

TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

(Erster Abschnitt BauNVO § 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

1.1 Allgemeine Vorschriften (§ 1 (2) BauNVO)

1.2 Das Plangebiet gliedert sich in

- Gewerbegebiet (GE) - Bereich "A" - (beidseitig der Erschließungsschleife - nordwestlich und südöstlich)
- Dauerkleingartenanlage Bereich "B" (südwestlich des letzten Galgenberger Weges)
- Sport- und Freizeitflächen Bereich "C" (südwestlich des letzten Galgenberger Weges)
- Parkanlage Bereich "D" (westlicher Bereich des Plangebietes).

1.3 Im Gewerbegebiet Bereich "A" sind neben den in § 8 (2) BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen als Ausnahme nur die unter § 8 (3) Ziff. 1 aufgeführten Anlagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) unzulässig, abgesehen von den erforderlichen Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern bis max. 2,00 qm Fläche. Oberirdische Versorgungsanlagen, Leitungsmasten oder ähnliche oberirdische Anlagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Leitungen für die Stromversorgung sind als Erdkabel zu verlegen.

1.4 In der Dauerkleingartenanlage Bereich "B" sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1), die dem Nutzungszweck einer Dauerkleingartenanlage dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, zulässig (Vereinsheim, Gartenlauben).

1.5 Im Bereich "C" - Sport- und Freizeitaktivitäten - sind in den dafür vorgesehenen bebaubaren Flächen bauliche Anlagen (Tennishalle, Squashanlage, Clubheime mit den erforderlichen Nebenräumen), wie sie in der Plandarstellung vorgesehen sind, zulässig.

1.6 Oberirdische Stellplätze für die Bereiche "B" und "C" dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
Im Bereich "A" sollen oberirdische Stellplätze innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(Zweiter Abschnitt BauNVO § 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

2.1 Im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen durch die in der Plandarstellung eingetragenen Höchstwerte für GRZ, GFZ, First- und Traufhöhen begrenzt.

2.2 Im Gewerbegebiet Bereich "A"

Nordwestlich der Erschließungsschleife

beträgt die max. Firsthöhe $FH_{\max} = 6,50$ m,

die max. Traufhöhe $TH_{\max} = 4,50$ m, bezogen auf

die vorhandene Geländeoberkante.

Südöstlich der Erschließungsschleife

beträgt die max. Firsthöhe $FH_{\max} = 5,50$ m,

die max. Traufhöhe $TH_{\max} = 3,50$ m, bezogen

auf die vorhandene Geländeoberkante.

3.0 Bauweise

(Dritter Abschnitt BauNVO § 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen offene Bauweise vorgeschrieben. Für den Bereich "C" ist, abweichend von § 22 (2) BauNVO, eine Baukörpergröße bis zu der in der Plandarstellung vorgeschriebenen Größe zulässig.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Grundstücken im Bereich hinter der Baugrenze sind durch an der Grenze aufgeführte, bis zu 1,00 m hohe Stützmauern zulässig. Bei größeren Höhenunterschieden hat ein Ausgleich darüberhinaus durch Böschungen zu erfolgen, die 0,50 m hinter der Grenze beginnen und nicht steiler als 1:2 angelegt werden dürfen.

Im Bereich zwischen Straßengrenzen und Baugrenzen sind Höhenunterschiede ggfls. durch Böschungen auszugleichen, die nicht steiler als 1:3 sein sollen und erst 1,00 m hinter der Straßen- bzw. Nachbargrenze beginnen dürfen.

3.2.2 Die Freiflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen im Bereich "A" (Vorgartenflächen) sind bis auf die Grundstückszufahrt gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist davon auszugehen, daß mindestens 30 % dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Grundstückszufahrten dürfen 8,00 m breit sein.

Darüberhinaus sind je 1.000 qm restlicher Grundstücksfläche mindestens 3 großkronige Laubbäume anzupflanzen, z.B. Bäume 2. Ordnung (mittel- und kleinkronige):

Aesculus carnea 'Briotii' - rotblühende Kastanie
Ailanthus altissima - Götterbaum
Corylus colurna - Baumhasel
Populus simonii - Birkenpappel
Robinia pseudoacacia 'Monophylla' - Robinie
Sorbus aucuparia und Arten - Eberesche

- 3.2.3 Die in der Plandarstellung festgesetzte Schutzpflanzung aus Heistern und Gehölze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (z.B. Pflanzabstand 1,00 - 1,50 m im Verband):

Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier canadensis - Felsenbirne
Caragana arborescens - Erbsenstrauch
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Ligustrum in Arten - Rainweide
Cotoneaster bullatus - Mispel
Cotoneaster divaricatus - Mispel
Malus in Arten - Zierapfel
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Pyracantha in Arten - Feuerdorn
Ribes alpinum 'Schmidt' - Zierjohannisbeere
Rosa in Wildarten - Strauchrosen
Syringa vulgaris - Wildflieder
Viburnum lantana - Wolliger Schnellball

- 3.2.4 Die Freiflächen im Bereich "C" sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind die in der Plandarstellung festgesetzten Pflanzgebote zu berücksichtigen (z.B. Bäume 1. Ordnung):

Acer negundo - Eschenahorn
Platanus acerifolia - Platane
Quercus pedunculata - Sommereiche
Quercus coccinea - Scharlacheiche
Tilia pallida - Kaiserlinde

- 3.2.5 Für die Freiflächen zwischen Straßen- und Baugrenzen können straßenseitig und zu den Nachbargrundstücken bis zu 0,40 m hohe Mauern bzw. Betonsockel ohne weitere Aufbauten vorgesehen werden. Höhere Abgrenzungen (bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m) sind erst hinter den Baugrenzen zulässig.

3.2.6 Im Bereich der Sichtwinkel (entsprechend RAST) an Straßeneinmündungen sind Anpflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der anschließenden Fahrbahnoberkante zulässig.

3.2.7 Alle für die Herstellung der Straßenkörper notwendigen Böschungsflächen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Vorgartenflächen) sowohl im Auftrag wie im Abtrag zu dulden.

4.o Vorschriften der Grundstücksabmessungen (gem. § 9 (1) 3 BBauG)

4.1 Baugrundstücke müssen entlang der Straßengrenze mindestens 30,00 m breit sein.

5.o Ausnahmen

Die Untere Bauaufsichtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von den vorstehenden Vorschriften Ausnahmen zulassen, hinsichtlich

5.1 der Ausbildung von Böschungen gegen Straßen- und Grundstücksgrenzen, wenn das Einverständnis sämtlicher Betroffener vorliegt und der öffentliche Straßenraum nicht beeinträchtigt wird;

5.2 höherer Abgrenzungen bis zu 2,20 m im Bereich der hinteren Baugrenzen, wenn das wegen der Eigenart des Betriebes erforderlich ist;

5.3 der Anordnung von Stellplätzen in den Freiflächen zwischen den Straßen- und Baugrenzen des Bereiches "A", wenn dabei außer der Grundstückszufahrt ein mind. 5,00 m breiter Grünstreifen entlang der Straßengrenze erhalten bleibt;

5.4 von Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, auch wenn der Bebauungsplan keine besonderen Angaben darüber enthält;

5.5 der Vorschriften über die maximal zulässigen First- ($F_H \text{ max}$) und Traufhöhen ($T_H \text{ max}$), sofern die topographischen Verhältnisse es erfordern.

Rechtsverbindliche Textfassung Ziff. 2.2

Im Gewerbegebiet Bereich "A"

Nordwestlich der Erschließungsschleife

beträgt die maximale Firsthöhe $FH_{max} = 6,50$ m,
die maximale Traufhöhe $TH_{max} = 4,50$ m, bezogen
auf die vorhandene Geländeoberkante.

Südöstlich der Erschließungsschleife

beträgt die maximale Firsthöhe $FH_{max} = 5,50$ m,
die maximale Traufhöhe $TH_{max} = 3,50$ m, bezogen
auf die vorhandene Geländeoberkante.

Ergänzung der Textfassung-Ziff. 2.3 *

Im Änderungsbereich des Gewerbegebietes Bereich
"A" beträgt die maximale Firsthöhe $FH_{max} = 6,50$ m,
die maximale Traufhöhe $TH_{max} = 4,50$ m bezogen
auf die Straßenhöhe an der Straßengrenze in Ge-
bäudemitte für die nordwestlich der Straße ge-
legene Bebauung und auf die vorhandene Gelände-
höhe an der straßenseitigen Baugrenze in Gebäu-
demitte für die südöstlich der Straße gelegene
Bebauung.