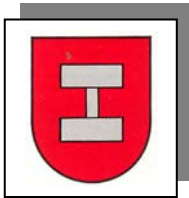


Bebauungsplan
„Industrie-, Gewerbe- und
Sondergebiet“ - 2. Änderung

TEIL 1

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet nach § 11 BauNVO)

Neben dem Planeintrag sind in den Sondergebieten folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Lagerhäuser, Lagerplätze und Nebenanlagen, die der jeweiligen Hauptnutzung (siehe Planeintrag) zuzuordnen sind und seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet)

Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind zulässig; Ziffer 2 ist unzulässig.

3. Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 + 2 BauNVO sind zulässig; Ziffer 3 ist unzulässig.

4. Bauweise

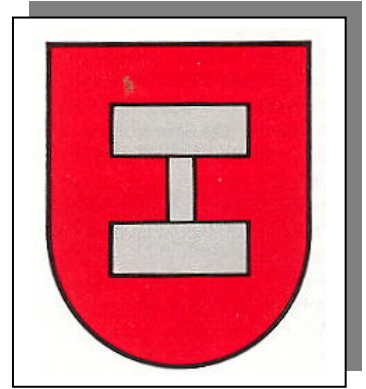
Als besondere Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe zulässig, dass Gebäudelängen entsprechend den überbaubaren Flächen und Grenzbebauung möglich sind.

5. Garagen und Nebenanlagen

Die in den Sondergebieten notwendigen Stellplätzen sind den baulichen Anlagen direkt zuzuordnen und dürfen nicht in den Baugebieten anderer Nutzungsart untergebracht werden.

6. Geschosszahl

Auf den maximal eingeschossig bzw. zweigeschossig überbaubaren Flächen (SO-, GI und GE-Flächen) dürfen Wohn-, Verwaltungs- und Sozialgebäude sowie technische Nebenanlagen auch dreigeschossig errichtet werden. Ausnahme: In der Baufläche mit der Angabe der Firsthöhe (FH 22 m) dürfen Verwaltungsgebäude bis zu einer Höhe von max. 22 m errichtet werden.



Bebauungsplan
„Industrie-, Gewerbe- und
Sondergebiet“ - 2. Änderung

TEIL 2

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Wand- und Firsthöhe

Zulässig Wand- und Firsthöhen in allen Gebieten mit ein- und zweigeschossiger Bebauung bis max. 9,0 m, bezogen jeweils auf die angrenzende Straße, von der aus die Erschließung erfolgt; bei Betrieben mit besonderen Betriebsbedingungen (z.B. Abbundhallen, Kranbahnen) kann die First- und Wandhöhe bis auf max. 12,0 erhöht werden. Bei Angabe größerer Firsthöhen im Plan (Nutzungsschablone) gilt ebenfalls der o.a. Höhenbezug des Fußpunktes. Der Hochpunkt ist jeweils die Oberkante Dachhaut bzw. der First.

2. Dächer

Dachneigungen sind von 0° - 35° zulässig.

3. Aufschüttungen

Die Baugrundstücke können bis auf das Niveau der angrenzenden Planstraße aufgefüllt werden, von der aus die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt.

4. Außenanlagen

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Wegen der Einfriedigung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig.

Abstell- und Ablagerungsplätze im Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiet sind so einzurichten, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar sind.

4. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind grundsätzlich im Abstand von 2,0 m von der Hinterkante der öffentlichen Straße bis 2,0 m Höhe zulässig.

5. Begrünung

Die eingetragenen Pflanzstandorte und Pflanzarten sind einzuhalten. Die können verändert werden, soweit dies Einfahrten und Leitungsstraßen bedingen.

Auf den Baugrundstücken ist pro 1.000 m² bzw. 20 Parkplätzen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzarten sind so zu wählen, dass das Großgrün die Firsthöhe der Gebäude übersteigt. Zu den Baugesuchen ist ein Pflanzplan einzurichten. Der Vollzug des Pflanzplanes ist ab Bauabnahme, spätestens nach Ende der darauf folgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.



Hinweise

1. Gasleitung

Bei den Pflanzmaßnahmen an der Straße „An der Viehweise“ mit Großgrün (Bäume und Sträucher) ist ein seitlicher Abstand von 2 m beiderseits der Gasleitung einzuhalten.

2. Vorfluter

Einleitungen jeglicher Art in die Vorfluter im Plangebiet sind nicht zulässig.

3. Elektrische Freileitung

Im Schutzstreifen der elektrischen Freileitung sind die Bauvorschriften des Versorgungsträgers zu beachten.