

1. Textliche Festsetzungen

(Begründungen sh. Entscheidungsbegründung Seite 8 ff.)

A Festsetzungen gem. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359)

Gemäß § 9 (2)

wird die Höhenlage des Plangebietes bezogen auf NN (Normal Null), wie im Bebauungsplan dargestellt, festgesetzt. (sh. Anlage F 8)

B Festsetzungen gem. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:

- **Abstandserlass** (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB 5 - 880.25.1 (V Nr. 1/98)

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind, sind **ausnahmsweise zulässig**, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.

- **Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel**

Im Plangebiet sind nur Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) pro m² nicht überschreiten.

Bf 1, 1a, 1 b

tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) IFSP = 60,0 dB(A)

nachts (22.00 - 06.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

Bf 2, 2a, 2 b

tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) IFSP = 57,5 dB(A)

nachts (22.00 - 06.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

Bf 2 a*, 2 b*

tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

nachts (22.00 - 06.00 Uhr) IFSP = 52,5 dB(A)

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (LWA) der Anlage oder des Betriebes den dem Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schalleistungspegel (LWA, zul.) nicht überschreitet.

Die Anforderung gilt auch als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche einer Anlage oder eines Betriebes, das dem Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent oder einen Wert 10dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert/Orientierungswert am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich nicht überschreitet.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$L_{WA, zul.} = IFSP + 10 \lg \frac{F}{F_0}$$

$$IK = L_{WA, zul.} - 10 \lg - \frac{s^2}{S_0} - 11$$

mit

F = Fläche des Betriebsgrundstückes in m^2

s = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionswert) in m

$$F_0, S_0 = 1 m^2$$

2. Die folgenden Nutzungen gem. § 8 sind

2.1 gem. § 1 (5) **nicht zulässig**

Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke - die beiden Letzteren auch im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung.

2.2 gem. § 1 (5) und § 1 (9) **allgemein zulässig**

Lagerhäuser, wenn sie an eine/n Anlage/Betrieb des Gewerbegebietes funktionsgebunden sind.

2.3 gem. § 1 (5) und § 1 (9) **ausnahmsweise zulässig**

Verkaufsstellen, die Teil eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes und nur maximal 25 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes für den Verkauf an Endverbraucher nutzen.

2.4 gem. § 1 (5) und 1(9) **nicht zulässig**

Einzelhandelbetriebe, die sich an den Endverbraucher richten.

2.5 gem. § 1 (6) **nicht zulässig**

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

- 2.6 gem. § 1 (6) und § 1 (9) **ausnahmsweise zulässig**
Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber/-leiter, wenn sie auf eine Wohneinheit/Betriebsgrundstück beschränkt sind und nachweisbar keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ein gesundes Wohnen verhindern.

3. Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 (6) sind innerhalb der Bauflächen zulässig.

Die vorgenannten Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen, die Anlagen städtebaulich verträglich sind und nachgewiesen werden kann, dass diese Anlagen nicht in den Baufeldern selbst untergebracht werden können.

4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) i.V. mit § 23 (5)

sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1)

Die Gebäudehöhen werden, bezogen auf die geplante Geländehöhe, festgesetzt. Bei den im Bebauungsplan angegebenen Gebäudehöhen handelt es sich um Maximalhöhen (Firsthöhen).

5.1 **Abweichung** von den maximal festgesetzten Gebäudehöhen **gem. § 16 (6)**

Ausnahmsweise kann für technisch notwendige untergeordnete Bauteile die maximale festgesetzte Gebäudehöhe überschritten werden.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 (4)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 überschritten werden.

7. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4)

Eine *abweichende Bauweise* wird festgesetzt, um eine möglichst große Freizügigkeit der Bebaubarkeit zu ermöglichen. Es sind Gebäude über, unter und von 50 m Länge zulässig. Es kann sowohl mit Grenzabstand als auch auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Hierdurch kann z.B. erreicht werden, dass gemeinsame Zufahrten durch benachbarte Eigentümer errichtet und genutzt werden können (sh. nachfolgende Systemskizze)

- Diese in dieser Form beispielhafte Darstellung stellt **keine** Festsetzung dar:

