

1. ZUR BAULICHEN NUTZUNG

1.0 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sonstigen Sondergebiet

- 1.1 Nutzungen oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind bei Flachdächern nicht zulässig. § 1 Abs. 4 BauNVO

2.0 In den Gewerbegebieten

- 2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur solche Gewerbebetriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. § 1 Abs. 4 BauNVO
- 2.2 In allen Gewerbegebieten sind Läden, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, unzulässig. Sonstige Verkaufsflächen müssen dem produzierenden Gewerbe zugeordnet sein und dürfen nur einen untergeordneten Teil der Nutzfläche einnehmen. § 1 Abs. 4 BauNVO
- 2.3 In dem Gewerbegebiet zwischen Vogelbeerweg und dem Sonstigen Sondergebiet sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Gewerbegebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
- 2.4 Nur im eingeschränkten Gewerbegebiet nördlich des Sonstigen Sondergebietes sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Ausgenommen sind Spielhallen und Vergnügungsstätten aus dem Rotlichtmilieu. § 8 Abs. 3 Nr. 3 und § 1 Abs. 9 BauNVO

3.0 Im Sonstigen Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb

- 3.1 Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe. Neben oder in Kombination mit Einzelhandelsbetrieben sind zulässig:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe.
Ausnahmsweise sind zulässig:
Vergnügungsstätten, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Für diese Wohnungen wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Die Bemessung muß auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfolgen.
- 3.3 Als Vergnügungsstätten sind nicht zulässig Spielhallen und Vergnügungsstätten, aus dem Rotlichtmilieu.
- 3.4 Die Verkaufsfläche ist auf insgesamt 3.000 qm beschränkt.
Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Verkaufsfläche für ein saisonal befristetes Verkaufszelt zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

4.0 Im Mischgebiet

- 4.1 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO

II. ZUR GRÜNORDNUNG

1. Im Sonstigen Sondergebiet, in den Gewerbegebieten und im Mischgebiet sind insgesamt mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Festgesetzte private Grünflächen dürfen angerechnet werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2. Auf den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste 2 so zu entwickeln, daß eine Gehölzstruktur 80 % Sträucher, 20 % Bäume entsteht. Der Regelabstand in und zwischen den Reihen soll 2,0 m betragen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
3. Auf den Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand naturnah zu entwickeln. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 2 vorzunehmen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
4. Im Mischgebiet ist in einem maximalen Abstand von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der B 71 je 10,0 m Straßenlänge ein großkroniger Einzelbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
5. In den Gewerbegebieten, im Sonstigen Sondergebiet und im Mischgebiet ist pro 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 im direkten Umfeld zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
6. Für Einzelbäume ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 qm zu schaffen. Bodenabgrabungen, -erhöhungen und Verdichtungen sind hier unzulässig. Für anzupflanzende Einzelbäume wird die Mindestpflanzqualität 3 x v. m. B., St U 16 - 18 festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Stellplätze, die als Parkplatz für Mitarbeiter und als Ausweich-Kundenparkplätze genutzt werden, sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8. In den Gewerbegebieten, im Sonstigen Sondergebiet und an gewerblich genutzten Gebäuden im Mischgebiet sind traufhohe öffnungslose Wandflächen mit einer Grundlinie von mehr als 2,5 m mit Schling- oder Rankgewächsen zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

III. ZU DEN VERKEHRSFLÄCHEN

1. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume (Hochstämme). § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
2. Zu dem Mischgebiet sind Zufahrten von der Straße Hirtenweg nur für Wohngebäude zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen dürfen nicht durch Zufahrten unterbrochen werden. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4. In den festgesetzten Einfahrtbereichen sind nur Ein- und Ausfahrten für Wohngebäude zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrünfläche, in der westlichen Verlängerung des Tannenweges sind der Steg über die Bahn sowie Anschlüsse der Fuß- und Radwege, Unterhaltungsweg der Deutschen Bundesbahn, zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit wird auf eine Breite von 1,5 m festgesetzt. Ausnahmsweise ist die Verlegung des Gehrechtes an die Straßenbegrenzungslinie des Vogelbeerweges zulässig, soweit die im Mischgebiet festgesetzte Fläche für Stellplätze nicht als solche genutzt wird. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pflanzenliste 1

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	frühe Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball