

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. 5 BauNVO

- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

nicht zulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

A 2. Geräuschkontingentierung

Innerhalb der Gewerbegebiete dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel pro Quadratmeter Grundstücksfläche (FSP) nicht überschritten werden. Die Berechnung der im Plan angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissionsort zum Immissionsort nach DIN-ISO 9613-2 mit den Kenngrößen $h_q = 5\text{ m}$ und $f = 500\text{ Hz}$ berechnet.

Bei Anordnung von Hinernissen auf dem Ausbreitungsweg können die flächenbezogenen Schalleistungspegel um die Einfügungsdämpfung A_{bar} für den Breich der Wirksamkeit der Hindernisse vergrößert werden.

Erhöhte Luftabsorptions- oder Bedendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelmin- derung DIN ISO 9613-2) und / oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maß- gegebenen Immissionsort dem Wert der flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden. (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

A 3. Nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen sowie Nebenanla- gen 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 ma- ximalen 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)

Jelängerlieber	(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 Nr. 1-26 vom 20.12.2002 festgesetzten Gewerbegebiete GE2 und GE3 bis auf die durch die vom Änderungsteilbereich A überlagerten Teile. Hier nicht genannte Festsetzungen gelten für den Änderungsteilbereich B weiter entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1-26 vom 20.12.2002.

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)