

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 in jeglicher Bauweise und darüber hinaus bis zu einem Wert von 0,8 durch wasserdurchlässige Flächenbefestigungen überschritten werden.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten.

5. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 1a und 135 BauGB)

(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten und als "Wall" gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 3 m und maximal 4 m sowie einer Länge von 80 m zu errichten.

(2) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten und als "Obstwiese" gekennzeichneten Fläche ist eine Obstwiese anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Auf der als "Obstbaumreihe" gekennzeichneten Fläche ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Dazu sind in der Obstwiese 27 Obstbäume und für die Obstbaumreihe 12 Obstbäume als Hochstamm auf Sämlingsunterlage mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Fachgerechte Pflegeschnitte sind entsprechend des Alters und der Entwicklung der Bäume durchzuführen. Bei Abgang ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Fläche für die Obstbaumreihe ist als Grünland zu entwickeln. Die Obstwiese sowie das Grünland sind zweimal jährlich zu mähen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

(3) Auf der Nordseite des in Abs. 1 bezeichneten Walles sind Sträucher mesophiler Gebüsche (z.B. Schlehe, schwarzer Holunder, Hasel, Pfaffenhütchen oder Roter Hartriegel) in einer Pflanzqualität 2 x v. 60 - 100 und einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

(4) Die nach den Absätzen 1 bis 3 festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB, die den Eingriffen durch die zulässigen baulichen und gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich zugeordnet sind.

6. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) oder Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als Hochstamm, 3 x v m. B., mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am zeichnerisch festgesetzten Standort für das Anpflanzen einer Hecke ist eine einreihige Hecke aus Heckenkirschen (*Lonicera xylosteum*), 2 x v 60 - 100 anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

7. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als Sichtdreieck gekennzeichneten, von Bebauung freizuhaltenen Fläche ist jede Bebauung, Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig.