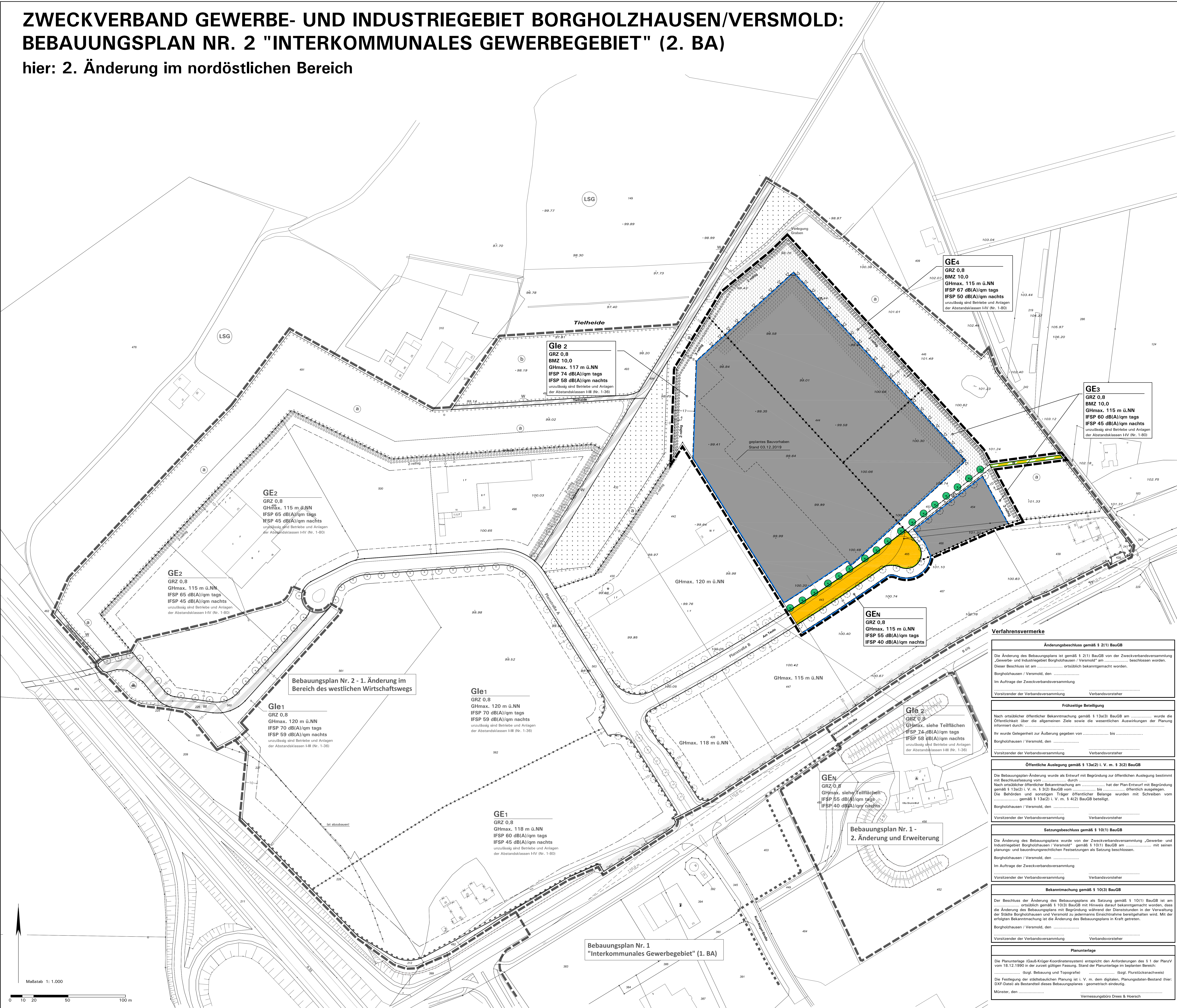


ZWECKVERBAND GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET BORGHOLZHAUSEN/VERSMOLD:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET" (2. BA)

hier: 2. Änderung im nordöstlichen Bereich



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Hinweis: Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst die Rücknahme der Planstriche im Nordosten des Plangebietes und die entsprechende Anpassung der Teilgebiete GE1, GE2, GE3 und GE4 an die jeweiligen Festsetzungen gemäß § 8 BauVO und § 89 BauO NRW.

Die übrigen nichtveränderlichen Teilgebiete und Planstriche des Bebauungsplans Nr. 2 bleiben unberührt. Die in der Planung im Umfeld der 2. Änderung in schwarzem eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 sind nachträglich zur Information dargestellt.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 547).
- Bauordnungsverordnung (BauO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.1.2017 (BGBl. I S. 3790); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440); Flächennutzungsverordnung (FlanVO) i. d. F. vom 28.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 565), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1037); Landesbauordnung (LandBauO NRW) i. d. F. vom 21.07.2016 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376); Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasseranbaurechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376); Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1998 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 504);
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ordnungen (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);
- Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordn.-12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 2a der Verordnung vom 08.12.2017 (BGBl. I S. 3862);

Ausnahmeregelung für Teilflächen gemäß § 31(1) BauGB: a) GLE2: Die in der Planstriche festgesetzten Höhen können durch Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baupläne für Gewerbe-Industrieunternehmen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden. b) GE4, GEv: Überschreitungen analog a) können für Dachaufbauten um bis zu 5 m bzw. für Schornsteine um bis zu 10 m zugelassen werden.

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

- 1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, gegliedert mit Nutzungsbeschränkung nach § 14(1) BauNVO gemäß Festsetzung 8.1.3. Eingetragenes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, gegliedert nach § 14(1) BauNVO: In dem GE1 und Gewerbegebiet nur zulässig, soweit es sich um § 8 BauNVO des Wohns nicht wesentlich stört.
- a) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- b) Betrieb des Beherbergungsgewerbes ist unzulässig.
- c) Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.
- d) Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß (19 BauNVO), hier 0,8
- 2.2 Baumaßzahl (BMZ), Höchstmaß (21 BauNVO), hier 10,0
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO): Maximale zulässige Gebäude- bzw. Gesetzmäßigkeit in Meter über NN gemäß Festsetzung im Planstrich. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachkante bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

3. Bauweise, Überbauung und nicht überbaubare Grundstücke (Festsetzung 8.1.3)

- 3.1 Überbaubare Grundstückeflächen gemäß § 23 BauNVO: durch Baugewerben ungenutzter Bereich, nicht überbaubare Grundstückeflächen.
- 3.2 Nicht überbaubare Grundstückeflächen mit Planstrichen für Baumstämme und Hecken gemäß § 9(1) Nr. 13 BauNVO: Nebenstraßen, Stellplätze, Gärten und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß § 9(1) Nr. 13 BauNVO in den gekennzeichneten Flächenstrichen gemäß § 9(1) Nr. 13 BauNVO zulässig. Hieraus ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Fußgänger) sowie Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Begrenzungslinien von Verkehrsflächen
- 4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

- a) Festsetzung 8.476 und A 33 - erfüllt
- b) Entlang der Planstriche A/B - erfüllt

5. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

- 5.1 Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsanforderungen, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Planstrichen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB): a) Entwicklungsziel: Entwicklung stadtstrukturlicher Hintergrund - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.2 Anplanung, Fachbereichsplanung, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):

- a) Anplanung, Fachbereichsplanung, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25 BauGB): a) Entwicklungsziel: Entwicklung stadtstrukturlicher Hintergrund - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.3 Mindestanforderungen an die Qualität des Plangebietes für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB und § 89(1) Nr. 4, 5 BauNVO:

- a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.4 Dachbegrenzung von Flachdächern im GE1, GE2 und GE3 (nur Fläche nördlich der Wegstrasse):

- a) Dachbegrenzung von Flachdächern im GE1, GE2 und GE3 (nur Fläche nördlich der Wegstrasse): a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.16 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.17 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.18 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.19 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.20 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.21 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.22 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.23 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.24 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

- a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt
- b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

Zu b) Ergänzende Gliederung für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschallemissionen gemäß § 14(1) BauNVO i. V. m. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 06.06.2007 (MBl. 2007, S. 659 mit Anhlag Abstandsliste), Voraussetzung ist die Verfügbarkkeit gemäß § 8 BauNVO und § 89 BauO NRW.

GE1, GE2: Unzulässig sind Anlagen der Abstandslisten bis IV (Fest. Nr. 1 bis 80 einsch.) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

GE3: Unzulässig sind Anlagen der Abstandslisten I bis III (Fest. Nr. 1 bis 36 einsch.) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nichtöffentlichen Abstands der Abstandsliste können ggf. als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen (außer Schall) durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstmaß (19 BauNVO), hier 0,8

2.2 Baumaßzahl (BMZ), Höchstmaß (21 BauNVO), hier 10,0

2.3 Höhe baulicher Anlagen in Meter (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO): Maximale zulässige Gebäude- bzw. Gesetzmäßigkeit in Meter über NN gemäß Festsetzung im Planstrich. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachkante bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung für Teilflächen gemäß § 31(1) BauGB: a) GLE2: Die in der Planstriche festgesetzten Höhen können durch Dachaufbauten für Maschinen/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baupläne für Gewerbe-Industrieunternehmen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen um bis zu 10 m überschritten werden. Für notwendige Schornsteine kann als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten Höhen um bis zu 20 m zugelassen werden. b) GE4, GEv: Überschreitungen analog a) können für Dachaufbauten um bis zu 5 m bzw. für Schornsteine um bis zu 10 m zugelassen werden.

3. Bauweise, Überbauung und nicht überbaubare Grundstücke (Festsetzung 8.1.3)

3.1 Überbaubare Grundstückeflächen gemäß § 23 BauNVO: durch Baugewerben ungenutzter Bereich, nicht überbaubare Grundstückeflächen.

3.2 Nicht überbaubare Grundstückeflächen mit Planstrichen für Baumstämme und Hecken gemäß § 9(1) Nr. 13 BauNVO: Nebenstraßen, Stellplätze, Gärten und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß § 9(1) Nr. 13 BauNVO in den gekennzeichneten Flächenstrichen gemäß § 9(1) Nr. 13 BauNVO zulässig. Hieraus ausgenommen sind - soweit zulässig - Zufahrten und Durchgänge (z.B. für Fußgänger) sowie Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO.

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

4.1 Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

4.2 Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

a) Festsetzung 8.476 und A 33 - erfüllt

b) Entlang der Planstriche A/B - erfüllt

5. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

5.1 Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsanforderungen, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Planstrichen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB): a) Entwicklungsziel: Entwicklung stadtstrukturlicher Hintergrund - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.2 Anplanung, Fachbereichsplanung, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25 BauGB):

a) Anplanung, Fachbereichsplanung, Forderungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25 BauGB): a) Entwicklungsziel: Entwicklung stadtstrukturlicher Hintergrund - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.3 Mindestanforderungen an die Qualität des Plangebietes für Maßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB und § 89(1) Nr. 4, 5 BauNVO:

a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.4 Dachbegrenzung von Flachdächern im GE1, GE2 und GE3 (nur Fläche nördlich der Wegstrasse):

a) Dachbegrenzung von Flachdächern im GE1, GE2 und GE3 (nur Fläche nördlich der Wegstrasse): a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.13 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

6.14 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3:

a) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20, 24 BauGB), hier: abgrenzter Randbereich im GE1, GE2 und GE3: a) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt

b) Entwicklungsziel: Strukturelles Entwicklungsziel - erfüllt