

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes:

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132)  
Landesbauordnung (LBO) i. d. F. v. 08.08.1995 (GBl. S. 617)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

#### I.1. Bauweise

a : In der Abweichenden Bauweise sind Grenzabstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

#### I.2. Emissionsbeschränkung

Im Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### I.3. Straßenböschungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

#### I.4. Pflanzgebote

I.4.1. Die mit Pflanzgebot - pfg 1 - belegten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es ist je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist artenreich anzulegen (siehe Liste der empfohlenen Gehölze), es ist ein Verhältnis von 2 Dritteln Pflanzflächen für Sträucher und 1 Drittel Wiesenflächen anzustreben.

Die mit Pflanzgebot - pfg 2 - belegten Flächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen. Es ist je 200 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung ist artenreich anzulegen (siehe Liste der empfohlenen Gehölze), es ist ein Verhältnis von 1 Drittel Pflanzflächen für Sträucher und 2 Dritteln Wiesenflächen anzustreben.

I.4.2. Auf allen sonstigen, nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke ist mindestens ein Baum auf jeweils 200 m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu erhalten.

I.4.3. Stellplätze sind zusätzlich mit Bäumen zu durchgrünen (ein Baum je 4 Stellplätze).

I.4.4. Entlang der Gewerbestraße ist auf der südlichen Straßenseite ein Baum je 15 m Straßenfrontlänge des Grundstücks zu pflanzen und zu erhalten.

I.4.5. Die im Baugebiet vorhandenen Feldgehölze sind zu erhalten.

Pflanzliste (Empfehlungen für zu verwendende Gehölze für Pflanzungen nach I.4.1. bis I.4.4.) :

Einzelbäume für Baumreihen entlang der Straßen:  
Berg-Ahorn

Einzelbäume im Bereich der Privatgrundstücke:  
Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Kastanie, Esche, Walnuß, Säulen-Pappel, Kirsche, Eberesche, Linde

Gehölze für gemischte Pflanzungen im Bereich der Grünflächen:

Bäume:  
Weiß-Tanne, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Eberesche, Zitterpappel, Hänge-Birke



Sträucher:

Hasel, Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Sal-Weide, Trauben-Holunder, Heckenkirsche, Schlehe, Gew. Schneeball

#### I.5. Nicht überbaubere Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind, sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der L 391 sind außerdem Werbeanlagen nicht zulässig.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 74 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

#### II.1.1 Sanitärabwasser, gewerbliche Abwässer

Sanitär- und gewerbliches Abwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Die Zusammensetzung hat der Abwassersatzung der Gemeinde Grosselfingen zu entsprechen.

Die Abwassermenge darf  $0,3 \text{ l/(s * ha)}$  nicht überschreiten.

(Ermittlung zulässige Abwassermenge:  $Q_S = A * 0,3 \text{ l/(s * ha)}$ ,  $Q_S$  = ableitbare Abwassermenge [l/s],  $A$  = Grundstücksgröße [ha])

Im Brandfall ist eine komplette Ableitung des Abwassers in den Mischwasserkanal sicherzustellen.

#### II.1.2 Niederschlagswasser

Die Gemeinde Grosselfingen stellt für eine Niederschlagswassermenge von  $20 \text{ l/(s * ha)}$  ihre Regenwasserkanalisation zur Verfügung.

(Ermittlung zulässige Niederschlagswassermenge:  $Q_R = A * 20 \text{ l/(s * ha)}$ ,  $Q_R$  = ableitbare Niederschlagswassermenge [l/s],  $A$  = Grundstücksgröße [ha])

Dies bedeutet, daß auf den Gewerbegrundstücken Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen für Niederschlagswasser zu integrieren sind.

##### II.1.2.1 Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, damit das anfallende Niederschlagswasser flächig versickert werden kann.

##### II.1.2.2 Hofflächen

Hofflächen sollen auf allen Gebäudeseiten mit einem einheitlichen Gefälle hergestellt werden, damit das Niederschlagswasser oberflächlich abfließen kann.

Die Sammlung und Ableitung soll möglichst über offene Ableitungssysteme wie Mulden oder Gerinne erfolgen.

##### II.1.2.3 Fahr- und Produktionsflächen

Bei stark frequentierten Fahr- und Produktionsflächen im Freien ist dafür Sorge zu tragen, daß der anfängliche, belastete Regenabfluß möglichst nach Zwischenspeicherung dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt wird. Der nachfolgende Niederschlagswasserabfluß soll nach einer Reinigung dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

(Ermittlung der Niederschlagswassermenge, die bei einsetzende Niederschlag zwischengespeichert werden soll, und die dem Mischwasserkanal zuzuführen ist ("Erstverwurf")):

$V = A * 2 \text{ l/m}^2$ ,  $V$  = Erstverwurf [l],  $A$  = befestigte Fahr- und Produktionsfläche im Freien [ $\text{m}^2$ ])

#### II.2.2 Bewirtschaftungselemente

Nachfolgende Bewirtschaftungselemente stehen zur Realisierung innerhalb der Gewerbegrundstücke zur Verfügung:

Verdunstung: - Flächenbefestigung mit Rasenkammern oder Rasenfugen, - Dachbegrünung  
- Teichanlage

§OETOP1B



Speicherung: - Gründach, - Teichanlage, - Regenrückhaltebecken  
Nutzung: - Regenrückhalteanlage  
Versickerung: - Flächenversickerung für Stellplätze,  
Reinigung: - begrünte Mulde, - Filtermulde (gedichtet), - Mulden - Rigolen - Element  
Gedrosselte Ableitung: - Mulden - Rigolen - Element, - Teichanlage, - Retentionszisterne,  
- Regenrückhaltebecken  
Kombinationslösungen.

### II.2.3 Gesamtableitungsmenge

Die grundstücksbezogene Gesamtableitungsmenge setzt sich aus der Schmutzwassermenge [QS] und der Niederschlagswassermenge [QR] zusammen.

### II.2.4 Drosseleinrichtung

Die Begrenzung der Einleitungsmenge ist über eine Drosseleinrichtung sicherzustellen. Der Gemeinde Grosselfingen wird eine Überprüfung auf dem privaten Grundstück gestattet.

### II.2.5 Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer bei Unfällen

Es ist sicherzustellen, daß das Wasser von Hofflächen im Brandfall oder bei Chemikalienunfällen von der Versickerung und dem öffentlichen Regenwasserkanal ferngehalten wird.

### II.3. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade, nicht auf dem Dach zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, daß die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen, bei Anlagen, die von der L 391 sichtbar sind, nicht verwendet werden. Lauflicht - und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o.ä. sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht zugelassen.

Glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien (außer Glas) sowie grelle Fassadenfarben sind unzulässig.

### II.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### III. Hinweise

#### III.1. Bepflanzungsplan

Den Baugesuchen ist ein Bepflanzungsplan beizufügen (§ 2 (3) LBO VVO).

#### III.2. Baugrundbeschaffenheit

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Es kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

#### III.3. Bodenschutz, Aushubmaterial

Bei Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist zur gärtnerischen Gestaltung der Pflanzflächen zu verwenden.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist soweit wie möglich wiederzuverwerten oder zu verwenden.

