

TEIL B : TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Die im Teil A angegebenen Traufhöhen beziehen sich auf die zugehörige Straßenlandgrenze
- 1.1.2 Ausnahmsweise kann die im Teil A angegebene Traufhöhe um 3,50 m überschritten werden (§ 31 Abs.1 BBauC)

1.2 Verkehrsflächen

- 1.2.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BBauC als Längsparkstreifen festgesetzten öffentlichen Parkplätze entfallen im Bereich der Grundstückszufahrten.
- 1.2.2 Innerhalb der Sichtdreiecke gem. RAL - K 1976 sind keine Grundstückszufahrten zugelassen.

1.3 Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO werden gem. § 1 (4) BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- 1.3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur in folgendem Umfang zugelassen:
 - Für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 2.000 qm - keine Wohnung,
 - für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 4.000 qm maximal eine Wohnung,
 - für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 6.000 qm maximal zwei Wohnungen,
 - für Betriebe mit Grundstücksflächen über 6.000 qm maximal drei Wohnungen.
- 1.3.2 Die nach 1.3.1 zugelassenen Wohnungen müssen bei Grundstücksflächen bis 3.000 qm ein integrierter Bestandteil der Betriebsgebäude sein; besondere Wohngebäude sind in diesen Fällen nicht zugelassen.

1.4 Emissionsschutz

1.4.1 Die Emissions- bzw. Immissionsgrenzwerte für Gase, Dämpfe und Stäube dürfen die in der

"Technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft"

vom 28.8.1974 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr.24 vom 4.9.1974) angegebenen Werte nicht überschreiten.

Für Anlagen, die nicht der "Technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft" unterliegen, gelten -auch für Erschütterungen- die Grenzwerte, die in den am 1.2.1978 geltenden VDI-Richtlinien vorgegeben sind. Diese Grenzwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

1.4.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.2.1975 sind nicht zulässig.

1.4.3 Für die Gebiete westlich des Industriestammgleises müssen die äquivalenten Dauerschallpegel 5 d B(A) unter den für Gewerbegebiet zulässigen Werten liegen.

1.5 Nebenanlagen und Einrichtungen

1.5.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind mit Ausnahme von Lauben, Ställen und ähnlichen Ablagen zugelassen.

1.5.2 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.

1.5.3 Einfriedigungen sind wie folgt zugelassen:

a) An den Straßengrenzen Sockelmauern mit einer Höhe bis 0,40 m, ergänzt durch Pfeiler bis 0,70 m Höhe sowie zwischen den Pfeilern Holz-, Draht- oder Gitterkonstruktionen.

b) An den Baufluchten und den übrigen Grundstücksgrenzen Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m bzw. 0,7 m innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen. In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen an der Kreuzung Straße "D" - Industriestammgleis beträgt die zulässige Höhe 1,0 m.

1.6 Bepflanzung und Erhaltung

- 1.6.1 Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BBauC mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung heimischer Gehölze (Eichen-Hainbuchengesellschaft) mit höchstens 25 % wintergrünen Gehölzen zu bepflanzen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind als Solitäräume (Oststraße: Eiche, Straße "E": Ahorn, Straße "D": Kastanie) mit einem Stammumfang von 20/25 cm und einer Höhe ab 5,0 m zu pflanzen.

Die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten. Der Standort von Einzelbäumen ist unter Einhaltung eines Baumabstandes von 12 - 15 m den Grundstückszufahrten anzupassen.

- 1.6.2 Auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BBauC mit der Bindung für die Erhaltung und der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Vorhandene oder durch Bautätigkeit entstandene Lücken sind gem. 1.6.1 wieder zu bepflanzen.

- 1.6.3 Leitungen dürfen nur so verlegt werden, daß ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Baugrubenwand und Stamm der als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Knicks eingehalten wird.

- 1.6.4 Die Flächen zwischen den beiden Knicks auf den Flurstücken 66/8 und 25/6, 66/4 und 25/8 sowie 65/1 können östlich der Straße "E" und westlich der Oststraße als Werksumfahrt genutzt oder begrünt werden.

- 1.6.5 Auf dem als Müllumschlagstation ausgewiesenen Baugrundstück ist die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauC mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegte Fläche an der Südgrenze des Baugrundstückes wie unter 1.6.1 zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind jedoch mindestens 2 - 3 mal-verpflanzte Sträucher und Bäume zu verwenden, damit sofort nach der Bepflanzung eine Höhe von mindestens 1,50 m vorhanden ist.

- 1.6.6 Die übrigen Grundstücksgrenzen und alle Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken, die nicht bebaut sind und nicht von Wegen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind einzugrünen und mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei darf die Bepflanzung auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb der Sichtdreiecke die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen an der Kreuzung Straße "D" - Industriestammleis beträgt die zulässige Höhe 1,0 m.

Die allgemeine Begründungspflicht gilt insbesondere auch für Lagerplätze.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Straßenfronten und von der Straße aus sichtbare Seitenflächen sind mit witterungs- und farbbeständigen Materialien zu verblenden.

2.1.2 Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind nicht zugelassen.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.

2.2.2 Unzulässig sind: a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
b) Lichtwerbungen in grellen Farben