

I. Schriftliche Festsetzungen § 9 BBauG

- 1.0 Art der baulichen Nutzung siehe Planeintrag
- 1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO Betriebe nach § 4 des BImSchG vom 15.3.74 werden nicht zugelassen.  
Ausnahmsweise sind zugelassen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die innerhalb der gewerblich genutzten Gebäude angeordnet sind, jedoch Flurstück Nr. 344/1 nur eine Wohnung.
- 1.2 Sondergebiet SO/1 nach § 11 BauNVO Zulässig sind zweckgebundene bauliche und sonstige Anlagen, die für die Unterbringung des Rettungsdienstes und Katastrophenschutzes erforderlich sind, wie z.B. Schulungs-, Versammlungs- und Lagerräume für technische Geräte, Unterstellungshallen für Einsatzfahrzeuge usw. - außerdem "Haus der Jugend".
- 1.3 Sondergebiet SO/2 nach § 11 BauNVO Nur für Übungszwecke der in SO/1 vorgesehenen Rettungs- und Katastrophenschutzeinheiten bestimmt (Übungs- gelände).
- 1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Trafostation siehe Planeintrag - sonstige Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke sind bis zu 0,5 qm je Einheit außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung siehe Planeintrag
- 3.0 Bauweise siehe Planeintrag
- 3.1 hier besondere (abweichende) Bauweise b 1 offen, zwischen den Gebäuden sind Verbindungsgänge bis max. 4 m zulässig.
- 3.2 Flurstück Nr. 344/1, b 2 Grenzbebauung an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind siehe Planeintrag
- 4.1 Überschwemmungsgebiet Als Überschwemmungsgebiet (U) Nr. 23 gekennzeichnete Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie Lagerung von Roh- bzw. Fertigprodukten freizuhalten.
- 4.2 Vorbehaltsflächen an der B 45 und für eine Umgehungsstraße desgl. die mit Planzeichen Nr. 18 gekennzeichnete Flächen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 111 LBO

- 1.0 Gebäudehöhe siehe Planeintrag
- 1.1 Gebäudestellung parallel zur B 45 bzw. bis 45° drehbar. Gebäude die höher als 8 m sind, nur bis 35 m Gebäudebreite zulässig.
- 1.2 Dachform siehe Planeintrag
- 1.3 Dachneigung bei Satteldach 15 - 30 Grad (Altgrad)
- 1.4 Dachdeckung dunkler Farbton
- 1.5 Dachaufbauten Bis 20 qm Grundfläche je Gebäude und einer Höhe bis 2,50 m über festgelegter Gebäudehöhe, sofern aus betriebstechnischen Gründen erforderlich (z.B. Aufzugsmaschinen/Kamin, Lüftungsanlagen).
- 2.0 Stellplätze und Garagen Anzahl entsprechend § 69 LBO Absatz 2  
Anordnung innerhalb der Baugrenzen, bis 1/3 der erforderlichen Anzahl auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen siehe Planeintrag  
Sofern nicht als Fahrweg, KFZ-Stellplätze, Lagerflächen oder Übungsgebiete genutzt, sind diese landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. PKW-Stellplätze sind mit Rasengittersteinen anzulegen und begrünt zu unterhalten.
- 4.0 Einfriedungen Nur entlang der Baugrenzen in nicht geschlossenen Formen zulässig (Höhe max. 2,00 m über festgelegter Gelände- höhe).
- 5.0 Stützmauern Entlang des Überschwemmungsgebietes bis max. 3 m Höhe zulässig, Bezugspunkt ist der Mittelwasserstand der Elsenz.
- 6.0 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind siehe Planeintrag
- 6.1 Böschungen Die zur Herstellung erforderlichen Böschungen sind auf den jeweils angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 6.2 Stützmauern desgl., Gründungsbaukörper für erforderliche Stützmauern bis 3 m Breite.

III. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können gemäß § 31, Absatz 1 BBauG und § 94, Absatz 1 LBO folgende Ausnahmen zugelassen werden:

1.0 von den zeichnerischen Festsetzungen

- 1.1 Verlegen des als GE 3 bezeichneten Grundstücksteils sowohl nach Norden als auch nach Süden um 50 m zulässig.
- 1.2 Abweichung von dem zur Straßenherstellung eingetragenen Böschungsverlauf in einer Breite bis 5 m zulässig.

2.0 von den schriftlichen Festsetzungen

- 2.1 zu Ziffer I 1.1 Wohnungen innerhalb des GE-Gebietes auch getrennt von gewerblich genutzten Gebäuden zulässig.
- 2.2 zu Ziffer I 2.0 Überschreitung der festgelegten Höhe im SO/1 um 5 m mit Gebäudeteilen, sofern aus technischen Gründen erforderlich (z.B. Schlauchturm).
- 2.3 zu Ziffer II 1.4 heller Farbton bei geeigneten Dächern und andere Ausführung der Flachdachflächen zulässig.
- 2.4 zu Ziffer II 1.5 bis 50 qm Grundfläche und Höhe 3,5 m zulässig.
- 2.5 zu Ziffer II 4.0 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

IV. Hinweise

- 1.0 Flachdächer können nach Maßgabe der Anlage 6 zum Grünordnungsplan ganz oder teilweise begrünt werden.
- 2.0 Überflutungen sind auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich.