

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Für die Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die in der Anlage 3 (ökologischer Fachbeitrag) genannten Pflanzschemen zu beachten.
2. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der Straße "Teichweg" ansprechen sollen, sind nicht zulässig.
3. Je sechs angelegter Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.
4. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
5. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.
6. In dem Gewerbegebiet wird das folgende Verkaufssortiment ausgeschlossen:
(Rand- und Nebensortimente werden wie folgt beschrieben zugelassen)
 - a.) Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
ausnahmsweise zugelassen sind Fachzeitschriften (Landwirtschaft, Garten usw.).
 - b.) Kunst/Antiquitäten
 - c.) Baby-/Kinderartikel
 - d.) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
ausnahmsweise zugelassen sind Arbeitskleidung und -schuhe (gewerblich/handwerklich), keine klassischen Bekleidungswaren.
 - e.) Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
ausnahmsweise zugelassen sind Gartengeräte und Maschinen (z.B. Rasenmäher, Schredder, Vertikutierer, Spritz- und Sprühtechnik, Gartenscheren, Sensen, Komposter, Ernteverfrühung).
 - f.) Foto/Optik
 - g.) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
ausnahmsweise zugelassen sind Haus- und Hofbedarf sowie Diy-Artikel (Vorratsschutz, Besen und Bürsten, Bauchemie, Innendeko, Zement).
 - h.) Musikalienhandel
 - i.) Uhren/Schmuck
 - j.) Spielwaren, Sportartikel
 - k.) Lebensmittel, Getränke
 - l.) Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
ausnahmsweise zugelassen sind Desinfektions- und Reinigungsmittel für den ländlichen Haushalt mit Ausnahme von Körperpflegemitteln (keine Drogeriesortimente).
 - m.) Teppiche (ohne Teppichboden)
 - n.) Blumen
ausnahmsweise zugelassen sind Sämereien und Blumenzwiebeln (Pflanzkartoffeln, Rasen, Nutzgarten, Ziergarten).
 - o.) Campingartikel
 - p.) Fahrräder und Zubehör, Mofas
 - q.) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
ausnahmsweise zugelassen sind Heimtierpflege (Heimtierfutter, Katzenstreu, auch größere Gebinde, Pflegesortimente wie z. B. Flohhalsbänder und Zubehör, wie z. B. Führhilfen, Striegel, Bürsten, Tröge), Tierzuchtbedarf, Tierausrüstung, Tränken, Tröge (Ausrüstung für Pflege, Haltung, Nutzung und Zucht von Rind, Schwein, Geflügel, Pferd, Taube und Schaf).

7. Die Verkaufsfläche der ausnahmsweise zulässigen Rand- und Nebensortimente darf max. 200 qm betragen.
8. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauONW

9. Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene). Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.
10. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern) ist gem. § 16 Abs. 3 BauNVO über Oberkante Gelände zu messen. Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes sind zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenzen möglich ist.