

	Sonstige Planzeichen: Überschwemmungsgrenze bei HQ100=11m3/s								
	Überflutungsgefährdeter Bereich bei HQ100 + verklaustem Abfluß								
>= 188,00 öNN	Erforderliche Schutzhöhe (Auffüllung, Gebäudeöffnungen)								
(1,10 ha)	Fläche des überflutungsgefährdeten Bereichs								
	Fußgängerbrücke								
	Regenwasserklärbecken und Regenwasserrückhaltebecken								
	Transformator								
	Sichtdreiecke								
	Böschung								
	Geplanter Wasserabgabeschacht FWF								
	Höhenlinie								
	Nutzungsschablone								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Baugebiet</th> </tr> <tr> <th>Zahl der Vollgeschosse</th> <th>Bauweise</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,6 GFZ</td> <td>0,8 GRZ</td> </tr> <tr> <td>Geschoßflächenzahl</td> <td>Grundflächenzahl</td> </tr> </tbody> </table>	Baugebiet		Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	1,6 GFZ	0,8 GRZ	Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl
Baugebiet									
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise								
1,6 GFZ	0,8 GRZ								
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl								

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Mass der Baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE 1

Gewerbegebiet mit Einschränkung bezüglich der Nutzung

GRZ 0,6

Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO)

GFZ 1,6

Geschoßflächenzahl (§ 17 BauNVO)

WH 8,0

maximale Wandhöhe

O

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßen – und Wegbegrenzungslinie

• • • •

Wegeverbindung

PFW

Pflegeweg

FW

Fußweg

P

Ruhender Verkehr

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen mit Pflanzbindung

Bäume und Büsche (Erhalt)

Bäume (Pflanzgebot)

Bäume und Sträucher (Pflanzgebot)

vorhandener Versickerungsgraben

Gemarkungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nachrichtliche Übernahmen

Fernwasserleitung

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Beantragte weitere Schutzzone

Sonstige Planzeichen:
Überschwemmungsgrenze bei HQ100=11m3/s

Überflutungsgefährdeter Bereich bei HQ100 + verklaustem Abfluß

Erforderliche Schutzhöhe (Auffüllung, Gebäudeöffnungen)

Fläche des überflutungsgefährdeten Bereichs

Fußgängerbrücke

Regenwasserklärbecken und Regenwasserrückhaltebecken

Transformator

Sichtdreiecke

Böschung

Geplanter Wasserabgabeschacht FWF

Höhenlinie

Nutzungsschablone

GE	
II	O
1,6 GFZ	0,8 GRZ

Baugebiet	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Geschoßflächenzahl	Grundflächenzahl

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.Art der baul. Nutzungen Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE1: Einschränkung : mindestens 2/3 der Nutzfläche muß für Bürozwecke, Verwaltung oder Verkauf genutzt werden.

GE 2: Ohne Einschränkung

GE3: wie GE 2, jedoch Wohngebäude für Betriebsinhaber, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sind zulässig, wenn sie dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.Maß der baul. Nutzung (§ 18 Bau NVO)

Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt :

GRZ 0,6 Die maximalen Grundflächenzahl beträgt 0,6 (§ 19 Bau NVO)

GFZ 1,6 Die maximale Geschoßflächenzahl beträgt 1,6 (§ 17 BauNVO)

WH 10,0 Die maximale Wandhöhe beträgt 10,0 m

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf GRZ=0,8 ist ausnahmsweise unter Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen möglich ; siehe Begründung.

Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt :

GRZ 0,8 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8 (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,2 Die maximale Geschoßflächenzahl beträgt 1,2 (§ 17 BauNVO)

WH 10,0 Die maximale Wandhöhe beträgt 10,0 m.

Für das Gewerbegebiet GE 2a gilt :

Festsetzungen wie GE 2, darüber hinaus ist die Errichtung eines Spänebunkers (maximale Höhe = 20 m) zulässig.

Für das Gewerbegebiet GE 3 gilt :

GRZ 0,6 Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,6 (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,2 Die maximale Geschoßflächenzahl beträgt 1,2 (§ 17 BauNVO)

WH 8,0 Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m

3. Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

GE 1 / GE3 offene Bauweise

GE 2 / GE 2a keine Festsetzung

4.Verkehrsflächen

Die Sichtdreiecke an den Einmündungen sind gemäß Plan einzuhalten.

Die maximal zulässige zusammenhängende Zufahrtsbreite je Grundstück beträgt 9 m; danach ist ein Pflanzstreifen von mindestens 5 m Breite anzulegen bevor eine neue Zufahrt beginnt.

Dieser Pflanzstreifen ist auf mindestens 3m Tiefe deckend mit Feldgehölzen nach Pflanzliste 2 zu bepflanzen und zu unterhalten.

Verkehrsflächenprofile:

A.Erschließungsstraße mit Pflanzstreifen und einseitigem Gehweg, mit Radweg in beide Richtungen.

Schnitt

B.Erschließungsstraße mit einseitigem Randstreifen (1,00 m)

Schnitt

5.Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 6 und § 9BauG)

Als Immissionsschutz gegenüber der Bundesstraße sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen hochstämmige Bäumen nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten; für die Bäume gilt Qualität 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser mindestens 16 cm.

Befestigte Grundstücksflächen

Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen und unversiegelt auszuführen.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- Der natürliche Charakter des Bachlaufs ist im Bereich des Traubrabs durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen. So ist der Uferstreifen durch Eingriffe (alle 5 m) auf mindestens der Hälfte des Verlaufs (auf 1 m zusätzlicher Breite) wechselseitig zu erweitern.

- Der Grünsaum am Traubraben ist zu erhalten, und zu 30 % mit Feldgehölzen nach Pflanzliste 2 zu ergänzen; pro 5 m ein Strauch der Qualität 3 mal verpflanzt, Höhe 100 cm.

- Die Überschwemmungsfläche des Traubrabs ist im nach Plan gekennzeichneten Bereich aufzuweiten und zur Hälfte der Fläche als Feuchtbiotop auszubilden.

- Im Übergang zur freien Landschaft ist der Grünsaum des Traubrabs gemäß Plan aufzuweiten, und nach Pflanzliste 2 mit Feldgehölzen zu bepflanzen, pro 5 m 2 ein Strauch, Höhe mind. 100 cm.

- Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und zur Straße hin mit Feldgehölzen nach Pflanzliste 2 einzupflanzen.

6.Bepflanzung

Pflanzbindung

An den mit dem Pflanzelchen Baum im Plan gekennzeichneten Stellen ist je ein Baum nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Private Grundstücke sind im mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bereich mindestens zur Hälfte nach Pflanzliste 1 und 2 deckend zu bepflanzen.

Parkplatzflächen sind regelmäßig mit Laubbäumen überstellt auszuführen; nach mindestens je 5 Stellplätzen ist ein Baum nach Pflanzliste 1 zu pflanzen und zu erhalten.

Es gilt ein generelles Pflanzgebot von mindestens 1 Baum pro 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche (gemäß Pflanzliste 1).

Die Begrünung und Versiegelung der Grundstücke ist durch einen Freiflächen-gestaltungsplan als Anlage zum Bauantrag nachzuweisen.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen, fremdländischen und nicht standort-heimischen Pflanzen oder von Schnitthecken als Abgrenzung zur Landschaft oder entlang des Traubrabs ist unzulässig. Hier dürfen nur die in der Pflanzliste 1. und 2. genannten Gehölzarten verwendet werden.