

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 8 BauNVO

1. Im Geltungsbereich wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4.
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für Sportliche ZweckeNutzungen nach § 8(3)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) sind gem. § 1(6)2 BauNVO für max. 1 Wohneinheit bis zu 150 m² Geschoßfläche je Betriebsgrundstück als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, sofern im Bauantragsverfahren die Einhaltung folgender Bedingungen nachgewiesen wird:
 - wenn vor Baubeginn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, außerhalb der Wohnstätte, für Gewerbegebiete von 65/50 dB(A) (Tag / Nacht) außerhalb, vor geöffnetem Fenster, eingehalten sind. Die Einhaltung gilt für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Wohn- und Schlafräume etc., hier wird auf die in der Nutzungsschablone angegebenen maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel verwiesen).
 - wenn vor Baubeginn nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte der DIN 18005, für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) (Tag / Nacht) eingehalten sind. Die Einhaltung gilt für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Wohn- und Schlafräume etc.). Passive Schutzmaßnahmen sind erforderlich:
 - Schallschutzfenster der Klasse II bis IV (je nach Fensterflächenanteil),
 - Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume,
 - und / oder Grundrißorientierungen in Verbindung mit Abschirmwirkungen durch die Betriebsstätte.Nutzungen gem. § 8(3) 3 BauNVO sind unzulässig
- 1.1 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(4) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.
- 2.1 Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in den Bereichen Ziff. 1.0 bis 5.0 nur Betriebe und Anlagen zulässig deren gesamte Schallemission den für den jeweilige Bereich in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für tags bzw. nachts nicht überschreitet. Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Geräuschkontingente ein Nachweis zu erbringen.
3. Die in der Planzeichnung dargestellten EG-Fußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Hierbei ist zwischen den angegebenen Extremwerten zu interpolieren.
4. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) gem. § 23(5) BauNVO, mit Ausnahme offener Stellplätze gem. § 12 BauNVO, unzulässig.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO

1. Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
Für Gebäude mit Satteldächern
 - Traufhöhe max. 6,50 m
 - Firsthöhe / OK Baukubus max. 10,00 m.Für Gebäude mit Flach- und Pultdächern
 - Oberkante Baukubus max. 8,50 m.Sie darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos, Kranbahnen etc. überschritten werden. Als Bezugshöhe ist OK Erdgeschoßfußboden zugrunde zu legen.
2. Dächer:
Für gewerblich genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o.ä. sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer bis max. 25° zulässig. Für Gebäude, die einer Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dienen, sind darüber hinaus geneigte Dächer bis max. 45° zulässig. Die Festsetzung B)3 ist jeweils zu beachten.
3. Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Flachdächer sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Die Werbeanlagen dürfen max. jeweils 5% einer Wandfläche umfassen. Sie dürfen nicht blenden. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über der Traufe hervorragen. Werbeanlagen an Gerüsten, Dächern und Kranbahnen sind unzulässig.
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
5. Alle, - das Gebäude umfassenden -, Fassadenelemente dürfen in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ (Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in %) von 65 nicht überschreiten. Reine CI-Farben (Corporate Identity) dürfen nur auf filigranen Architekturelementen angebracht werden. Die verwendete CI-Farbe darf nicht zur gebäudebestimmenden Farbe werden.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9(1)15, 20 und 25 BauGB

1. Stellplätze und Lagerflächen sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. weitfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decke. Auch der jeweilige Unterbau ist wasserdurchlässig zu halten. Ausnahmen sind zulässig, soweit nach anderen Rechtsvorschriften wasserundurchlässige Beläge erforderlich sind (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen bzw. wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird) oder betriebliche Gegebenheiten dies zwingend erforderlich machen.
2. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist mindestens ein Baum für jeweils 5 Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zu pflanzen.
3. Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume entlang der Erschließungsstraße sind am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
4. Die auf den privaten Grünflächen eingetragenen Pflanzgebote sind als freiwachsende Laubgehölzpflanzung im flächigen Pflanzverband durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. In die Pflanzung sind die eingetragenen Bäume zu setzen. Für die Bäume gel

ten folgende Mindestanforderungen: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm.

5. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*).

6. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur erstmaligen Herstellung von offenen Gräben und Mulden zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers. Die Ableitungsmulden sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu unterhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

E) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

1. Die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes sind vom Investor für das Gewerbegebiet innerhalb eines Jahres nach Baubeginn der Erschließungsstraßen herzustellen.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
4. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
5. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet 2. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ aufgehoben. Die Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.
6. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung werden im Bereich der Flurstücke Flur 5 Nr. 2 bis 11 erforderliche Flächen bereitgestellt.