

TEXTTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

325

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (G)

- ~~1. Die Ausnahmen von § 8 (2) BauNVO werden allgemein zugelassen.~~
2. In Einzelfall können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.
3. Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzte Gebäuden auf die zulässige Geschößfläche bzw. Baumasse nicht anzurechnen.
4. Die Dachneigung im geschlossenen zu bebauenden Bereich wird auf max. 30° (Flachdach) festgelegt.
5. Auf jedem Grundstück ist eine eigene Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge zu schaffen. Stellflächen sind auf den Grundstücken in ausreichender Anzahl dem Bedarf entsprechend vorzusehen.
6. Nicht zugelassen sind Betriebe mit erheblichen Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Stäuben (Russ) und Aerosolen.
7. Zone der geschlossenen Bebauung an der Hans-Böckler-Straße.  
In diesem Bereich sind die betriebsnotwendigen Büro- und Sozialräume unterzubringen. Weiterhin sind nur Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und von denen keine Belästigungen und Störungen für die Umgebung ausgehen können. Auf den Grundstücken dürfen nur bauliche, betriebliche und sonstige Anlagen errichtet und betrieben werden, die bei allen Betriebszuständen tagsüber 55 und nachts 40 decibel (dB), jeweils gemessen an der Nutzungsgrenze des Gewerbegebietes, nicht überschreiten.
8. Die im Bebauungsplan grün dargestellten, als Vorgarten bezeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15-16 BBauG gärtnerisch anzulegen.
  - a) In Vorgärten bis zu 5,0 m Tiefe sind Gehölze, einzeln oder in Gruppen, anzupflanzen.
  - b) In Vorgärten über 5,0 m Tiefe sind hochstämmige oder breitkronige Bäume, einzeln oder in Gruppen, ein Baum auf je 150 qm, zu pflanzen und zu erhalten.
  - c) Sämtliche nicht überbaubaren und nicht befestigten Flächen sind mit Gras einzusäen und als Rasenfläche zu unterhalten.
  - d) Vorgärten mit mehr als 9,0 m Tiefe können bis zu 60 % als Stellfläche samt Zufahrt genutzt werden. Die Stellplätze sind so anzuordnen, daß nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt je Grundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche entsteht.  
Die Bäume sind an Stellflächen in geeigneter Form zu verteilen.
  - e) Rampen sind im Vorgartenbereich unzulässig.
  - f) Die Lagerung jeglicher Materialien und Abfallprodukte ist unzulässig.
  - g) Sämtliche Vorgartenflächen sind auf die bauliche Nutzung anzurechnen.

## II. T E I L Ä N D E R U N G

zum BPL 325

Textliche Änderung

In Ergänzung zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

BPL 325 (2 TÄ), Punkt 1 neu  
=====

Gewerbliche Bauflächen

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO gelten nur für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Punkt 9 neu  
=====

Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausnahmsweise zulässig sind solche Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Rechtliche Grundlagen der 2. Teiländerung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 127).