen ist § 10(3) LBauO zu beachten.
5. Bei der Betriebsansiedlung ist mit Einschränkungen hinsichtlich der Lärmimmission zu rechnen. Es gelten die Abstandsregelungen zur Berücksichtigung des Schallschutzes, herausgegeben vom Ministerium f. Umwelt und Gesundheit Mainz vom 26.02.1992.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Rahmen der Baugenehmigung durch Bodengutachten bei Beachten der DIN 1054 festgelegt werden.

* = Ergänzung Festsetzung A) 2.

Ferner ist gem. § 1(4)2 BauNVO die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen unzulässig, die der Herstellung, Abfüllung und Lagerung wassergefährdender Stoffe dienen.