

TEIL B TEXT

1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. i. V. m. Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

- 1.10 Ausnahmsweise sind bei Handwerksbetrieben Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m² zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a = abweichende Bauweise:

In der abweichenden Bauweise sind Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50 m sind zulässig.

3.00 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Abweichung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse kann für Büronutzung, Sozialräume, WC/Duschanlagen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, zweigeschossige Bauweise zugelassen werden.

4.00 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

5.00 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB; § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Je 5.000 m² Gewerbeflächen ist nur eine der vorgenannten Wohnungen zulässig.

6.00 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)/Waldschutzstreifen (§ 24 Abs. 1 LWaldG)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Waldschutzstreifen) sind Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, die von der Brandlast und Brandempfindlichkeit her den Gebäuden vergleichbar sind, unzulässig. Die Flächen im Waldabstand dürfen nur als Lagerplätze für nicht brennbare Baumaterialien genutzt werden.

7.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

- 7.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Für Ersatzpflanzungen sind standortheimische Gehölzarten zu verwenden.

7.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)Knickschutzstreifen

Die festgesetzten "Knickschutzstreifen" sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

Hochstaudenflur

Die Maßnahmenfläche "Hochstaudenflur" ist durch natürliche Sukzession als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Die Fläche ist dazu der natürlichen Entwicklung zu überlassen und alle 2 Jahre ab dem 20. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist keine Einsaat vorzunehmen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig.

7.30 Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen, dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen.

8.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Den genannten und in Teil A Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätte ¹⁾	Büroräume
IV	erf. R` w, res = 40 dB	erf. R` w, res = 35 dB

1) soweit diese nicht ausgeschlossen werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R` w, res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen von betriebsbezogenen Wohnungen und Beherbergungsstätten ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen zur fensterunabhängigen Raumbelüftung sicherstellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

9.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)Trauf- und Firsthöhe

Auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 7,00 m, die Firsthöhe eine Höhe von 12,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Geländes nicht überschreiten.