

TEXT (TEIL B)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.1.3 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau'

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Garten- und Landschaftsbau' dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes des Garten- und Landschaftsbaues.

- 1.2.1 Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt
 - Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen
 - Gebäude und Freiflächen zur Pflanzenaufzucht und -verkauf
 - Pflanzenlager- und Einschlagflächen
 - Bürogebäude und Büroräume
 - Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)
 - max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter
 - Anlagen und Einrichtungen zur Regenrückhaltung
- 1.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Lagerplätzen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15.000 m² überschritten werden.

2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Im Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau' sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie Pflanzenlager- und -einschlagsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlagen betragen.

4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 5.1 Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- 5.2 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 vierreihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 5.3 Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 5.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 5.5 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.
- 5.6 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig

- 5.7 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.