



---

## **Textliche Festsetzungen gem. § 9 Bau GB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 36 „Gewerbegebiet Breunfeld“**

---

*Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr 36  
als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB*

---

### Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind nach Möglichkeit folgende Materialien zu verwenden:

- Schiefer
- Metall
- Holz
- Kalksandstein
- Putz mit hellem Anstrich
- Beton, nur bei untergeordneten Bauteilen zu den Fassadenflächen

Zur Anpassung der verschiedenen Gewerbeanlagen wird empfohlen, in Teilen die Fassaden durch entsprechende Pflanzen zu begrünen (Fassadenbegrünung).

### Dacheindeckungen

Für geneigte Dächer sind nur dunkelgraue bis schwarze Eindeckmaterialien zulässig. Flachdächer sind einzukieseln.

### Grundstückseinfriedungen

Sind Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße außerhalb der überbaubaren Fläche vorgesehen, sind diese nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

---

### Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Grundlage der Gliederung des Gewerbegebietes und der zulässigen Nutzung ist der Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998.

#### Zone 1

Es sind nur Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen.

#### Zone 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

#### Ausnahmsweise Zulässigkeiten

Ausnahmsweise sind in dem Gewerbegebiet die Betriebs- und Anlagearten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste zum o. g. Abstandserlaß bzw. Betriebs- und Anlagearten mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten - auch außerhalb des Bebauungsplangebietes - vermieden werden.



### Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

269

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wird mit Berücksichtigung einer ~~Ge~~ ~~sch~~ ~~ss~~ ~~ig~~ ~~ke~~ auf 28,5 m über NN (Normal Null) für die maximale Gebäudeoberkante des jeweiligen Gebäudes begrenzt ~~das heißt dass eine durchschnittlich Gebäudehöhe über dem natürlichen Gelände von ca. 8,50 erreicht wird~~. Diese Festsetzung gilt nicht für erforderliche technische Dachaufbauten (z.B. Belüfter) oder Schornsteine.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen, wenn der Bebauungsplan zur Nutzung dieser Flächen keine besondere Nutzung vorsieht.

### Begrünung

Grundsätzlich sind alle Flächen, die nicht baulich genutzt werden und nicht zu Verkehrszwecken, Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Grundstücksteile, die nach dem Bebauungsplan von baulichen Anlagen freizuhalten sind, müssen mit einem dichten Pflanzenbewuchs versehen werden. Es ist darauf zu achten, daß in diesen Bereichen eine Mischung verschieden hoch wachsender Pflanzenarten angesiedelt wird. Ein dichtes Strauchwerk bis mindestens 4 m Höhe ist zu erreichen. Pro 100 qm ist mindestens 1 Hochstamm (Laubbaum) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind unten genannte Pflanzenarten geeignet.

Der Pflanzstreifen pro Grundstückseinheit darf durch Zu- und Ausfahrten und Ausstellungsflächen nicht mehr als 10 m Breite reduziert werden.

Die Begrünung der einzelnen Gewerbegrundstücke muß spätestens ein Jahr nach Baubeginn ausgeführt werden.

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind mit einer breiten Mischung von Pflanzenarten anzulegen. Hier ist darauf zu achten, daß verschiedene hochwachsende Sträucher und Bäume verwendet werden. Die Bepflanzung hat walddartig mit heimischen Laubholzarten zu erfolgen. Zu untergeordneten Strauchpflanzung können unten genannte Arten verwendet werden.

#### Hochstämme

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Betula verrucosa	Birke

#### Strauch- und Gehölzpflanzen

Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sambucus nigra	Holunder
Cornus mas	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster

Rosa multiflora	vielblütige Rose
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Schneeball
Comus sanguinea	Bluthartriegel

**Waldrandgestaltung innerhalb der Waldfläche gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 b BauGB**

~~Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Waldfläche ist insofern umzubauen, als dass ein Ersatz der Bäume 1. Ordnung durch Bäume 2. Ordnung vorgenommen wird. Artenauswahl, Pflanzgröße, -abstand und Pflege ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen:~~

Bäume:	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus pyraster)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
	Feld-Ahorn	(Acer campestre)
	Veigelkirsche	(Prunus avium)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sträucher:	Haselnuß	(Corylus avellana)
	Weißdom	(Crataegus monogyna)
	Schwarzdom	(Prunus spinosa)
	Hunds-Rose	(Rosa canina)
	Faulbaum	(Frangula alnus)
	Blutroter Hartriegel	(Comus sanguinea)
	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)

Pflanzgröße:	Bäume:	mind. 1 + 1, 2 j. v.; 80 - 120 cm
	Sträucher:	mind. 1 + 1, 2 j. v.; 80 - 120 cm

Zu verwenden sind Pflanzen heimischer Herkunft.

**Pflanzung:** Die ersten 5 Reihen zum Gewerbegebiet nur Sträucher, darauf folgen 10 Reihen Sträucher und Bäume in Mischung (Anteil der Bäume 15 %), auf den Rest der Flächen sind ausschließlich Bäume zu pflanzen.

**Pflanzabstand:** Bäume und Sträucher 1 x 1,5 m

**Pflege:** Entwicklungspflege: Gassenschnitt  
 Unterhaltungspflege: 1 x Durchführung nach 20 Jahren

**Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb des Plangebietes**

**Extensivwiese mit Naturhecke und Baumgruppe**

Im Ökopool der Gemeinde Nümbrecht bei Ailsbach, Gemarkung Marienberghausen, Flur 35, Flurstück Nr. 102 ist auf einer Fläche von 4500 qm durch gelenkte Sukzession und Anpflanzungsmaßnahmen eine Extensivwiese mit Naturhecke und Baumgruppe, gemäß der Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, folgendermaßen umzusetzen:  
 Folgende Arten, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind durchzuführen:

### Hecke (10 m Breite):

Bäume:	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sträucher:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Wildapfel	(Malus sylvestris)
	Wildbirne	(Pyrus pyraster)
	Haselnuß	(Corylus avellana)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Schwarzdorn	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	
Hartriegel	(Cornus sanguinea)	

Pflanzgröße: Bäume: mind. 1 + 1, 2 j. v.: 80 – 120 cm  
Sträucher: mind. 1 + 1, 2 j. v.: 80 – 120 cm

Zu verwenden sind pflanzen heimischer Herkunft.

Pflanzung: Sträucher mindestens 2 reihig die Bäume ummantelnd.  
Bäume im Kern der Heckenstruktur mit Gesamtanteil von 10 % der Pflanzung.

Pflanzabstand: Bäume und Sträucher: 1 x 1,5 m

~~Pflege: Entwicklungspflege: 3 x pro Jahr.~~

~~Unterhaltungspflege: Einzelstammweise Auf den Stock setzen alle 15 Jahre.~~

### Baumgruppe

Bäume: Stieleiche (Quercus robur)

Pflanzgröße: Heister, 150 – 200 cm

Pflanzung: vier Heister

Pflanzabstand: Gegenüberstehende Heister jeweils 15 m, Abstandachsen kreuzen sich mittig senkrecht.

~~Pflege: Entwicklungspflege: Erziehungs- / Aufbauschritt~~

~~Unterhaltungspflege: Auslichtungsschnitt alle 5 Jahre.~~

### Gelenkte Sukzession zur Extensivwiese

~~Die Flächen außerhalb der Pflanzung sind 1 x im Jahr, nicht vor dem 1. 9. zu mähen. Alternativ ist die Beweidung durch 3 Großvieheinheiten / ha zulässig. Für die Gehölzpflanzungen sind dann jedoch in den ersten 15 Jahren nach Pflanzung Schutzzäune zu errichten.~~

### Ergänzung bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß Ratsbeschuß vom 1.9.1999

Die gestrichenen Inhalte zur Waldrandgestaltung / Waldfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB sind neu, über einen öffentlich - rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag), der als Anlage der Begründung beigefügt ist, bestimmt.

Die Inhalte der Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB außerhalb des Plangebietes sind mit den gestrichenen Pflegemaßnahmen über einen öffentlich - rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag), der als Anlage der Begründung beigefügt ist, bestimmt.