

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3)

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3) wird insgesamt folgendes festgesetzt:

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Tankstellen nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Lagerplätze nur zulässig sind, wenn es sich um Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO handelt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)* der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnerware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 819)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

*WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Darüber hinaus wird gemäß § 1 (4) BauNVO das Gewerbegebiet nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

1.1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Gewerbebetriebe oder Teile davon nur dann zulässig sind, wenn es sich um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe handelt.

1.1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet 2 Betriebe der Abstandsklassen I - VII der den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten Abstandsliste nicht zulässig sind.

Gemäß § 31 (1) BauGB können im GE 2 auch die Betriebsarten der Abstandsklasse VII des o.a. Abstandserlasses zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere technische Maßnahmen (z.B. bei Lärmimmissionen geschlossene/ oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, daß der vorhandene Fleischzerlegebetrieb auf der Parzelle Nr. 234 sowie die Erweiterung, Änderung und Erneuerungen dieser Anlage zulässig ist.

1.1.3 Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Im Gewerbegebiet 3 sind die Betriebe der Abstandsklassen I - VI der den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügten Abstandsliste mit Ausnahme der in der Abstandsklasse VI mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten nicht zulässig.

Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, daß die vorhandene Brotfabrik auf Parzelle Nr. 206 sowie die Erweiterung, Änderung und Erneuerung dieser Anlagen zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Höhenfestsetzungen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) mit 7,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt.

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe 10,0 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

5. Pflanzfestsetzungen

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 100 m² Pflanzfläche mindestens 1 großkroniger Baum anzupflanzen und je 100 m² Pflanzfläche sind mindestens 75 Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste 1 anzupflanzen. Keine Art darf zu mehr als 10 % von der Gesamtzahl verwendet werden.

In dieser Fläche sind Grundstückszufahrten und -zuwege in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite zulässig.

Im Straßenbereich zwischen der Straße "Am Schlehdorn" und der Straße "Am Schützenplatz" sind Einzelbäume in der Qualität Hochstamm 18-20 anzupflanzen. Zulässige Baumarten sind aus der Pflanzliste ersichtlich.

Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Bäume:

Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Feld-Ulme	(Ulmus campestris)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus sylvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Trauben-Kirsche	(Prunus padus)

Hochstammobstbäume

Standortgerechte, heimische Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wilde Brombeere	(Rubus fruticosus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Grauweide	(Salix cineria)
Ohrweide	(Salix aurita)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

1. Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 8 a BNatSchG auf der festgesetzten und den Eingreifenden zugeordneten Maßnahmenfläche ein Feldgehölz in den festgesetzten Maßangaben angelegt. Die Pflanzung ist höhenmäßig gestaffelt und in der Ansicht kulissenartig vorzusehen. Die Pflanzdichte beträgt 1 m² je Gehölz, die Maßnahmenfläche wird flächendeckend bepflanzt. Je 100 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist aus Gehölzarten der Pflanzliste unter Ziff. 5 zu erstellen. Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Der seitliche Rückschnitt zu Nachbargrundstücken bleibt unbenommen.
2. Der als öffentliche Grünfläche "Ö" gekennzeichnete Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft wird der noch auszubauenden Burgstraße zugeordnet; der als private Grünfläche "P" gekennzeichnete Bereich dem noch unbebauten GE-Gebiet (Parzelle 236/239).