

## TEIL B

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Die nach § 9 (1) BauGB zu begründenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
3. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen zu realisieren. Die Lage der konkreten Aufforstungsfläche ist im Plan gekennzeichnet. Der Fachbeitrag (Anlage 4) beschreibt die Durchführungsmaßnahmen.
4. Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a BauNVO unzulässig.

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86

5. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Ausgenommen sind Stellplätze, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser.
6. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) der eingeschossigen Hauptgebäude darf max. 0,90 m über der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
7. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) der zweigeschossigen Hauptgebäude darf max. 0,90 m über der Oberkante Rohdecke des darunter liegenden Geschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.
8. Es dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.
9. Die Oberkante der Rohdecke des Kellergeschosses darf maximal 0,50 m über der Mittelachse der das Baugrundstück verkehrlich erschließenden Straße liegen.
10. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50 % der Trauflänge betragen.
11. Die erforderlichen Abbrucharbeiten zum Rückbau des Fabrikgebäudes sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten. Sollte dabei Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese im Zuge des Rückbaus zu sanieren.