

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roter See, Änderungsplan I mit Erweiterung“

A Textliche Festsetzungen

A 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. Der Bau von Wohnungen ist nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Wohnungszahl wird auf max. 2 je Betrieb, bei der Fa. Holfelder-Wellpappe auf max. 5 beschränkt. Mit dem Bau der Wohnungen darf nicht vor Errichtung der Betriebsgebäude begonnen werden.
- 1.3. Bei Wohngebäuden wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei beschränkt.

A 2. Bauweise

- 2.1. Auf den einzelnen Betriebsgrundstücken sind die Gebäude in offener Bauweise, d.h. mit den erforderlichen Grenzabständen, zu errichten. Eine Grenzbebauung ist mit Betriebsgebäuden jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn eine Abstimmung mit dem Nachbarn erfolgt, dieser ebenfalls auf die Grenze bauen will oder den doppelten Grenzabstand einhält.
- 2.2. Werden auf den Grundstücken Büro- und/oder Wohngebäude errichtet, so müssen sie an die Erschließungsstraße gestellt werden. Die Bebauungstiefe für diese Gebäude wird mit max. 20,0 m – gemessen von der straßenseitigen Baugrenze – festgesetzt.

A 3. Leitungsrechte

Die auf den Privatgrundstücken mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten des jeweiligen Betreibers der Einrichtung vorgesehen. Ein Zugang zu diesen Flächen muss gewährleistet sein.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 4. Dächer

- 4.1 Die Art der Dachausbildung richtet sich nach den Bedürfnissen der Betriebe. Ausgeschlossen sind lediglich Walmdächer.
- 4.2 Die Neigung der Dächer darf 30° nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist die Neigung der Sheddächern.

B 5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind allseitig mit einer Höhe von max. 2,1 m, gemessen ab OK Gehweg, zulässig. Sie können entlang den Erschließungsstraßen und Wegen unmittelbar auf die vordere Grundstücksgrenze gesetzt werden. Auf dem Grundstück 8164/2 ist, abweichend von den vorstehenden Festsetzungen, die straßenseitige Einfriedung mind. 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- 5.2 Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht. Geschlossene oder geschlossen wirkende Einfriedungen oder Einfriedungen aus Beton oder Mauerwerk (außer für Sockel und Pfeiler) sind nicht gestattet.
- 5.3 Die Einfriedung parallel zur Autobahn muss aus dünnen, elastischen Rohrpfeilen und Maschendraht bestehen.

B 6. Vorgärten und Grünordnung

- 6.1 Die Vorgärten d.s. die im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen, sind gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Begrünungsfläche muss unter Berücksichtigung von Zufahrten und Stellplätzen mind. 1/2 der Vorgartenfläche umfassen. Bei Eckgrundstücken muss der Vorgarten auf einer Grundstücksseite voll begrünt werden.

Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

In Vorgärten mit dem zusätzlichen Gebot zur Baumanpflanzung hat die Standortangabe des Baumes Vorrang vor allen anderen Ordnungskriterien. Die Baumstandorte können in Abstimmung auf die Grundstückseinfahrten jeweils um 1,0 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden.

- 6.2 Für die Bepflanzung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Pflanzgebote) und für die Pflanzbindungen sind die Angaben im Grünordnungsplan richtungsgebend zugrunde zu legen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

- 6.3 Die durch das Pflanzgebot verlangten Anpflanzungen sind im Zuge der Herstellung der Freianlagen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) anzulegen und bis zur Schlussabnahme (LBO § 66) fertigzustellen.

B 7 Werbeanlagen

Werbeanlagen, die von der Autobahn her eingesehen werden können, dürfen nicht beleuchtet werden. -> siehe Ergänzung Gewerbegebiet Roter See, 3. Änderung.

- siehe Ergänzung Gewerbegebiet Roter See, 3. Änderung