

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

GE. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI. Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

MI. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
für großflächigen Einzelhandel

Einschränkungen für dieses Sondergebiet:

a) Die reinen Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe (in Gebäuden untergebracht) addiert max. 15.000,- qm dürfen nicht überschritten werden. Zuzüglich Flächen für Lager, Nebenräume und Technische Betriebsräume. Verkaufsflächen-Größen im Freibereich unterliegen keiner Beschränkung.

b) Nachstehende Branchen mit ortsüblich zugehörigen Sortimenten sind zulässig, einzeln oder in Kombination:

Fachmarkt Bodenbeläge + Teppiche + Heimtextilien + Gardinen/Fachmarkt Möbel/Fachmarkt Baumarkt - Baustoffe - Grün- + Gartenmarkt/Handel KFZ und Zweiräder, mit Zubehör/.

c) Nachstehende Branchen mit ortsüblichen Sortimenten sind weiterhin zulässig (einzeln oder in Kombination), unterliegen jedoch je Markt einer Verkaufsflächenbeschränkung wie folgt:

Lebensmittelmarkt	max. 1.600,- qm
Getränke-Abholmarkt	max. 400,- qm
Fachmarkt Haushaltsbedarf	max. 800,- qm
Fachmarkt Elektro u. Elektrogeräte	max. 800,- qm
Fachmarkt Schuhe	max. 800,- qm
Fachmarkt Betten und Zubehör	max. 800,- qm
Fachmarkt Bekleidung	max. 800,- qm
Fachmarkt Sport u. Freizeitartikel	max. 800,- qm
Fachmarkt Spielzeugwaren	max. 800,- qm

Zu den Branchen sind Randsortimente zulässig mit max. 20 % der jeweiligen Verkaufsfläche.

Weiterhin zulässig Gastronomie, auch im Rahmen einer Kundenversorgung.

Einzelhandel kleinflächig für Güter des täglichen Bedarfs. Hierfür max. Verkaufsfläche je Ladeneinheit 150,- qm.

d) Weiterhin sind zulässig in diesem Sondergebiet Dienstleistungsbereiche wie z. B. Post/Bank/Kundenberatungen zu: Bausparkasse - Reisebüro - Versicherungswesen/sowie Frisör und vergleichbare Dienstleistungsbetriebe.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Für den gesamten Geltungsbereich gilt § 17(3) Satz 1 BauNVO.
2. In den Bereichen der Baugebiete GE und GI sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahmsweise werden dort zugelassen:

Betriebe des Brennstoffhandels, des Fahrzeughandels und des Handels mit Maschinen und Geräten als untergeordneter Teil eines Produktions-/Wartungs-/ oder Planungsbetriebes.

3. Zulässig sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO nur Betriebe, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffimmissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Bei Betrieben mit Lärmentwicklung im Produktionsablauf sind geeignete Schalldämm-Maßnahmen zwingend erforderlich, um eine störende Beeinträchtigung der Nachbarn auszuschließen.

Gastronomiebetriebe sind verpflichtet zur Filterung der Küchen-Abluftmengen diese in geräuschgedämmten Kanälen über Dachhöhe abzuführen.

4. Jegliche Maßnahmen zur Durchführung von Bauten, Außenanlagen, Außenwerbeanlagen oder Neupflanzungen im Abstand von 100,- m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn bedürfen der Zustimmung der Autobahnbehörde. Neuerrichtung von Werbeanlagen oder Neupflanzungen im Abstand von 20,-m vom Fahrbahnrand der Landesstraße F 177 bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbehörde. Grundstücksflächen sind entlang der Landesstraße F 177 lückenlos ohne Tür und Tor einzufriedigen.

5. Gebäude-Firsthöhen über 12,- m sind unzulässig. Ausnahmen werden zugelassen im Gebiet GI für Industriesilos o.ä. Anlagen.

6. Der Forderung zur Baukörperereinbindung und Gestaltung unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes ist besondere Bedeutung beizumessen. Dachflächen-Neigungen 0° - 35° .

Die geplanten Gebäude in den Randbereichen des Gebietes sind höhenmäßig zum Zentrum zu staffeln und vertikal sowie horizontal zu gliedern. Zur Wahrung des Landschaftscharakters sind Gebäudefluchten nicht länger als 50 m durchgehend auszubilden.

Danach ist ein Versatz von mindestens 0,5 in der Vertikalen des Baukörpers auszuführen. Dies gilt nicht für das Baugebiet SO = "großflächiger Einzelhandel".

Im oben genannten Sinne ist bei der Stellung der Gebäude der Topographie des Geländes weitestgehend zu folgen. Notwendige Erdaushübe sollten unter diesen Gesichtspunkten möglichst vor Ort verwendet werden.

Im Sinne der Landschaftsbildpflege (§ 1 (5) Pl. 4 und 7, § 9 (1) 20 BauGB) sind an den der freien Landschaft zugewandten Gebäude (Grenzbebauung) Steildächer bzw. Steildachelemente vorzusehen, mit einer Neigung von mind. 35° .

FLACHDACHBEREICHE sind mit mindestens 20 % der Flachdachfläche zu begrünen oder zu bekieseln, - extensive Dachbegrünungsformen sind ausdrücklich zulässig-.

7. Die Landesstraße F 177 ist ANLIEGERFREI zu halten mit Ausnahme der im Plan dargestellten Straßenkreuzung-HAUPTANBINDUNG des Geltungsbereiches, sowie Beibehaltung der Straßeneinbindung SILBERSTRASSE als NOTZUFAHRT für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Letztgenannte Straßeneinbindung ist für jeglichen sonstigen Fahrzeugverkehr mit verschließbarer Schranke blockiert zu halten. FASSADENBEREICHE entlang der F 177 sind unter Berücksichtigung von schallschutzdämmenden Maßnahmen auszustatten.

P K W - S T E L L P L Ä T Z E und Außen-Lagerflächen :

PKW - STELLENPLÄTZE UND AUSSEN-LAGERFLÄCHEN :

Im SONDERGEBIET (großflächiger Einzelhandel) ist je angefangene 25,- qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche 1 PKW-Stellplatz anzulegen. Mindestens 10 % der erforderlichen Stellplätze sind in überdachten Parkdecks unterzubringen. Mehrausweisungen von Stellplätzen sind zulässig.

Für den übrigen Bereich gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Die Anzahl der Behinderten-Stellplätze soll 3 % der Gesamt-Stellplatzanzahl betragen. Behinderten-Stellplätze sind in kurzer Entfernung zu den Eingängen anzulegen und müssen eine Mindestbreite je Stellplatz von 3,50 m haben.

Oberflächenbefestigungen für Stellplätze und Lagerflächen, ausdrücklich ausgenommen sind Lagerflächen für potentiell bodenkontaminierende Gefahrgüter, sind mit teilwasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. breitfugige Pflasterungen, wassergebundene Decken, Schotterdecken, offene Asphalttragdeckschicht etc.. Bei Pflasterungen muß ein Fugenanteil von 15 % vorhanden sein.

Stellplätze, die im überbaubaren Bereich angelegt werden, sind mit Grünflächen zu gliedern. Die Grünflächen sind zu bepflanzen mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze, 1 Strauch je 3 qm Grünfläche. Mindestbreite der Pflanzflächen 1,5 m.

Überdachte Stellplätze und Lagerflächen sowie Garagen sind nur im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahlen zu realisieren.

EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen sind 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzunehmen und als Zaunanlagen dürfen sie die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Flächen des 1,5 m breiten Streifens von der Grundstücksgrenze bis zur Einfriedung sind mit Strauchbepflanzungen zu versehen. Zu verwendende Straucharten s. Artenliste für Pflanzbindungen und nicht abschließende Artenliste gemäß Grünordnungsplan.

BEDINGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Der bereits vorliegende GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan der Gemeinde Klipphausen M= 1:1000 einschl. zugehöriger Textvorlage KURZERLAUTERUNGSBERICHT zum GRÜNORDNUNGSPLAN vom 21.10.1991 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit die Belange des Naturschutzes, der Grünanpflanzung und Erhaltung von Baumbestand darin festgeschrieben sind.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Außer den freizuhaltenden Sichtflächen sind die Grünflächen zu 30 - 50 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen. 1 Baum entspricht rechnerisch 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Auf diesen Flächen sind Befestigungen für den ruhenden und fahrenden Verkehr bis zu 40 % der Flächen zulässig, sofern die befestigten Flächen durch Pflanzungen gegliedert und zusätzlich je 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird. Für Grundstücksrandbepflanzungen sind standortgerechte einheimische Wildgehölze vorzusehen. Neben den in der Artenliste Pflanzgebote aufgeführten Gehölze sind grundsätzlich die in der folgenden nicht abschließenden Pflanzliste aufgeführten Wildgehölze für die Randbepflanzungen vornehmlich zu verwenden.

Fassadenflächen der Gebäude über 100 qm ohne Öffnungen sind zu begrünen, insbesondere Außenwände von Arbeits- und Lagerhallen. Der Pflanzstreifen am Gebäude ist 1 m breit auszubilden. Mit Kletterpflanzen überwachsene Dachflächen sind zulässig. Entsprechende

B E D I N G U N G E N F Ü R B E P F L A N Z U N G E N

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Der bereits vorliegende GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan der Gemeinde Klipphausen M= 1:1000 einschl. zugehöriger Textvorlage KURZERLAUTERUNGSBERICHT zum GRÜNORDNUNGSPLAN vom 21.10.1991 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit die Belange des Naturschutzes, der Grünanpflanzung und Erhaltung von Baumbestand darin festgeschrieben sind.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Außer den freizuhaltenden Sichtflächen sind die Grünflächen zu 30 - 50 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen. (1 Baum entspricht rechnerisch 20 qm, 1 Strauch 2 qm). Auf diesen Flächen sind Befestigungen für den ruhenden und fahrenden Verkehr bis zu 40 % der Flächen zulässig, sofern die befestigten Flächen durch Pflanzungen gegliedert und zusätzlich je 6 Stellplätze 1 Baum gepflanzt wird. Für Grundstücksrandbepflanzungen sind standortgerechte einheimische Wildgehölze vorzusehen. Neben den in der Artenliste Pflanzgebote aufgeführten Gehölze sind grundsätzlich die in der folgenden nicht abschließenden Pflanzliste aufgeführten Wildgehölze für die Randbepflanzungen vornehmlich zu verwenden.

Fassadenflächen der Gebäude über 100 qm ohne Öffnungen sind zu begrünen, insbesondere Außenwände von Arbeits- und Lagerhallen. Der Pflanzstreifen am Gebäude ist 1 m breit auszubilden. Mit Kletterpflanzen überwachsene Dachflächen sind zulässig. Entsprechende Pflanzungen sind in die Freiflächenpläne zu Einzelbauvorhaben einzuarbeiten.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Die öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebiets sind im dargestellten Umfang (s. Grünordnungsplan) mit begleitenden Baumreihen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte durchschnittlich 10 m betragen, bei Parkspur zwischen Baumstandorten 12 - 14 m.

FESTSETZUNGEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

Als Ersatzmaßnahme für im Plangebiet nicht ausgleichbare Eingriffe wird die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens nordöstlich der LIO 177 (Fertigstellung des Regenrückhaltebeckens mit Gesamtausbau der Straßen- und Gehwegbereiche), die Öffnung des verrohrten Bachabschnittes im Flachgrund (Fertigstellung bis zur 50 %igen Versiegelung der bebaubaren Flächen im Gewerbegebiet) und der amphibien- und kleinsäugertaugliche Durchlaß im Bereich der LIO 177 (entweder Kastenprofil oder Röhren, lichte Weite insgesamt mind. 100 cm, Ausbaubeginn im Zusammenhang mit Endausbau der Straßen und Gehwege im Gewerbegebiet) festgesetzt.

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BESTANDSSCHUTZ:

Entlang der Silberstraße ist der vorhandene Baumbestand (Obstgehölze) vorerst zu erhalten. Eine möglicherweise später notwendige Erneuerung der Bäume ist zeitlich gestaffelt vorzunehmen.

UF

FESTSETZUNG FÜR ABWÄSSER

FE

Industrie- oder Gewerbeabwässer mit erhöhter Schadstoffbelastung bedürfen auf privatem Grundstück einer Vorklärung, bevor diese in das öffentliche Schmutzwasser-Kanalsystem eingeleitet werden.

Hierzu zählen:

1. Abwässer mit toxischen/giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen.
2. Abwässer, deren PH-Werte unter 4 und über 9 liegen.
3. Abwässer, deren CSB-Werte 600 mg/l überschreiten.
4. Abwässer, deren Kanal-Einlaufttemperatur 40 °C überschreiten.

Neuzuerrichtende Gebäude sind mit Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen auszustatten. Die Bemessung des Zisternenvolumens ist bedarfsorientiert festzulegen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauVO), Bauordnung des zuständigen Bundeslandes, Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhender Regelungen, Garagenverordnung (GarVO), Naturschutzgesetz (NatG) in der z. Zt. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Rechtsgrundlagen für die gestalterischen Festsetzungen :
§ 9, Abs.4 (BauGB) in Verbindung mit § 83, Abs.4 des Gesetzes über die Bauordnung.

