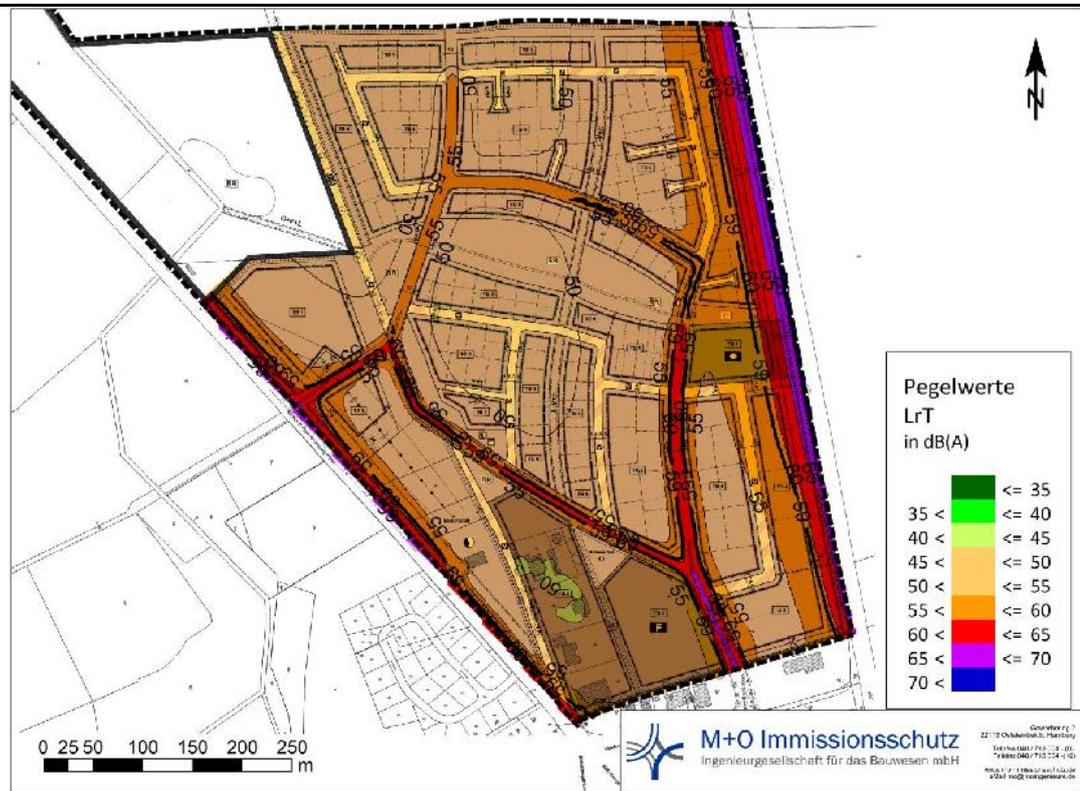


	Textliche Festsetzungen
I	Planungsrechtliche Festsetzungen
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1	In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO -Anlagen für sportliche Zwecke- und Nutzungen und Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sowie ausnahmsweise zugelassenen Anlagen -Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO und Anlagen für kulturelle Zwecke nach § 8 (3) Nr. 2 nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) BauNVO)
1.2	In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (6) BauNVO)
1.3	Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) BauNVO)
1.4	Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, bei denen Arbeiten in geschlossenen Räumen durchgeführt werden.
1.5	Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Abstellplätze für LKW und Busse, bei denen im Nachtzeitraum (22:00-6:00) Uhr An- und Abfahrten erfolgen, nicht zulässig.
1.6	Im Mischgebiet MI sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3, 4, 5, 7 und 8 BauNVO -Einzelhandelsbetriebe, sonstiges Gewerbe, Anlagen für sportliche Zwecke Tankstellen- und nach § 6 (3) BauNVO -Vergnügungsstätten- nicht zulässig. (Rechtsgrundlage § 1 (5) bzw. (6) BauNVO)
1.7	Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1	Überschreitung der Grundflächenzahl In den Teilbereichen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe und des Mischgebietes ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)
2.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Bei ansteigendem Gelände vergrößert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Wohnweg und der von

	der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
	<p>Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Wohnweg und erschließungsseitiger Gebäudefront.</p> <p>Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) Oberkante der erschließenden Straße gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF).</p>
2.3	<p>Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die in der Planzeichnung angegebene maximal zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, wie z. B. Schornsteinen und Lüftungsanlagen, um bis zu 1,00 Meter überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)</p>
2.4	<p>Bauhöhenbeschränkung</p> <p>Im TLB 1 2 ist Parallel zur oberirdischen 110 kV Versorgungsleitung eine 30m breite Sicherheitszone einzuhalten. In der Sicherheitszone gilt die dort angegebene Bauhöhenbeschränkung mit einer max. Gebäudehöhe auf ü NHN 38,80</p>
3	Bauweise und überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
3.1	<p>Abweichende Bauweise</p> <p>Abweichend von der offenen Bauweise sind in den TLB 1 bis 4 des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE Baukörperlängen bis zu einer max. Gesamtlänge von 70,00 m zulässig. (Rechtsgrundlage § 22 (4) BauNVO)</p>
3.2	Für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sind abweichend nur Gebäudelängen von max. 18,00 m zulässig.
3.3	Die in der Planzeichnung angegebene maximal zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise in den TLB 3 bis 9 von Anlagen solarer Energiegewinnung (Photovoltaik und Solarthermie), um bis zu 0,5 Meter überschritten werden. (§ 16 (6) BauNVO)
3.4	Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn mind. zwei Außenwände um mindestens 1,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückgesetzt sind (§ 23 BauNVO in V. mit § 16 (5) BauNVO)
3.5	<p>Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)</p> <p>Bei Geschosswohnungsbauvorhaben mit in der Summe mind. 8 Wohneinheiten, in dem Teilbereich 8, sind mind. 25% der Wohneinheiten, jedoch mind. 15% der Wohnfläche als sozialer Wohnungsbau zu realisieren. Besondere Wohnformen (bspw. betreutes Wohnen, Mehrgenerationswohnungen) gelten grundsätzlich nicht als Ersatzmaßnahmen für den Bau von Sozialwohnungen.</p>
4	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB und § 14 BauNVO)
4.1	Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sind erst in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie an zulässig.
4.2	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind in der festgesetzten Bautiefe der überbaubaren Grundstücksfelder auch als Grenzbebauungen zulässig.
4.3	In 'Mischgebiet MI und Allgemeine Wohngebiete WA' ist pro Grundstück nur eine Ein-/ Ausfahrt mit einer max. Breite von 4,0 m, gemessen an der Hinterkante der Verkehrsfläche, zulässig.

4.4	In Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Der Vorgartenbereich ist ein 3,00 m breiter Streifen auf dem Grundstück, gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einfriedungen und Standflächen für Müllbehälter und Müllboxen.
4.5	Bei Einzelhäusern als Einfamilienhäuser und Doppelhäusern sind je Wohneinheit 2 Stellplätze bei Mehrfamilienhäusern ist 1 Stellplatz je WE auf dem Grundstück zu realisieren.
5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
	Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.
6	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
	Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt.
7	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind
	Gemäß Bundesfernstraßen- bzw. Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein sind in den als nicht überbaubar gekennzeichneten Flächen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig. Der Abstand beträgt 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.
8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauNVO)
8.1	Schutz vor Gewerbelärm Zum Schutz der Wohnnutzungen des geplanten Wohngebiets vor Gewerbelärm sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet flächenbezogene Schalleistungspegeln von 50 dB(A)/m ² in den Teilflächen TB 1+2 und 45 dB(A)/m ² in den Teilflächen TB 3+4 (nachts 22:00-6:00 Uhr) nachzuweisen.
8.2	Schutz vor Straßenverkehrslärm Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018-01) entsprechend der nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.



Maßgeblicher Außenlärmpegel im Plangebiet EG tags

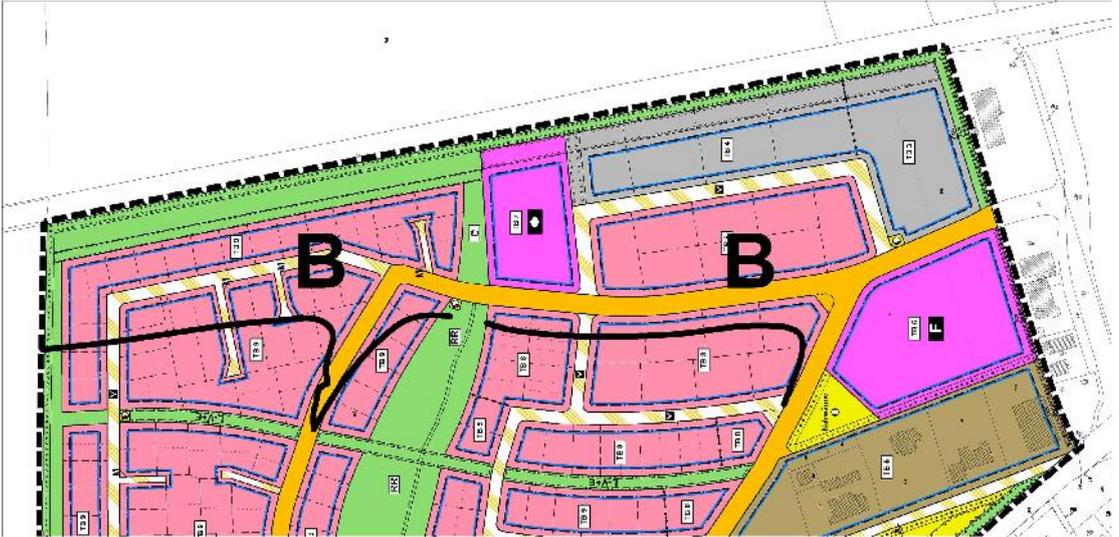


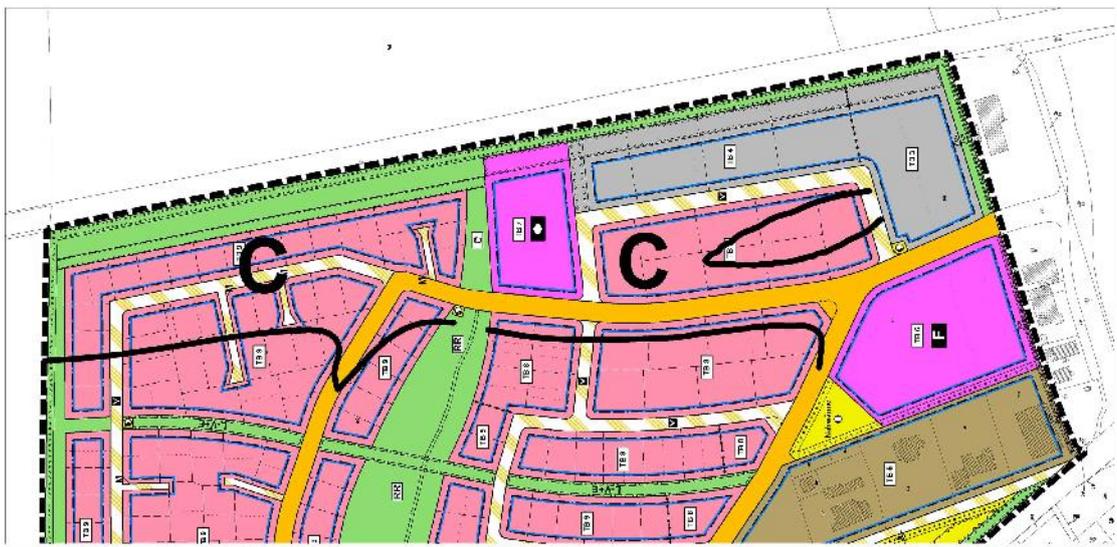
Maßgeblicher Außenlärmpegel im Plangebiet EG nachts

8.3

Passiver Lärmschutz

In dem gekennzeichneten Bereich (A) sind Wohn- und Schlafräume so zu errichten, dass durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten

	<p>Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume an den straßeneabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Kinderzimmer und Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.</p>
	 <p>The image shows a detailed architectural floor plan of a residential building. A specific area is highlighted in pink and labeled with a large black letter 'A'. This area is located near a central corridor and appears to be a common area or a specific room. The plan includes various rooms, corridors, and outdoor spaces, with different colors used to distinguish between them.</p>
<p>8.4</p>	<p>Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen.</p>
<p>8.5</p>	<p>Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) ist in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich (B) entweder durch Orientierung an der der B 209 abgewandten Seite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem / in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 578 dB(A) erreicht wird.</p>
	 <p>This image is a similar architectural floor plan to the one above, but with two different areas highlighted in pink and labeled with large black letters 'B'. These areas are located in the central part of the building, possibly representing outdoor terraces or balconies. The rest of the plan, including rooms and corridors, is shown in the same color scheme as the previous image.</p>
<p>8.6</p>	<p>Werden in dem gekennzeichneten Bereich (C) Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Kinderzimmer und Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.</p>

			
8.7	<p>Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.</p>		
8.8	<p>Verminderung der Luftverunreinigung Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigung, feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heizungs- und sonstige Feuerzwecke verwendet werden. (Rechtsgrundlage § 9 (1) 23 und 24 BauGB)</p>		
II	<p>Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 15, 20 und (6) BauGB) Hier fehlen weitere Informationen vom neuen Umweltbericht/ Artenschutz</p>		
1	<p>Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)</p>		
1.1	<p>Erhalt von Gehölzbeständen Der in der Planzeichnung als zum Erhalt gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.</p>		
1.2	<p>Streuobstwiese In der festgesetzten Fläche ist ein Bestand von mind. 1 Obstbaum je 150 qm auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.</p>		
1.3	<p>Anlage eines Knicks am Nord- und Nordwestrand des Wohnbaugebietes Auf der gekennzeichneten Fläche ist eine Wallhecke mit den Mindestmaßen 3,0 m Böschungfußbreite, 1,5 m Kronenbreite und 1,0 m Höhe anzulegen und in herkömmlicher Art und Weise zu pflegen. Am Knickfuß ist beidseitig jeweils eine Mulde von 0,50 m Breite und ein 0,50 m breiter Landschaftsrasenstreifen anzulegen. Der Knick hat aus drei Gehölzreihen zu bestehen, der Abstand zwischen den Gehölzen in den Reihen hat 1,00 m - 1,50 m zu betragen. Mindestens je 25 laufende Meter Knicklänge ist ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzliste in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Empfohlene Pflanzliste Festsetzungen Nr. 1.3</p>		
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="308 1872 874 2063"> Eingrifflicher Weißdorn Feld-Ahorn Hainbuche Haselnuss Pfaffenhütchen Rot-Buche Schlehe Schwarzer Holunder </td> <td data-bbox="874 1872 1450 2063"> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Sambucus nigra</i> </td> </tr> </table>	Eingrifflicher Weißdorn Feld-Ahorn Hainbuche Haselnuss Pfaffenhütchen Rot-Buche Schlehe Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i> <i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Sambucus nigra</i>
Eingrifflicher Weißdorn Feld-Ahorn Hainbuche Haselnuss Pfaffenhütchen Rot-Buche Schlehe Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i> <i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Sambucus nigra</i>		

	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Die Maßnahme ist als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen. (Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)	
1.4	Anlage der öffentlichen Grünflächen Auf den öffentlichen Grünflächen außerhalb der ausgewiesenen Pflanzflächen sind zu mindestens 20% der Fläche Gehölzpflanzungen gemäß der Auswahl der Pflanzliste standortgerechte heimische Laubgehölze, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 4x v., Stammumfang 20-25 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß der Auswahl der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung hat gruppenartig zur Raumstrukturierung zu erfolgen. Bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Im Freileitungsschutzbereich sind nur Gehölze bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, hochwüchsige Bäume dürfen hier nicht angepflanzt werden.	
	Rasenartige Flächen sind als Mähwiese anzulegen und maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Fußwege sind nur in nicht voll versiegelnder Ausführung zulässig. Die Festsetzungen schließen die Anlage von Regenwasserentsorgungsanlagen nicht aus. Die Anlage öffentlicher Grünflächen ist als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen. (Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)	
1.5	Anpflanzung von Gehölzen - Erschließungsstraßen mind. 13,5 m breit Entlang der Nord-Süd gerichteten, 13,5 m breiten Erschließungsstraßen ist zum Aufbau einer Allee mindestens je laufende 35 m beidseitig je ein Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den übrigen Erschließungsstraßen ist mindestens je angefangene 450 qm Verkehrsfläche ein Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Freileitungsschutzbereich ist auf die Pflanzung von Straßenbäumen zu verzichten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben mindestens eine offen zu haltende Fläche von 6,0 m ² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16 V. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang	
1.6	Gestaltung privater Stellplätze Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität, Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zukünftig gleichwertig zu ersetzen. Im Freileitungsschutzbereich ist auf die Pflanzung von hochwüchsigen Bäumen zu verzichten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 6,0 m ² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen.	
	Empfohlene Pflanzliste Festsetzungen Nr. 1.5-1.6:	
	Apfeldorn Berg-Ahorn Eingrifflicher Weißdorn Feldahorn Hainbuche Rot-Buche Rotdorn Stieleiche Süßkirsche Vogelbeere Sommerlinde	<i>Crataegus lavalleyi</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Acer campestre</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Quercus robur</i> <i>Prunus avium</i> <i>Sorbus aucuparia</i> <i>Tilia platyphyllos</i>
1.7	Umsetzung der Pflanzpflichten / öffentliche Fläche	

	<p>Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen hat jeweils in den betreffenden Bauabschnitten möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.</p> <p>Der Knick am Nord- u. Nordwestrand des Geländes ist innerhalb des ersten Bauabschnittes parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode (01.11.-15.04.) aufzusetzen und zu bepflanzen.</p>			
1.8	<p>Anlage von Pflanzflächen - östlicher und westlicher Gebietsrand sowie zur Nutzungstrennung</p> <p>Auf der an der West- sowie an der Ostgrenze des Plangebietes sowie an der Grenze zwischen Wohn- und eingeschränktem Gewerbegebiet ausgewiesenen Pflanzfläche sind einheimische, standortgerechte Gehölze in Form von Sträuchern bzw. Hochstämmen gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu pflanzen. Insgesamt sind 70% der Pflanzfläche gruppenartig zu bepflanzen. Mindestens je 200 qm Pflanzfläche ist ein Hochstamm zu setzen. Die Pflanzung hat derart zu erfolgen, dass Durchblicke gewährleistet sind. Die nicht mit Gehölzen bestandene Fläche ist als Mähwiese extensiv zu pflegen und von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Im Freileitungsschutzbereich sind nur Gehölze bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, hochwüchsige Bäume dürfen hier nicht angepflanzt werden.</p>			
	<p>Mindestqualität: Hochstämmen 2 x v., o.B. STU 10-12 Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100 v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, STU = Stammumfang, H = Höhe</p>			
1.9	<p>Anpflanzung von Gehölzen - nordwestlicher Gebietsrand zur Aufraben-Niederung</p> <p>An der nordwestlichen Grenze zur Aufraben-Niederung hin ist flächendeckend und dichtwachsend ein Gehölzstreifen mit standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste von 5 m Breite zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.</p>			
2	<p>Grundstücksbegrünung Gewerbegebiet</p> <p>Mindestens 10 % der Baugrundstücke der TLB 1-4 sind mit Gruppen aus standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern gemäß der Auswahl der Pflanzliste zu bepflanzen und mindestens 5 % der Baugrundstücke sind extensiv als Mähwiese anzulegen. Je angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Im Freileitungsschutzbereich sind nur Gehölze bis zur Kategorie Großsträucher zulässig, hochwüchsige Bäume dürfen hier nicht angepflanzt werden. Auf die flächenbezogenen Pflanzvorschriften sind die Flächen anzurechnen, auf denen Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 und 1.9 vorgeschrieben sind und/oder begrünte Dächer im Verhältnis 1 : 1,5 (zu begrünende Fläche : Dachfläche) und Wandflächen im Verhältnis 1 : 3 (zu begrünende Fläche : Wandfläche). Die Mahd der als Mähwiesen genutzten Bereiche hat ein- bis zweimal jährlich zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht zulässig.</p>			
	<p>Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 10-12 Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100 v. = verpflanzt, m./o.B. = mit/ohne Ballen, STU = Stammumfang in cm, H = Höhe in cm</p>			
2.1	<p>Anpflanzung von Gehölzen - Mischgebiet</p> <p>Auf den privaten Baugrundstücken des MI-Gebietes ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der angegebenen Mindestqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 12-14 v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm</p>			
	<p>Empfohlene Pflanzliste für die Festsetzungen Nr. 1.4, 1.8, 1.9, 2.0, 2.1</p>			
	Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Hecken-Rose	<i>Rosa canina</i>
	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>

	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Schwarze Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Gew. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Silber Weide	<i>Salix alba</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
	Holz-Apfelbaum	<i>Malus silvestris</i>	Eingriffiger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Mehlbeere Vogelbeere	<i>Sorbus aria</i> <i>Sorbus aucuparia</i>	Ohrweide Grauweide Purpurweide	<i>Salix aurita</i> <i>Salix cinerea</i> <i>Salix purpurea</i>
2.2	Fassadenbegrünung - Gewerbegebiet Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Fassadenfläche sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen, soweit diese nicht schon durch eine mindestens 6 m breite Hecken-/ Gehölzpflanzung (in max. 6 m Entfernung vom Gebäude) eingegrünt sind.			
2.3	Vermeidungsmaßnahme VAFB1: Beschränkung des Zeitraumes für Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Ein Brachliegen der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 14 Tagen innerhalb der Brutperiode (01. April - 31. Juli) ist zu vermeiden. Ist dies nicht zu gewährleisten, sind diese Flächen mittels geeigneten Vergrümnungsmaßnahmen wie z.B. Flatterbändern auszustatten.			
3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)			
3.1	Oberflächenbefestigung Die Oberflächenbefestigung von öffentlichen und privaten Freiflächen, die als Fuß- und Radwege, Zufahrten, Hofflächen, Stellplatzflächen genutzt werden und auf denen ein Austreten wasser-/bodengefährdender Stoffe ausgeschlossen ist, sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. grobfugiges Pflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen oder versickerungsfähige Steine) zu erstellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen die einer erhöhten Tragfähigkeit bedürfen. Wege innerhalb von Grünflächen sind in wassergebundener Bauweise oder als Schotterrasen auszubilden			
3.2	Das auf den MI und WA Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit nach Bodenbeschaffenheit möglich, durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.			
3.3	Begrünung der Baugrundstücke Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m ² . Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Vorgarten dienen, sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 50 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Bei der Anlage von Schnithecken zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Sträucher gem. nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzliste für Schnithecken: Pflanzart/-qualität: 3-4 Stck. Pflanzen pro lfd. m Hecke; Sträucher; 60-120 cm hoch; 2 x v.; o. B. Gehölzart: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), Weißdorn (<i>Crataegus</i>			

	<p>monogyna), Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Nadelgehölze sind unzulässig.</p> <p>Baumpflanzungen auf den Grundstücken sind zulässig gemäß der Pflanzliste des GOP / Umweltberichts.</p>
3.4	<p>Wiederverwendung von Boden Abgetragener Boden ist in geeigneter Weise wieder zu verwenden. Bei Bodenauftrag ist die natürliche Bodenschichtung nachzubilden.</p>
3.5	<p>Renaturierung der Augrabens-Niederung Die Festsetzungen 7.3 gelten, soweit der Pflege- und Entwicklungsplan zur Augrabens-Niederung keine anderen Maßnahmen bestimmt.</p>
3.5.1	<p>Verschluss von Drainagen Vor Durchführung der Renaturierungsmaßnahmen sind auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Augrabens-Niederung eventuell vorhandene Drainagen zu verschließen.</p>
3.5.2	<p>Erhalt von Gehölzen Auf der Fläche bestehende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.</p>
3.5.3	<p>Verlaufsänderung des Augrabens Wiederherstellung eines naturnahen Bachverlaufes durch Uferabflachung mit Bermen und Förderung der Selbstentwicklung des Augrabens. Wasserrechtliche Genehmigungserfordernisse bleiben von dieser Festsetzung unberührt</p>
3.5.4	<p>Anpflanzung von Ufergehölzen Am Augrabenufer sind entsprechend dem Grünordnungskonzept gruppenweise Schwarz-Erlen (<i>Alnus glutinosa</i>), gemischt mit einem Anteil von 10% Gemeiner Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), der Mindestqualität 3 j. verpflanzte Sämlinge, zu pflanzen.</p>
3.5.5	<p>Anlage von Säumen Zum Augrabens hin ist beiderseits des Ufers ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen anzulegen, der nicht beweidet und vor Viehtritt geschützt wird. Er ist maximal 1-mal pro Jahr, mindestens jedoch alle 5 Jahre, in der Zeit von Juli bis Oktober zu mähen. Entlang von Knicks, Straßen und Wegen, an Gehölzbeständen, Kleingewässern und zu Acker- bzw. Grünlandflächen hin sind je nach Erfordernis mindestens 1 m und maximal 10 m breite unbewirtschaftete Säume zu entwickeln. Die Saumflächen sind abhängig von der Vegetationsentwicklung maximal 1-mal pro Jahr, mindestens jedoch alle 5 Jahre, in der Zeit von Juli bis Oktober zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung ist nicht zulässig.</p>
3.5.6	<p>Anlage von Kleingewässern In der Sukzessionsfläche sind mindestens zwei Klein- oder Kleinstgewässer anzulegen: Größe bis 100 qm, Tiefe bis 0,50 m, mit Böschungsneigung abhängig vom Bodenmaterial 1:10 an Flachufers und 1:1 bis 1:3 an Steilufers. Ausbildung der Ufer in geschwungener Linienführung. Die Nordufer sind gruppenartig mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Auswahl der Pflanzliste der GOP zu bepflanzen.</p>
3.5.7	<p>Gewässerpflege An den Ufern des Augrabens und der neu anzulegenden Kleingewässer ist eine sukzessive Entwicklung anzustreben. Die Ufer des Augrabens und die neu angelegten Kleingewässer sind zur Aushagerung in den ersten Jahren 2-mal pro Jahr in der Zeit von Juli bis Oktober in ca. 15 m langen Abschnitten wechselseitig zu mähen. In die Gewässer gelangtes Mähgut ist zu entfernen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Nach erfolgter Aushagerung soll die Mahd in größeren Zeitabständen je nach Vegetationsentwicklung in der Zeit von Juli bis Oktober in ca. 15 m langen Abschnitten</p>

	wechselseitig erfolgen.
3.5.8	Entwicklung der Sukzessionsfläche Die Acker- und Grünlandflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die Anlage von Spiel- und Sportflächen und vergleichbarer Aufenthaltsflächen sowie Wegenutzungen ist nicht zulässig. Bodenaufschüttungen sind nicht zulässig.
3.5.9	Anlage von Feldgehölzinseln Anlage von lockeren Feldgehölzinseln unterschiedlicher Größe gemäß der Darstellung des Grünordnungskonzepts. Die Anpflanzung ist zur Entwicklung des Bestandes gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in gestuftem Aufbau mit Mantelzone (Sträucher und Bäume 2. Ordnung) und Kernzone (Bäume 1. und 2. Ordnung) gemäß der Auswahl der Pflanzliste des GOP. Mindestqualitäten: Hochstamm 3 x v., m.B., STU 10-12 Heister/Sträucher 2 x v., o. B., H 60-100 v. = verpflanzt, o. B./m.B. = ohne/mit Ballen, STU = Stammumfang, H = Höhe in cm
3.5.10	Knickergängung Juliusburger Landstraße Entlang der Juliusburger Landstraße ist die vorhandene Wallhecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu ergänzen. Der Knick hat aus drei Gehölzreihen zu bestehen, der Abstand zwischen den Gehölzen in den Reihen hat 1,00 m - 1,50 m zu betragen. Mindestens je 25 laufende Meter Knicklänge ist ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzliste der Festsetzung 6.3 in der genannten Mindestqualität zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
3.5.11	Zuordnung Die Herstellung der Fläche der Festsetzung 7.3 ist als Sammel-Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Baugebiet zugeordnet. (Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)
3.5.12	Umsetzung der Maßnahmen Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der Festsetzungen hat möglichst parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen des 1. Bauabschnittes, spätestens jedoch in der darauf folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.
3.6	Regenwasserbewirtschaftung Ist zur Bewirtschaftung des unbelasteten Regenwassers die Errichtung von Regenrückhaltebecken erforderlich, sind diese in die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Augraben-Niederung zu integrieren. Ein Rückhaltebecken darf jeweils maximal eine Fläche von 1.500 qm in Anspruch nehmen. Die Ausbildung der Becken hat naturnah zu erfolgen. vi. Ausbildung der Rückhaltebecken in geschwungener Linienführung mit flacheren Böschungsbereichen. Der Charakter natürlicher Bodenvertiefungen ist nachzuahmen. Der Übergang zwischen Böschung und Sohle ist auszurunden. vii. Flachwasserzonen sind auszubilden und mit standortgerechten Arten der Röhrlichtzone zu bepflanzen oder der Eigenbegrünung zu überlassen. viii. Die Ufer sind abschnittsweise und gruppenartig unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. ix. Flachere Teilbereiche der Böschung sind höchstens einmal im Jahr im Herbst ab dem 15. September gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen.
III	Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
1	Dachgestaltung Im 'eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, Urbane Mischgebiete MU und Allgemeine Wohngebiete WA' sind für die Hauptbaukörper: Flachdächer bis 15° Pulldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35°

	Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° Zulässig.
2	<p>Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung))</p> <p>Im gesamten Baugebiet sind bei geneigten Dächern und Pultdächern ab 15° die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Anlagen der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik/Solarthermie) dürfen nicht aufgeständert werden.</p>
3	<p>Fassaden</p> <p>Im 'Urbane Mischgebiete MU und Allgemeine Wohngebiete WA' sind neben hellen Außenfassaden auch Verblend- und Klinkermauerwerk in einem roten – rotbraunen, ockerfarbenen und grauen Farbton farbiger Putz oder Holz zulässig.</p> <p>Der Schwarz-Bunt-Anteil der hellen Außenfassaden darf nach dem Farbcode des Natural-ColourSystems (NCS) nicht mehr als 20% betragen.</p> <p>Vollverglaste Wintergärten sowie Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Teilflächen von bis zu 30 % der Fassadenflächen je Fassadenseite sind aus anderen Materialien zulässig.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen der Außenwandgestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und nicht für Nebenanlagen.</p> <p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind innerhalb des Plangeltungsbereichs Solarfassaden bzw. Fassaden aus Solarelementen bis maximal 25 % je Gebäudeansicht möglich.</p>
4	<p>Dacheindeckung</p> <p>Für alle baulichen Anlagen sind neben unglasierten roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Dachziegeln bzw. Dachpfannen und bituminösen Eindeckungen der vorgenannten Farbskala auch nicht reflektierende Metalleindeckungen und Gründächer zulässig.</p> <p>Im 'eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und Urbane Mischgebiete MU' sind Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten.</p> <p>Gebäude mit Flachdach sind so mit einer Attika zu versehen, dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion vom Straßenraum nicht sichtbar sind, Dachüberstände sind unzulässig.</p>
5	<p>Werbeanlagen</p> <p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind innerhalb des Plangeltungsbereichs Werbeanlagen an der Fassade der Hauptgebäude zulässig. Ihre Größe darf 1 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Licht, Signalfarbe, spiegelnden Flächen, wechselnde Motiven, bewegten Teilen und Wechsellicht sind unzulässig.</p> <p>Im Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiete WA' sind Werbeanlagen unzulässig</p>
6	<p>Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken</p> <p>Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Hecken gem. Pflanzliste Schnitthecken, Höhe max. 1,5 m).</p>
7	Beleuchtung

	<p>Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.</p>
	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none">) Es dürfen keine direkten Zufahrten und Zugänge zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs (B 209 und L 158) angelegt werden.) Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder für die Annäherungssicht sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.) In Teilbereichen des Planungsgebietes muss mit relativ hohen Grund- bzw. Schichtenwasserständen gerechnet werden. Für unterkellerte Konstruktionen sind je nach Tiefenlage wasserdruckhaltende Wannen vorzusehen.) Es werden gezielte Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn angeraten, um an den jeweiligen Standorten detaillierte Kenntnisse über die Möglichkeit und Bemessung von Versickerungsanlagen bzw. die sonstigen Erfordernisse und insbesondere die vor Ort vorhandenen Grund- und Schichtenwasserverhältnisse zu erhalten. Mit lokal stark variierenden Bodenverhältnissen, hoch anstehendem Schichtenwasser, Hangaustrittswasser etc. muss gerechnet werden.) <u>Regenwasserbewirtschaftung</u> <ul style="list-style-type: none">) Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschongebiet ist bei der Ableitung der anfallenden Oberflächen- und Schmutzwasser der Schutz des Grundwassers durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist insbesondere bei der Lagerung bzw. produktionsbedingten Verwendung von boden- oder wassergefährdenden Stoffen zu beachten.) Die in den Baugebieten anfallenden Niederschlagswässer sind möglichst zu versickern bzw. in Regenrückhaltebecken aufzufangen und geregelt dem Vorfluter zuzuleiten.
	<ul style="list-style-type: none">) <u>Brauchwassernutzung</u> Aus Gründen der Ressourcenschonung wird den Gewerbebetrieben die Prüfung der Nutzung des Regenwassers innerhalb eines Brauchwasserkreislaufes empfohlen. Hierdurch kann die Abflussmenge der versiegelten Flächen reduziert werden, zudem wirkt diese Maßnahme der steigenden Gefährdung durch Grundwasserabsenkungen u.a. aufgrund von Trinkwasserförderung entgegen.
	<ul style="list-style-type: none">) <u>Archäologische Kulturdenkmäler</u> Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.