

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden wie folgt eingeschränkt:
 - a) Mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordneten Verkaufsflächen sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Ziff. 1 + 2 BauNVO unzulässig. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung sowie Ziele der städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
§ 8 (2) Ziff. 1 + 2 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - b) Auf den mit GE⁺ näher bezeichneten Flächen dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
6 - 22 Uhr: 60 dB(A)
22 - 6 Uhr: 45 dB(A)
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO
 - c) Ausnahmen gem. § 8 (3) Ziff. 3 BauNVO sind unzulässig.
§ 8 (3) Ziff. 3 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
2. Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sonstige Sondergebiet - Ausstellung“ darf auf höchstens 30 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen für Ausstellungszwecke überdeckt werden.
3. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas und Wasser bzw. zur Ableitung von Abwasser dienen, sind allgemein zulässig, sonstige Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der erweiterten Baugrenzen sind nur unterirdische oder ebenerdige Nebenanlagen zulässig.
4. Garagenstandorte sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Zulässig sind Flachdächer, alternativ Satteldächer/Walmdächer mit einer Neigung von 24 - 30°.
2. Bei geneigten Dächern ist als Dacheindeckung ausschließlich schiefergraues Material gem. RAL-Ton 7010 - 7037 zulässig.
3. Stütz-, Sockel und Fußmauern sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Vorhandene Stützmauern genießen Bestandsschutz.

III. Grundordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte „Sonstige Sondergebiet - Ausstellungsfläche“ ist über die Festsetzungen durch Planzeichen hinaus parkähnlich anzulegen und mit mindestens 3 zusetzlichen großkronigen Laubbäumen gem. Liste A zu überstellen. Wegeführungen sind ausschließlich in wassergebundener/wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
2. Die gewerblichen Grundstücke sind zur Bundesautobahn, zur Landesstraße sowie zum „Sonstigen Sondergebiet Ausstellung“ mit einer mindestens 3-reihigen Geholzpflanzung gem. Liste B einzugrünen. Zaunanlagen sind zu integrieren. Die Bepflanzung hat auf den Gewerbegrundstücken zu erfolgen.
3. Gewerbliche Grundstücke sind untereinander durch eine mindestens 1-reihige Geholzpflanzung gem. Liste B je Grundstück einzugrünen.
4. Im Umgriff zur Erhaltung wie zur Anpflanzung festgesetzter Einzelbäume sind mindestens je 20 qm unversiegelter Boden als Wurzelraum zu erhalten bzw. vor Verdichtungen durch Verkehrseinwirkung zu schützen. Abgängige Exemplare zur Erhaltung wie zur Anpflanzung festgesetzter Bäume sind durch ein Gehölz gleicher Art zu ersetzen.
Mindestpflanzqualität: H. StU 14/16 cm, bei Obstgehölzen H. StU 8/10 cm
5. Je Baugrundstück sind mindestens anzupflanzen Bäume gem. Liste A:
1 Baum je angefangene 200 m² überbauter oder versiegelter Grundstücksfläche, zzgl.
1 Baum je angefangene 500 m² unversiegelter oder mit wasserdurchlässiger Flächenbefestigung versehener Fläche.
Die Bäume sind den versiegelten Flächen zuzuordnen und dürfen nicht in die Randbepflanzung gem. III/2 oder III/3 übergehen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
6. Die mit Planzeichen xxx bezeichneten Grenzen sind mit einer mindestens 2-reihigen Strauchpflanzung gem. Liste B zu versehen.
7. Für die durch Kennziffer näher bezeichneten Bäume sind nur folgende Arten zulässig:
 1. Acer platanoides Spitzahorn in Sorten
 2. Acer pseudoplatanus Bergahorn in SortenDie Bäume sind mindestens 2 m vom Fahrbahnrand abzurücken und mit einer kräuterreichen Untersaat zu versehen.
Mindestpflanzqualität: H. StU 14/16 cm
8. Pflanzenlisten:
 - A) Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Acer pseudoplatanus	Bergahorn (auch in grünlaubigen Sorten)
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten

Mindestpflanzqualität: H. StU 14/16 cm.
 - B) Straucher

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: Str. 4 TR 60/100 cm,
Pflanzabstand max. 1 x 1,25 m i.M.
9. Für notwendige Ansaaten sind nur kräuterreiche Ansaatmischungen zulässig.
10. Fensterlose Fassaden sowie Stützmauern sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von max. 10 m zu beranken. Je Kletterpflanze ist ein gesicherter Wurzelraum von mindestens 1 qm auf Dauer zu erhalten.
11. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind flache Mulden auszubilden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich, kann die Versickerung über Rigolen oder kiesgefüllte Gräben sichergestellt werden. Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen o.g. Systeme einen Überlauf erhalten, über den überschüssiges Niederschlagswasser auf angrenzende Flächen zu leiten ist, wo es breitflächig abfließen und versickern kann. Sind solche Flächen auf oder am Grundstück nicht vorhanden, ist das überschüssige Wasser in die öffentliche Abwasseranlage (Regenwasserableitung) zu übergeben. Die bestehenden Systeme zur Schmutzwasserableitung wie zur Niederschlagswasserableitung sind auf eine GRZ = 0,4 ausgelegt. Für die Retention von Wassermengen, die die bislang zugrundegelegten / genehmigten Bemessungsvolumina überschreiten, sind durch die Grundstückseigentümer selbst geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung/Zwischenspeicherung zu ergreifen.
12. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.
13. Auf den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1) ist auf den oberen - bergseitigen - drei Vierteln ein Wald mit Baumarten des Silikat-Buchenwaldes zu entwickeln, der im unteren - talseitigen - Viertel mit einem Strauchsaum derselben Waldgesellschaft zu begrenzen ist. Von dem talseitig angrenzenden Weg ist mit der Geholzpflanzung leicht abzurücken um langfristig die Entwicklung eines vorgelagerten Krautsaums zu ermöglichen.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer wie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 135a-c BauGB

1. Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes / der Freiflächen herzustellen.
2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
3. Die Maßnahmen gem. E1 sind in vollem Umfang den neuen Bauflächen zugeordnet. Die Maßnahmen sind spätestens in der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zweitfolgenden Vegetationsruhe durchzuführen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.