

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird „Gewerbegebiet“ (GE) und „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
- 1.1 Nutzungen gem. § 8(2)3 und 4, § 6(2)7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 6(2)3 und 4 BauNVO sowie § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(4) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt.
- 1.3 Wohnnutzung ist nur zulässig in Verbindung mit Einbau von Fenstern – für Aufenthaltsräume – die der Schallschutzklasse III mit einer Luftschalldämmung von mind. Rw 40 dB entsprechen.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)  
Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9(1)2 BauGB)  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt.  
Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 Meter überschritten werden.
- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig.

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

1. Dächer:  
Zulässig sind: Sattel- und Pultdächer bis maximal 25° Dachneigung, tonnenartige Dächer, Shedddächer bis 45° sowie Flachdächer. Bei betriebszugehörigen Wohngebäuden sind darüber hinaus Walmdächer zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind zulässig:
  - extensiv begrünte Flachdächer, geneigte Dächer in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Zink;
  - darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
  - Traufhöhe max. 8,00 m
  - Firsthöhe max. 12,00 m.Sie darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden. Als Bezugshöhe ist OK Fahrbahn zugrunde zu legen.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
- 4.1. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5% einer Wandfläche, jedoch max. jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.2. Zur L 150 orientierte Werbeanlagen sind unzulässig. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten, Dächern und Krahnbahnen sind unzulässig.
5. Alle, - das Gebäude umfassenden -, Fassadenelemente dürfen in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ von 50 nicht überschreiten. Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nur auf filigranen Architekturelementen angebracht werden. Die verwendete CI-Farbe darf nicht zur Gebäudebestimmenden Farbe werden.

## C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. dürfen nicht versiegelt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Versiegelung erforderlich ist.
2. Oberflächenwasser (Straße, Gebäude, Hofflächen) ist in die Versickerungsmulden abzuleiten. Die Ableitung über offene Mulden ist zulässig.
3. Entlang der L 150 ist eine 7,0 - 10,0 m breite Versickerungsmulde anzulegen. Sie ist mit einer etwa 0,5 m mächtigen, humosen, sandig-lehmigen Schicht abzudecken.
4. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
5. Im Zuge der Parzellierung sind beiderseits des Grenzverlaufes je mind. 2-reihige Gehölzpflanzungen anzulegen; Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
6. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
7. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 50 m<sup>2</sup> sind in geeigneter Weise zu begrünen.
8. Flachdächer (bis 8 Grad) ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind zu mind. 50% zu begrünen.
9. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von ± 2,0 m zu pflanzen.
10. Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Straße kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 6,0 m unterbrochen werden.
11. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden: z.B.
  1. Bäume
    - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
    - Hochstämmige Obstbäume
    - Hainbuche (Carpinus betulus)
    - Vogelkirsche (Prunus avium)
    - Ulme (Ulmus carpinifolia)
  2. Sträucher
    - Hartriegel (Cornus sanguinea)
    - Hasel (Corylus avellana)
    - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
    - Schlehe (Prunus spinosa)
    - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
12. Maßnahmen in Flur 13 (Angersberg):
  - a) In der Ackerfläche sind von der Gemeinde Säume anzulegen. Sie werden nicht eingesät, gedüngt oder mit Pestiziden behandelt; die Lagerung von Material ist auf ihnen nicht zulässig. Im Abstand von etwa 5 Jahren sind sie zur Vermeidung von Gehölzanwuchs jeweils in Teilbereichen zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren.
  - b) Entlang der Wirtschaftswege sind innerhalb der als „Saum“ ausgewiesenen Flächen Obstbaumhochstämme im Abstand von ca. 20,0 m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
  - c) Auf den im Plan markierten Standorten sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
  - d) Entlang der Waldränder verbleibt ein Sukzessionsstreifen zur Gehölzentwicklung. Eine Pflege ist nicht erforderlich.
13. Bepflanzungen der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) sowie die Herstellung und Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind spätestens in der auf die Bezugsfähigkeit der Baukörper folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Bewässerung von Grünanlagen oder in der Produktion zu nutzen.
4. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Paesch II 3. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Im Paesch II 2. Änderung“ aufgehoben.