

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9(1) BauGB

1. Die in §6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden wie folgt eingeschränkt:
- Nutzungen gem. §6(2), Ziff. 5, 7 + 8 BauNVO sind unzulässig.
(§6(2), Ziff. 5, 7 + 8 BauNVO i.V.m. §1(5) BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe gem. §6(2), Ziff. 3 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
(§6(2), Ziff. 3 BauNVO i.V.m. §1(5) BauNVO)
 - Ausnahmen gem. §6(3) BauNVO sind unzulässig.
(§6(3) BauNVO i.V.m. §1(6) BauNVO)
2. Die in §8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden wie folgt eingeschränkt:
- Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gemäß §8 Abs 2 Nr. 1 + 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden (§8 Abs. 2 Nr. 1 + 2 i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO)
 - Auf den mit GE(A) näher bezeichneten Flächen dürfen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden:
6-22 Uhr: 60 dB(A)
22- 6 Uhr: 45 dB(A)
(§8 BauNVO i.V.m. §1(4) BauNVO)
 - Ausnahmen gem. §8(3) Ziff. 3 BauNVO sind unzulässig
(§8(3) Ziff. 3 i.V.m. §1(6) BauNVO)
3. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser bzw. zur Ableitung von Abwasser dienen, sind allgemein zulässig.
(§14 (2) BauNVO)
4. Abweichungen von den Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sowie ein Überschreiten der Baugrenzen sind nur in begründeten Einzelfällen zulässig.
(§9(1), Ziff. 1 + 2 BauGB i.V.m. §31(1) BauGB)
5. Garagenstandorte sind zulässig:
- im Bereich des Mischgebietes außerhalb der Pflanzbereiche nach den Bestimmungen der LBauO, wobei zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten ist.
 - im Bereich der Gewerbegebiete innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
(§12(6) BauNVO)
6. Stellplätze für Besucher und Bedienstete sind in ausreichender Anzahl innerhalb der Grundstücke, aber außerhalb der Pflanzbereiche nach betrieblichen Erfordernissen anzuordnen.
(§12(6) BauNVO)
7. Ausschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden als dies zum Geländeausgleich erforderlich ist.

II. Baugestalterische Festsetzungen gem. §9(1), Ziff.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO

1. Festsetzungen gem. Nutzungsschablone:
- Dachform: Flachdach (FD)
Satteldach / Walmdach bis 30°
 - Traufhöhe: max. 7,00 m
 - Bauhöhe/Firsthöhe: max. 10,00 m bis 12,00 m
2. Bei geneigten Dächern ist als Dacheindeckung schieferfäbiges Material gem. RAL-Ton 7015 zu verwenden.
3. Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind -soweit nicht ebenfalls zeichnerisch festgesetzt- keine Stütz- und Fußmauern zulässig.

8. Für die festgesetzte öffentliche Grünfläche "Sickergraben" sind als Bepflanzung nur zulässig:

- Großgehölze:
Alnus glutinosa - Roterle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- Kleingehölze:
Rosa canina - Hundstrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Salix triandra - Mandelweide
(§9(1)25a BauGB)

9. Für die durch Planzeichen - ohne Kennziffer - sowie gem. Ziff. 4 festgesetzten Einzelbäume sind zulässig:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde in Sorten |
- (§9(1)25a BauGB)

10. Die durch Planzeichen festgesetzten Strauchpflanzungen sind mindestens 2-reihig auszuführen; bei beidseitig angrenzenden Gewerbegebietsflächen ist eine insgesamt mindestens 4-reihige Trennpflanzung vorzunehmen. Der maximale Pflanzabstand beträgt 1,25 m, Zaunanlagen sind in die Pflanzung zu integrieren.

- Zulässig sind:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | - Gemeiner Hartriegel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - Gemeine Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Rosa canina | - Hundstrose |
| Rosa rugosa | - Apfelrose |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
- (§9(1)25a BauGB)

11. Fensterlose Fassaden, Stützmauern und freiliegende Brückenköpfe sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von max. 10 m zu beranken. Zulässig sind:

- ohne Kletterhilfe:
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' - Selbstklimmer
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' - Wilder Wein
- mit Kletterhilfe:
Clematis montana - Bergwaldrebe
Fallopia aubertii - Schlingknöterich
Lonicera caprifolium - Geißblatt
Lonicera heckrottii - Geißblatt
(§9(1)25a BauGB)

12. Für notwendige Ansaaten sind nur folgende Mischungen zulässig:

- Für die öffentliche Grünfläche "Sickergraben" sowie unter den Bäumen gemäß Ziffer 7 (z.B. HESA M 410):
8,0% Agrostis tenuis - Rotes Straußgras
15,0% Festuca ovina - Schafschwingel
51,0% Festuca rubra - Rotschwingel
3,0% Poa compressa - Plattthalmrispe
2,0% Poa nemoralis - Hainrispe
5,0% Poa pratensis - Wiesenrispe
sowie Lotus corniculatus - Hornschotenklee
Medicago lupulina - Gelbklee
Onobrychis viciaefolia - Esparsette
Trifolium dubium - Fadenklee
Achillea millefolium - Schafgarbe
Carum carvi - Wiesenkümmel
Cichorium intybus - Gemeine Wegewarte
Daucus carota - Wilde Möhre
Foeniculum vulgare - Fenchel
Nigella sativa - Schwarzkümmel
Pastinaca sativa - Gemeiner Pastinak
Petroselinum sativum - Petersilie
Plantago lanceolata - Spitzwegerich
Sanguisorba minor - Kleiner Wiesenknopf

- für alle übrigen Bereiche:
wie a) oder Mischung gemäß RSM-8 (Rasensaatgutmischung)
(§9(1)25a BauGB)

13. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
(§202 BauGB)

14. Für den durch Planzeichen entlang der inneren Erschließung festgesetzten 3 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot ist folgende Ausnahme zulässig:
Je angeschlossenes Gewerbegrundstück Unterbrechung des Grünstreifens auf maximal 6 m Länge sowie Wegfall eines durch Planzeichen festgesetzten Baumes.
(§31(1) BauGB)