

PLANTEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2011 (BGBl. I S. 109)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und der Darstellung der Flächeninhalte (FlächeninhV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 99), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juli 2011 (BGBl. I S. 1559)
- Städtebauliche Bauordnung (StädteBO) in der Fassung vom 26.05.2004 (StädteBO/S. 200), Textänderung mit Stand vom 1. März 2012 (StädteBO/S. 130, 142)
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.1 Art der baulichen Nutzung
- (§§ Abs. 1 BauGB, § 8 BauVO in Verbindung mit § 1 (6) und § 6 BauVO)

- GE/e - eingetragenes Gewerbegebiet
- (1) Das eingetragene Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die im Sinne von § 6 (1) BauVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Varianten (Bauweise und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Grenzwerte nicht überschreiten:
- | Gebrauchszug | Emissionskategorie | (flächenspezifische Schalldruckpegel) | WVA in dB(A) | nachts | tags |
|--------------|--------------------|---------------------------------------|--------------|--------|------|
| GE/e | 1 | 60 | 60 | 45 | 45 |
- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskategorie hat unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Hauptparameter zu erfolgen:
- „Detailierte Prognose“ nach TA Lärm (Gewerbe-Schallquellen)
 - Dänen der Flächen-Schalldruckpegel als Gesamtpegel, Höhe 2 m über Gelände
 - Schallschutzwand nach DIN ISO 9613-2 (B)
 - Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 18017 (B)
 - Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 18017 (B)
 - Fläche des Gewerbegebietes
 - keine Meteorologiekorrektur.

- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
- (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 bis 19 BauVO)
- 2.2.1 Die Grundflächenzahl wird auf der Grundlage des § 19 BauVO als Höchstmaß entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsabstimmung in der Flächennutzungsplanung festgelegt.
- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen:
- (1) Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe wird die Fertigfußbodenhöhe des bestehenden Produktionsgebäudes auf Flst. 341d und 341e bestimmt. Diese beträgt 314,25 m im antiken Höhenbezugsystem DHHN 92.
- (2) Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abzugssysteme, Schornsteine, Stützpfeiler oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.
- 2.3 Überbaubare Grundstücke
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO)
- Die überbaubaren Grundstücke sind durch die Festsetzung von Baugrenzen begrenzt.
- 2.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind Gärten, Stützplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.
- (2) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind heimische, standortgerechte Laubbäume bis einschließlich Hainbuche (Corylus avellana) zulässig. Die Pflanzung von Laubbäumen ist im Abstand von 10 m zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft zu gewährleisten.
- (3) Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft vorhandenen Laubbäume und -sträucher sind dauerhaft zu erhalten.
- (4) Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer absehbaren Realisierung des Bauvorhabens ist jeweils der enstehende Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgabe und Instandhaltung einer Vegetationsperiode nach Artikel 2 zu ermitteln.
- (5) Regenerationsfähigkeit auf dem Baugrundstück
- Das auf den zusätzlich betroffenen Flächen anfallende unentgeltliche Nachbesserungsrisiko ist innerhalb des Baugrundstückes zurückzuführen. Die Regenerationsfähigkeit ist zu ermitteln und innerhalb des Baugrundstückes zu ermitteln. Die Regenerationsfähigkeit ist zu ermitteln und innerhalb des Baugrundstückes zu ermitteln.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 StädteBO)
- 3.1 Außen Gestaltung baulicher Anlagen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 StädteBO)
- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind Dachneigungen der Gebäude zwischen 0° und 10° zulässig.
- (2) Folgende Farbgebung für die Färbung der Außenfassaden sind zu verwenden: Graue Farbe, ungelacktes Weiß oder sehr helle Farbton (Reflektanzwerte von 85-100), reines Schwarz oder sehr dunkle Farbton (Reflektanzwerte von 0-15). Signalflächen.
- 3.2 Grundstückeinfriedungen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 StädteBO)
- Im gesamten Geltungsbereich sind Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauer und Sockel sind anzulassen.

