

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen. Eingeschränkt sind die zulässigen Immissionen (siehe B.5). Nicht zugelassen sind Anlagen, die nach § 4 BIm-SchG zu genehmigen sind. Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) 0,6

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) als Höchstgrenze

Die maximale Gebäudehöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Attika. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens darf max. bei 390, 00 üNN liegen.

Notwendige haustechnische Anlagen dürfen, soweit nicht andere Regeln oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise ist eine Gebäudelänge bis 70 m zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

4.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1a BauGB

Die im Geltungsbereich festgesetzte Ausgleichsfläche (1.260 qm) sind als naturnaher Baumanger zu entwickeln.

Maßnahmen: 2 reihige Laubbaumpflanzungen aus standortheimischen Arten.

Baumabstand im Endzustand 14,0 m, Pflanzqualität mind. StU 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind zunächst Laubbäume im Abstand von 7,0 m zu pflanzen, nach 20-30 Jahren kann dann jeder 2. Baum entnommen werden.

Ansaat artenreiches Grünland, Mahd 2x jährlich nicht vor 15.6. mit Mähgutentfernung und ohne Düngung oder Pflanzenschutz.

4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB

Dem Eingriff durch die geplanten Anlagen werden 3.500 qm der Fl.Nr. 168 Gmkg.

Dehnberg als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird artenreiches Grünland festgesetzt. Maßnahmen: Mahd mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und chem. Pflanzenschutz ab dem 1.7.

4.3 Pflanzgebot für Laubbäume

Es sind ausschließlich standortheimische Arten zulässig.

Pflanzqualität mind. StU 16/18, 3 x verpflanzt, mit Ballen.

Lageverschiebungen sind zulässig sofern das gestalterische Grundkonzept eingehalten wird.