

Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 „Am Pfarrhölzlein“

§ 1 Geltungsbereich

Für das Gebiet „Am Pfarrhölzlein“ gilt der von Architekt Jörg Hähnlein im Januar 1987 ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird das Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Der Summenbeurteilungspegel sämtlicher anzusiedelnder Betriebe darf an der Grenze des allgemeinen Wohngebiets den Planungsrichtpegel von tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) nicht überschreiten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 17 der BauNVO 1976, soweit sich nicht aus anderen Festsetzungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Entlang von Bundesstraßen gilt außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten für Hochbauten bis 20 m Abstand vom Rand der befestigten Fahrbahn Bauverbot, bis 40 m Abstand Baubeschränkung.

§ 4 Baugestaltung

Für Bedachungen sind glänzende Oberflächen (z. B. Folien mit Silberglanz zur Sonnenreflexion) nicht zugelassen.

Die Gebäudehöhe, gemessen von OK Terrain bis zum First bzw. Attika (bei Flachdächern) darf 12,0 m nicht überschreiten. Für Silos, Hochregale oder ähnliche Gebäude werden Ausnahmen zugelassen, d. h. die Gebäudehöhe wird dann von der technischen und wirtschaftlichen Notwendigkeit bestimmt.

§ 5 Gelände

Ein Geländeabtrag und eine Aufschüttung über 1,0 m ab vorhandenem Gelände sind genehmigen zu lassen; das gilt nicht für den im Bebauungsplan eingetragenen Schutzwall. Stützmauern sind nicht zugelassen.

§ 6 Einfriedung

Die Abgrenzung privater Flächen zu öffentlichen Straßen kann entfallen (ohne Einzäunung), oder sie kann durch eine Hecke erfolgen. Zugelassen ist weiter ein Drahtzaun oder ein Holzzaun mit senkrechten Latten und Rabatten. Die Höhe des Zaunes darf 2,00 m nicht überschreiten. Unmittelbare Zugänge oder Zufahren zur Bundes- bzw. Kreisstraße sind nicht zulässig.

§ 7 Bepflanzung

Die Ränder der einzelnen Betriebsflächen sind von den jeweiligen Eigentümern mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (auch dann, wenn eine Einfriedung gemacht wird). Mit dem Bauantrag ist ein Gestaltungsplan, aus dem auch die Versicherungsfähigkeit des Bodens zu entnehmen ist, einzureichen.

§ 8 Sichtdreiecke

Innerhalb dieser Flächen dürfen auf den Grundstücken keinerlei Hochbauten errichtet werden, auch dürfen Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände nicht angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über die Fahrbahn reichen.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.