

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. räumlicher Geltungsbereich  
 1.1 □ □ □ ehemaliger Geltungsbereich B-Plan Nr. 1

**2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 GE<sup>1</sup> Gewerbegebiet § 8 BauNVO 6447448 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen in ihrem Einwirkungsbereich nicht wesentlich stören.
- 2.2 GE<sup>2</sup> Gewerbegebiet § 8 BAUNVO
- 2.3 MI Mischgebiet § 6 BAUNVO
- 2.4. Im GE- und MI-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig


**3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1

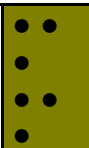

Bauweise	
Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ

- 3.2 Die Traufhöhe darf an keiner Stelle mehr als 3,5 m im GE<sup>1</sup> und MI<sup>1</sup> bzw. 5,5 m im GE<sup>2</sup> und MI<sup>2</sup> betragen. Sie wird gemessen zwischen dem anschnitt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der OK Dachhaut.
- 3.3 Die Firsthöhe darf an keiner Stelle mehr als 7,5 m betragen. Sie wird gemessen über der tiefsten Stelle des Anschnittes der Außenwand mit dem natürlichen Gelände.


4. - - . - . Baugrenze

4.1  Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, auf dem Nebenanlagen, sowie Lager- und Kfz-Stellplatzflächen unzulässig sind.


4.2 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist Flächendeckend mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Lager- und Parkmöglichkeiten zulässig; wenn keine Störungen für das benachbarte Wohnen erfolgen.

5.1		Flächen zum anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	678	öffentliche Grünfläche
5.2		Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		



## 6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7.1  Fläche für die Landwirtschaft

## 8. Erschließung

8.1  öffentliche Verkehrsfläche

8.2  öffentlicher Gehweg

8.3  .....  Zufahrt

8.5 Stellplätze sind nach Art und Anzahl entsprechend der Satzung der Gemeinde Morschen anzulegen. Je 4 Stellplätze ist ein Hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

8.6 - - - - Sichtdreiecke

## 9. Gestalterische Festsetzungen

9.1 Als Dachformen sind Pult- und Satteldächer mit mind. 22° Dachneigung zulässig.

9.2 Über 10,0 m Gebäudelänge ist eine vertikale Gliederung

9.3 Die Außenwände sind in natürlichen, gedeckten Braun-, Grüntönen so zu gestalten, dass sie sich der natürlichen Farbgebung der umgebenen Landschaft einfügen.

9.4 Die Farbe der Dächer ist der Farbe naturroter Ziegeln anzupassen.

10. **Werbeanlagen** sind nur als gemeinsame Tafel im Zufahrtsbereich des Plangebietes zulässig. Maximale Größe 3,0 m x 2,0 m.

11. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Morschen vom 11.11.1963 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig aufgehoben.

## 12. Natur- und Landschaftsgestaltende Festsetzungen

12.1 Folgenden Pflanzen ist der Vorzug zu geben:

Bäume: Stieleiche, Esche, Eberesche, Bergahorn, Feldahorn, Spitzhorn,  
Linde

Sträucher: Haselnuss, Holunder, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn

12.2 Freiflächengestaltung: je 250 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum und eine Strauchgruppe zu pflanzen. Park-, Saum- und Restflächen sind nicht zu versiegeln