

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.1 Folgende Nutzungen sind gem. § 8(2)1, 2 BauNVO **zulässig**
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
  - Geschäfts- Büro- und VerwaltungsgebäudeFolgende Ausnahmen sind gem. § 1(6)2 BauNVO **allgemein zulässig**
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.Folgende Nutzungen sind gem. § 1(5) BauNVO **nicht zulässig**
  - Tankstellen; mit Ausnahme einer Betriebstankstelle
  - Anlagen für sportliche ZweckeFolgende Ausnahmen sind gem. § 1(6)1 BauNVO **nicht zulässig**
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
2. Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO  
Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
3. Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke entlang der L 23 sind dauerhaft von Anpflanzungen und sonstigen, sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

## B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB

1. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.  
Firsthöhe max. 524,00 m über NN.  
Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte u.ä.  
Bezugshöhe wird gemessen bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst.  
Der Nachweis der Einhaltung der max. Gebäudehöhe ist im Bauantrag nachzuweisen.
2. Dächer:
  - 2.1 Es sind Sattel- und Pultdächer bis max. 40° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
  - 2.2 Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037 und 9007) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Geländemodellierung
  - 3.1 Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind Erdböschungen in wechselnden Neigungen oder flächig begrünte Stützmauern zulässig.

## C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Die Stellplatzflächen der oberirdischen Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünungsfähigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä.. Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.
2. Auf der im B-Plan mit A 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - Die Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen.
  - Die Flächen sind bei Bedarf durch einen einfachen Weidezaun oder sonstige wirksame Markierungen von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abzutrennen.
  - Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
3. Auf der im B-Plan mit A 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - Die Flächen sind der gelenkten Sukzession zu überlassen (max. 1-maliges Mulchen bzw. Mähen alle 2-3 Jahre; Abräumen des Mähgutes)
  - Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art oder eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes durch Abgrabung / Aufschüttung ist auf diesen Flächen unzulässig.
  - Die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten am Abwassersammler muss gewährleistet bleiben.
4. Auf den im B-Plan gekennzeichneten Standorten sind mit einer vertikalen Abweichung +/- 2m als Ausgleichsmaßnahme A 4 hochstämmige Laubbäume (6 Stk) einer Art anzupflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Periode zu ersetzen. Als Arten sind zu verwenden Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*) oder Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) [HS, 3xv, o.B., 14-16].
5. Vorhandene bzw. neu entstehende Böschungen sind ohne Auftrag von Oberboden der natürlichen Sukzession zu überlassen (Ausgleichsmaßnahme A 5).
6. Die auf den Betriebsflächen vorhandenen Gehölzstrukturen sind, soweit bautechnisch möglich, auf Dauer zu erhalten und bei natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
7. Die Maßnahmen sind umzusetzen:  
A 1, A 2, A 4 in der ersten Vegetations- bzw. Pflanzperiode nach Satzungsbeschluss  
A 5 unmittelbar nach Fertigstellung des Planum
8. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5 sind zu 100 % den neuen, privaten Gewerbeflächen zugeordnet.

## Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
2. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Speisung von Löschwasserbecken, Bewässerung von Grünanlagen, Einsatz in der Produktion, etc.) zu verwenden.
3. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
4. Sind tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden geplant, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.
5. Auf Gem. Neuendorf, Flur 1, Flurstück 6 tw. wird die externe Ausgleichsmaßnahme A 3 festgesetzt. Auf den im Maßnahmenplan des Umweltberichtes gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
  - A 3.1 Fällen der Fichten und Entfernen des verwertbaren Holzes;  
nachfolgend gelenkte Sukzession (Entfernen Nadelaufwuchs)
  - A 3.2 gelenkte Sukzession eines 5 m breiten Streifens (max. 1-maliges Mulchen bzw. Mähen alle 2-3 Jahre; Abräumen des Mähgutes)Die rechtliche Sicherung der Maßnahmen auf gemeindeeigener Fläche erfolgt über Grundbucheintragung oder Eintragung einer Baulast. Die Maßnahme ist spätestens in der ersten möglichen Bearbeitungszeit (trockener Sommer oder gefrorener Boden) nach Satzungsbeschluss umzusetzen. 2.830 m<sup>2</sup> dieser Maßnahme ist Eingriffen aus alten Baugenehmigungen und 3.370 m<sup>2</sup> neuen Eingriffen durch die Ausweisung des B-Planes zugeordnet.
6. Geologisch und topographisch bedingt ist mit zufließendem, oberflächennahem Hangwasser bzw. dem Anschneiden von Drainagen zu rechnen. Zufließendes Wasser ist vor Ort wieder den natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
7. Die extensive Begrünung von Flachdächern mit mehr als 100 m<sup>2</sup> (Vegetationstragschicht und Drainschicht: ca. 8 – 10 cm) wird empfohlen.  
Es wird empfohlen, sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> keine Öffnungen oder konstruktive Gliederungen aufweisen, durch Berankung flächig zu begrünen.
8. Im Bereich der Einrichtungen der RWE bzw. der Abwasserleitung der VG-Werke sind die jeweils entsprechenden Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.