Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

1. Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 BauNVO)

Im festgesetzten Industriegebiet werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, welche die gutachterlich ermittelten Emissions- und Immissionswerte nicht überschreiten. Die konkreten Festsetzungen zum Immissionsschutz sind unter dem Absatz V. 'Immissionsschutz' der Planzeichnung enthalten.

2. Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten werden im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO Festsetzungen getroffen, die die Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder der Art der Betriebe gliedert.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlich Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3. Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind im MI 1 insbesondere allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig sind.

4. Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO)

Die festgesetzten Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das MI 2 gliedert sich in MI 2.1 und MI 2.2.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind im MI 2.1 allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

Zur weiteren Absicherung des angestrebten Gebietscharakters wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur 2 Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind im MI 2.2 allgemein zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes sind nicht zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind § 19 Abs. 1 BauNVO.

In den Baugebieten Gle 1, Gle 2, GEe 1 bis GEe 3 sowie GEe 8 ist der maximale Versiegelungsgrad auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,8, im MI 1 und MI 2.1 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 und im MI 2.2 auf die festgesetzte Grundflächenzahl 0,3 begrenzt.

Im MI 2.2 ist eine Überschreitung der GRZ um 25 von Hundert zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO sind in den FGb, Gle, MI 1 und MI 2.1 nicht zulässig.

Die festgesetzte GRZ des GEe 1 und GEe 2 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,85 überschritten werden.

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Für die Baugebiete des FGb, GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche des GEe 4, GEe 5, GEe 6, GEe 7 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 von Hundert überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO sind im FGb 1 und FGb 2 nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4, § 18 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Für alle Baugebiete sowie die Flächen für den Gemeinbedarf sind in der Planzeichnung maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberhöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (Firsthöhe).

Für bauliche Anlagen wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und andere Zubehöranlagen von untergeordneter Dimension kann von der Höhenfestsetzung um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Im Gle 2 und im GEe 7 ist je eine Werbeanlage zur Eigenwerbung mit einer max. Höhe von 20 m ausnahmsweise zulässig.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das MI 1.1 und das MI 2.1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gle, des MI 1.2 und MI 2.2, FGb sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Grundstückszufahrten entlang von Straßenverkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Fahrradständer u. ä. sind im GEe 4 außerhalb der Flächen für Stellplätzen nicht zulässig.

IV. Stellplätze

Flächen für Stellplätze (§ 12 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Stellplätze für den Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr, Zufahrten, Gehwege sowie Nebenanlagen, wie Beete und Einfassungen mit Begleitgrün, zulässig.

V Immissionsschutz

1. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist eine Anlage zum Immissionsschutz ein Lärmschutzwall oder ein anderes entsprechend wirksames Lärmschutzbauwerk mit einer Mindesthöhe von 5,0 m Höhe auszuführen.

Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberhöhe, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. An der westlichen Seite der Lärmschutzanlage ist ein Anschluss an das vorhandene Gebäude herzustellen.

2. Festsetzung der Emissionskontingente (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente		
Teilfläche	L(EK), T	L(EK), N
Gle 1	65	57
Gle 2	64	56

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5^o.

Für die 12 Immissionsorte (siehe Schallimmissionsprognose, Blatt 7 der Anlage 5) der im Plan dargestellten Richtungssektoren A – E darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden.

Sektoren mit Zusatzkontingent

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus. T	EK, zus. N
A	357,0	31,0	0	8
B	31,0	116,0	8	6
C	116,0	242,0	9	2
D	242,0	267,0	7	0
E	267,0	357,0	6	0

VI. Grünordnerische Festsetzungen

Allgemein

Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern innerhalb der unbebauten Grundstücksflächen darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie es zur Verwirklichung der baulichen Nutzung erforderlich ist.

Für alle Pflanzungen, die gemäß nachfolgender Pflanzenliste durchzuführen sind, sind gebietsheimische Pflanzen mit einem Herkunftsnachweis zu verwenden.

Ausgenommen hiervon sind die dem Denkmalschutz unterliegenden Gehölzpflanzungen (M 3.2, M 4 und M 5)

Pflanzenliste:

Baumarten 1. Ordnung

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn Acer platanoides
Stiel-Eiche Quercus robur
Trauben-Eiche Quercus petraea
Hänge-Birke Betula pendula
Sommer-Linde Tilia platyphyllos
Winter-Linde Tilia cordata
Rotbuche Fagus sylvatica

Baumarten 2. Ordnung

Eberesche Sorbus aucuparia
Speierling Sorbus domestica
Feld-Ahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Wildbirne Pyrus communis
Vogelkirsche Prunus avium
Wildapfel Malus sylvestris
Wildbirne Pyrus communis

Sträucher bis 5m Wuchshöhe

Kornelkirsche Cornus mas
Traubenkirsche Prunus padus
Steinweichsel Prunus mahaleb
Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Weißdorn Crataegus monogyna
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Rosen-Arten Rosa (z.B. gallica, rubiginosa, tomentosa, arvensis)
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
Erbsenstrauch Caragana arborescens
Hasel Corylus avellana

Bodendecker

Gewöhnliche Zwergmispel Cotoneaster integerrimus
Fingerstrauch Potentilla sp.
Bodendeckerrosen Rosa sp.
Efeu Hedera Helix

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der 2 Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

1. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Maßnahme 1.1: Erhaltung bestehender Grünflächen

Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Flächen ist unverändert und vollständig zu erhalten.

Maßnahme 1.2: Private Grünfläche und Fläche für Versorgungsanlagen (Oberflächenentwässerung)

Die private Grünfläche ist in ihrem Bestand zu erhalten. Zur Erhaltung der sickerfähigen Vegetationsfläche der festgesetzten Versorgungsanlage ist das Zurückdrängen sukzessiv aufkommender Gehölzbestände durch entsprechende Rückschnittmaßnahmen zulässig.