



LEGENDE

Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachstehenden Zeichnungen sind legale Bestände und dienen zur Erläuterung des gezeichneten Teils an Ort und Stelle stehender rechtswirksamer Festsetzungen.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(Zur baulichen Nutzung sind die überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebiets vorgesehen)

SO Sondergebiet
(\$ 11 BauVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
(\$ 19 BauVO)

5,0 Baumasenzahl (BMZ)
(\$ 21 BauVO)

OK 376 m
ü. NN Maximal zulässige Höhe
Oberkante Gebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN,
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze
(\$ 23 Abs.3 BauVO)

Hauptrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen mit Straßen-
begrenzungslinie
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTAUSSERLEITUNGEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdische Stromleitung
mit Schutzstreifen

Gasleitungen

6. GRÜNFLÄCHEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P/O Grünfläche, privat/öffentl
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Abgrabungen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Fläche für Aufschüttungen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

9. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN
UND STRÄUCHERN
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen/Sträuchern

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

gD max 25° geneigte Dach mit Angabe der Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)

11. FÖLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHELBONE

Baugebietsoart maximale Höhe

Grundflächen Baumasenzahl

zahl Dachform

Die in der Planzeichnung in der Nutzungscheblone
getroffenen Festsetzungen über Art und Maß der
baulichen Nutzung gelten für den gesamten als Sondergebiet
gekennzeichneten Bereich.

12. INFORMELLE DARSTELLUNGEN

Bestehende Gebäude

Parzellengrenzen mit Parzellenn-
nummern

Vermaßung in Meterangaben

Höhenlinie mit Höhenangabe
in Meter über Normal Null

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (\$ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG (\$ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
- gemäß § 11 BauNVO SONSTIGES SONDERGEBIET: „Lebensmittel- und Nahrungsmittelproduktion“.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben der Lebensmittel- und Nahrungsmittelproduktion.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung von Nahrungs- und Getreidemitteln
- Zum Betrieb gehörende Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasen untergeordnet sind.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (\$ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (GRZ) (\$ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO): 0,6

- Baumasenzahl (BMZ) (\$ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO): 5,0

- Höhe baulicher Anlagen (\$ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe siehe Plan

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über NN festgesetzt.

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (\$ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (\$ 23 Abs.3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (\$ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind für die Hauptgebäude verbindlich vorgeschrieben.

1.4 NEBENANLAGEN (\$ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (\$ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führungen der im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

HINWEIS:
Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

1.6 GRÜNFLÄCHEN (\$ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind festgesetzt:

Am Nordrand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün.

Private Grünflächen im Westen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in einem 4 m breiten Streifen zwischen Sondergebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

Die Anlage von maximal vier notwendigen Bewässerungsanlagen, zusätzlich zur bereits bestehenden, in einer Breite von maximal 10 m pro Zufahrt ist in Unterbrechung der privaten Grünfläche zwischen Sondergebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (\$ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

Anpflanzung:

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche hochstämige Laubbäume (siehe nachfolgende Pflanzliste) mit einem mittleren Pflanzenabstand von 12 cm zu pflanzen. Die Pflanze ist mit einer Landschaftsraumsierung (z.B. RSM 7 mit Kräutern gemäß DIN 18917, Abschnitt 2.2.3) einzufügen, der Sukzession und mit hochstämmigen Laubbäumen (siehe nachfolgende Pflanzliste) in einem mittleren Pflanzenabstand von 12 cm zu pflanzen.

Auf den als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist pro 5 eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger Laubbau (siehe nachstehende Pflanzliste) zu pflanzen.

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, mit Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angelegte 200 m² Fläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbau mit einem Stammdurchmesser von 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die innerhalb des Sondergebietes im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist bestimmt zur Durchführung der Naturschutzauflagen des Bauscheins Nr. 838/89 vom 17.07.1988 und ist entsprechend den dort festgelegten Maßnahmen zu bepflanzen.

Für Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht (Pflanzliste):

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Betula pendula), Hasel (Corylus avellana), Zierkugeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Traubiger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Eingriffelige Weißdorn (Crataegus mollis), Traubiger Holunder (Prunus padus), Vogelbeere (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Traubeneiche (Quercus petraea), Steineiche (Quercus robur), Hundsrose (Rosa canina), Buschrose (Rosa cinnabarinata), Brombeer (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Grauwicke (Salix cinerea), Purpurweide (Salix purpurea), Mehrblättrige (Salix triandra), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Holunder (Sambucus racemosa), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).

Erhaltung

Die vorhandenen Hochstammobstbäume an der Zufahrtsstraße, der Gehölzbewuchs auf der Böschung des bestehenden Betriebsgeländes sowie die im Plan gekennzeichneten Bäume innerhalb des Betriebsgeländes sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Gehölzschutzmaßnahmen (DIN 18920) zu sichern.

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (\$ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Grünflächen
Auf den im Westen und entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Landschaftsgesamtplanzung unter Verwendung von 2% Hochstämme oder Stammbüscheln, 20% Hecken und 78% Sträuchern (siehe obenstehende Pflanzliste) bei Zugrundelegen eines Pflanzenstandortes von 1 an anzulegen. Innerhalb des Schutzzettelfelds der Freileitung ist die Pflanzung mit schwachwüchsigen Sträuchern auszuführen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Pflanzen der unter 1.7 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Stellplätze

Die reinen Parkflächen sind wasserdrücklässig zu befestigen.

Lagerflächen

Lagerflächen sind, soweit sie nicht zu Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen dienen, wasserdrückäßig zu befestigen.

Niederschlagswässer

Die auf den Verkehrswegen anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in einer Sickermulde innerhalb einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Hinweise:

Der bei Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberboden soll zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben, gelagert und zur Anlage von Vegetationsflächen wieder verwendet werden.

Die geplanten Nutzung der Bauflächen notwendigen Terrassierungen und Erdarbeiten sind so auszuführen, daß ein Massenausgleich innerhalb des Plangebiets möglich ist und keine übergeschüssigen Erdmassen anfallen.

Zur Durchführung weiterer Ersatzmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde und dem Eingriffsvorwärter ein Vertrag geschlossen, in dem sich der Eingriffsvorwärter verpflichtet auf eigene Kosten das ca. 4680 m² große Flurstück Flur 5, Parz.-Nr. 186/1 mit standortgerechten heimischen Landschaftsgehölzen zu bepflanzen und die notwendigen Pflegemaßnahmen durchzuführen.

1.9 MIT GEH- UND FAHRRECHT