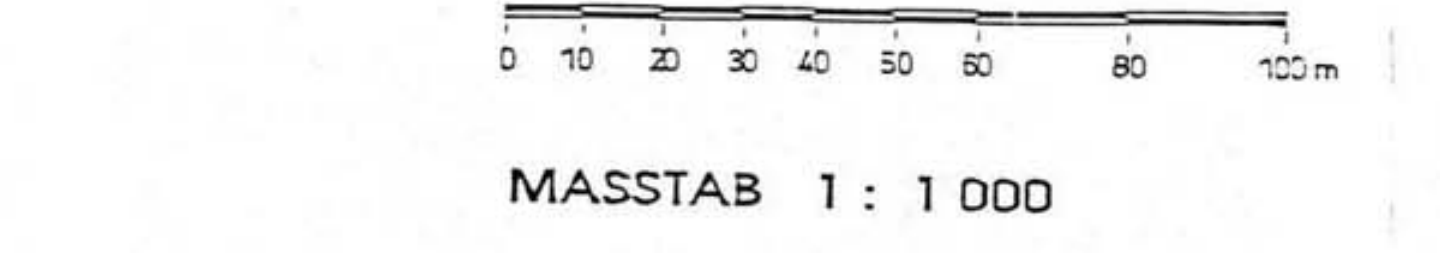


MASSTAB 1 : 1 000



NR. 03.90.01/3



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

|                                                                                                                           |                                                                                                                                 |                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                                                                          |                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau-GB                                          |
|                                                                                                                           | Gewerbegebiet eingeschränkt                                                                                                     | § 9 Bau-NVO                                                      |
|                                                                                                                           | Industriegebiet                                                                                                                 | § 9 Bau-NVO                                                      |
|                                                                                                                           | Industriegebiet eingeschränkt                                                                                                   | § 9 Bau-NVO                                                      |
| <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                                                                         |                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau-GB                                          |
|                                                                                                                           | Grundflächenzahl                                                                                                                | § 19 Bau-NVO                                                     |
|                                                                                                                           | Geschossflächenzahl                                                                                                             | § 23 Bau-NVO                                                     |
|                                                                                                                           | Traufhöhe                                                                                                                       |                                                                  |
| <b>BAUGRENZEN</b>                                                                                                         |                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau-GB                                          |
|                                                                                                                           | Baugrenze                                                                                                                       | § 23 Bau-NVO                                                     |
|                                                                                                                           | Baulinie                                                                                                                        | § 23 Bau-NVO                                                     |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>                                                                                                    |                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 8 Bau-GB                               |
|                                                                                                                           | Straßenverkehrsfläche                                                                                                           |                                                                  |
|                                                                                                                           | Straßenbegrenzungslinie                                                                                                         |                                                                  |
| <b>FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>                                        |                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 14 Bau-GB                                         |
|                                                                                                                           | Regenrückhaltebecken                                                                                                            |                                                                  |
| <b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</b> |                                                                                                                                 |                                                                  |
|                                                                                                                           | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft                                  | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 Bau-GB                               |
|                                                                                                                           | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau-GB                                       |
|                                                                                                                           | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbereichen im Sinne des Naturschutzrechts                                                | § 9 Abs. 6 Bau-GB                                                |
|                                                                                                                           | Flächen für Wald                                                                                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 Bau-GB                               |
|                                                                                                                           | Grünflächen                                                                                                                     | § 9 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 Bau-GB |
| <b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>                                                                                               |                                                                                                                                 | § 9 Abs. 7 Bau-GB                                                |
|                                                                                                                           | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwiesens                                                                         | § 9 Abs. 7 Bau-GB                                                |
|                                                                                                                           | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung                                                                                            | § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Bau-NVO                                  |
|                                                                                                                           | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu befestigte Fläche                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 8 Bau-GB                               |
|                                                                                                                           | Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. Text, Festz. Nr. 6) |                                                                  |
|                                                                                                                           | Besondere Festsetzungen (s. Text, s. Festz. Nr. 7)                                                                              | § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 8 Bau-GB                               |
| <b>KATASTERPLANZEICHEN</b>                                                                                                |                                                                                                                                 |                                                                  |
|                                                                                                                           | Flurgrenzen                                                                                                                     |                                                                  |
|                                                                                                                           | Flurstücksgrenzen                                                                                                               |                                                                  |

## 1. Art der baulichen Nutzung

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Baugebiete

In den Industriezonen gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (Gr) gemäß § 8 BauNVO sind Tankstellen sowie Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 5 (3) und § 9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 qm VRFI unzulässig.

### 1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Höhe baubarer Anlagen

Die in der Flanzengrüter Teil A benannte maximale Trauhöhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des Geländes vor der Freisetzung.

Offener Höhen für Teil baulicher Anlagen des Geländes wie die sich aus der sicher oder technologischer Betreibung begründet sind ausnahmeweise zulässig.

#### 3. Von der Befreiung freizuhaltende Flächen

Die Flächen der Schrägnische an Straßeneinfassungen sind gemäß § 9 (10) BauNVO von der Befreiung freizuhalten. Freizuhaltende Bäume sowie eine niedrig Planung (H<sub>0</sub> = 0,7 m) Höhe sind zulässig.

#### 4. Grund- und Straßeneinfassungen

Für einzelne Grundstücke bis 1.000 qm sind bis zu 2 Zufahrten in der Breite von 6 m zulässig (Flur) für größere Grundstücke sind bis zu 4 Grund- und Straßeneinfassungen je Grundstück zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO können dazu unterworfen werden.

#### 5. Baumgeometrische Festsetzungen (gem. § 86 BauN)

In den Gewerbe- und Industriezonen ist eine Dachneigung von 1 bis 35 Grad zulässig.

Betriebsbereiche Verleumdungen sind nur an Gebäudeseiten zulässig. Großflächenanlagen mit Informationscharakter sind an den Zufahrtseinfassungen keine Betriebsbereiche zulässig. Die maximale zulässige Höhe darf beträgt 5,0 m über OK Gelände.

#### 6. Immissionsschutz

##### 6.1 In den aufgeführten Teilgebieten (Tg) der Gewerbe- und Industriezonen dürfen folgende Flächenbezogene Schallleistungspegel (Lw) „Schallleistungspegel“ Begrenzung Nr. 01712-3-10 vom 16.08.1994 nicht überschreiten werden.

| Tg      | Lw <sup>1)</sup> [dB (A)] | Lw <sup>2)</sup> [dB (A)] |
|---------|---------------------------|---------------------------|
| Tg 1-4  | 65                        | 65                        |
| Tg 5-6  | 55                        | 45                        |
| Tg 7    | 60                        | 45                        |
| Tg 8-10 | 60                        | 50                        |
| Tg 10   | 65                        | 60                        |
| Tg 11   | 65                        | 60                        |

##### 6.2 Vermeidung Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen im Einzel nachgewiesen wird, daß aus den Immissionswerten L<sub>0</sub> bis 10, die Immissionswert-Anteile, die der Betriebsleistung entsprechen, nicht überhöhen werden.

#### 6.3 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und sonstiger Wirkung

##### 7.1 Für Flurpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume (z. B. Spitzahorn, Stieleiche) zu verwenden. Pro Straßenseitig ist jeweils nur ein Baum zu pflanzen.

Flanzentiefe = 8,0 m; Flanzbreite = Hochstamm; 3x verplant mit durchgehenden den Leittrieb; Stammhöhe 18-20 cm (jeweils Straßeneinfassung)

##### 7.2 Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbüchse zu verwenden.

Flanzhöhe höchstens 1 Stachus je 1,5 qm. Flanzgröße 2x verpflante Sträucher, 60 cm im Höhe (jeweils Gehsteigkante).

##### 7.3 Bei Stützpflanzen auf privaten Grundstücken sind je 4 Stützpflanzen innerhalb der Stellfläche 1 m<sup>2</sup> standortgerechte Laubbäume zu verpflanzen und Größe wie im Strauchpflanzungen (7.2) zu wählen. Im Kronenbereich der zu verpflanzenden Bäume ist eine offene Vegetation (z. B. Stroh) von mindestens 12 cm anzulegen. Die Baumscheibe ist gegen Belahen zu sichern.

##### 7.4 Grenzpfanzungen zum Außen- und Straßenseiten auf privaten Grundstücken sind in der Breite von mindestens 5,0 m mit freischneitenden oder geschneitenden Linsen aus standortgerechten Laubbäumen sowie Bäumen zu bepflanzen.

Vermeidung entlang öffentlicher Straßen sind durch Baumpflanzungen zu unterbinden. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine Baumscheibe von mindestens 12 qm bzw. ein Grünstrahl von mindestens 2,50 m Breite anzulegen. Die offenen Vegetationsflächen sind gegen Belahen zu sichern. Die Längspflanzel ist auf pro 2 Pflanzstellen ein Baum vorzusehen.

##### 7.6 Geschlossene Wege- und Fassadenflächen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verpflanzen.

##### 7.7

#### A

Die mit A bezeichneten Flächen sind als Mischwald aufzufassen (Vorwaldmischlin).

#### B

Die mit B bezeichneten Flächen sind der Sukzession mit dem Entwicklungsstadium C überlassen.

#### C

Auf der mit C bezeichneten Fläche erfolgt eine initialpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbüchse. Die Fläche ist der Sukzession mit dem Entwicklungsstadium D überlassen.

#### D

Die mit D bezeichnete Fläche ist als Sandkornenrasen zu erhalten und zu entwickeln.

#### E

Die mit E bezeichneten Flächen sind als Bruchreihen mit Ruderalgesellschaften zu erhalten. Sie sind alle 4-5 Jahre zur Unterbrechung des gehäuftehaufschne zu mähen. Das Mähen ist abzuhängen.

Hinweis:

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Zuge des Baueingangsverfahrens durch Einzelgutachten nachzuweisen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 6. Dez. 1986 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungsgesetz

[illegible]