Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe allgemein mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und UVP-pflichtigen Vorhaben
- Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- Eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter; jedoch nicht vor Errichtung der Betriebsanlage. Diese muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen und Vorhaben die gem. § 3 Abs. 1 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Geschäftsgebäude
- Tankstellen

2. Höhenlagen gem. § 9(3) BauGB

Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf den im Plan eingetragenen Höhenpunkt.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Auf den mit den Entwicklungsmaßnahmen Nr. 1, 2 und 3 festgesetzten Flächen sind die bestehenden naturfernen Weihnachtsbaumkulturen bzw. die Ackerflächen zu naturnahen, halboffenen Gehölz- und Ruderalflächen umzuwandeln.

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 3 festgesetzten Flächen können für eine naturnahe Gestaltung des Kastorfer und des Göldenitzer Mühlenbaches in Anspruch genommen werden.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig.

Dem Plangebiet werden 6.090 m² externer flächiger Ausgleich zugeordnet.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Gehölzanpflanzung mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick neu anzulegen. In der Anpflanzung ist alle 30 m ein standortheimischer Hochstamm zu integrieren und als Überhälter zu entwickeln.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind 3 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

5. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Werbeanlagen sind bis max. 5,0 m über vorhandenem Gelände zulässig.

6. Garagen und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB

Im Gewerbegebiet sind bauliche Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

stolzenberg@planlabor.de