

B) TEXTL. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Die in § 8, Abs.3, Ziff.1, BauNVO mögliche Ausnahme, ist in diesem Gebiet allgemein zulässig.
- 1.2 Sondergebiet im Sinne des § 11, Abs.2 BauNVO zur Errichtung von Aussiedlerhöfen und landw. Nebenerwerbsstellen.
- 1.3 Sondergebiet SO₁ bleibt bis zur evtl. Bedarfsanmeldung des Obst- und Gemüsegroßmarktes Maxdorf im derzeitigen Nutzungszustand.
- 1.4 Allgem. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die in § 4, Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Vollgeschoße

- 2.11 Im Geltungsbereich des allgem. Wohngebietes sowie des Sondergebietes, wird zweigeschoßige Bauweise als Höchstgrenze im Sinne des § 17, Abs.4 BauNVO festgesetzt.
- 2.12 Im Geltungsbereich der Gewerbegebiete wird fünfgeschoßige Bauweise als Höchstgrenze im Sinne des § 17, Abs.4 BauNVO festgesetzt.
- 2.13 Gewerbliche Anlagen im Sinne des § 8, Abs.2 Ziff.1 BauNVO, die in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ errichtet werden, dürfen nur eine Traufhöhe von 5,00 m erhalten.

2.2 Grenzbebauung:

- 2.21 Für die rein gewerblichen Anlagen im Sinne des § 8, Abs.2, Ziff.1 BauNVO, wird in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ Grenzbebauung festgesetzt.
- 2.22 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne des § 8, Abs.2, Ziff.2 BauNVO dürfen im Gewerbegebiet GE₁ an die Baulinie für nichtgewerbliche Bauten errichtet werden.
- 2.23 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 8, Abs.2, Ziff.2, BauNVO sowie § 8, Abs.3, Ziff.1 BauNVO, wird im Gewerbegebiet GE₂ ein seitlicher Abstand der Baugrenze von mind. 6,00 m festgesetzt.

2.3 Zulässige Wohnungen:

2.31 Auf je 1000 m² Grundstücksfläche darf 1 Wohnung im Sinne des § 8, Abs.3, Ziff.1 BauNVO errichtet werden. Mehr als 4 Wohnungen je Grundstück sind nicht zulässig. in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden.

2.32 Werden keine Wohnungen nach 2.31 eingebaut, ist nur die Errichtung eines Wohngebäudes mit höchstens ...4... Wohnungen zulässig.

2.4 Die Werte des § 17 (1) BauNVO gelten im Rahmen der überbaubaren Flächen als Höchstgrenze.

3. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze:

3.1 Im Sondergebiet dürfen Gewächshäuser mit Heiz- und Brennmaterialräumen für den Unterglasanbau, auch im Bereich westlich der eingetragenen Baugrenze errichtet werden.

3.2 Sonstige Nebengebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

3.3 Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige sind innerhalb des Betriebsgrundstückes auszuweisen.

4. Einfriedigung:

Die Einfriedigung an der Straße und vor der Baugrenze darf 1,00 m Höhe nicht überschreiten. Die übrigen Einfriedigungen werden bis zu 2,00 m zugelassen. Primitive Bretterzäune und störendes Material sind untersagt.

5. 20 KV Freileitung:

Im Sicherheitsstreifen der 20 KV Freileitung ist die Errichtung von Bauwerken aller Art untersagt.

Ausnahmen hiervon sind nur unter Einhaltung der VDE Vorschriften und nach Einverständnis des Stromversorgungsunternehmens zulässig.