

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

- 3. Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet ist eine **abweichende** Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

- 5. Flächen für Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Plan

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

- 6. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan

Die im Plangebiet gelegene private Zufahrtsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- 7. Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan  
hier: Mittelspannungskabel der energis-Netzgesellschaft  
LWL-Erdkabeltrasse der VSE Verteilnetz GmbH

#### **Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister** **(Beispiele)**

Schwarzerle (Alnus glutinosa)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Birke (Betula verrucosa)  
Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Heimische Obstbaumsorten

#### **Pflanzliste Sträucher (Beispiele)**

Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Hasel (Corylus avellana)  
Heckenrose (Rosa canina)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
Zweigriffliiger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Eingriffliiger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)

#### **Pflanzqualität**

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 3xv, StU 14-16 cm

Heister: 2xv, ab 100 cm

Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB.

#### **10. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.