

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Änderungsteilbereich A

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsteilbereiches A umfasst den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich.

A 1. Ausschluss von Nutzungen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

A 2. Geräuschkontingentierung

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten gegliedert.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 h – 22.00 h) und nachts (22.00 h – 6.00 h) als flächenbezogene Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Umverteilungen der abstrakt berechneten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

A 3. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

A 4. Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO bezeichneten Hausformen bis zu 250 m betragen darf. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

A 5. Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN) plus 5 m.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

A 6. Begrünung von Fassaden

In den Gewerbegebieten sind nicht transparente Wandflächen von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche zu mindestens 1/3 ihrer Fläche mit Pflanzen zu begrünen.

Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Strahlengriffel	(Actinidia arguta)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Jelängerliebhaber	(Lonicera caprifolium)
Glycine, Blauregen	(Wisteria sinensis)

Selbstklimmender Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletterrosen	(Rosa spec.)
Waidgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Anemonenwaldrebe	(Clematis montana)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Knöterich	(Polygonum aubertii)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Änderungsteilbereich B

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsteilbereiches B umfasst die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete GE2 und GE3.

B.1 Gebäudehöhe

Die in den Gewerbegebieten GE2 und GE 3 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 10,0 m üNHN bzw. 7,5 m üNHN werden aufgehoben. Es wird statt dessen eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,0 m üNHN im Änderungsteilbereich B festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN) plus 5 m.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile in Sinne der Bauordnung wie, z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä., zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509)