

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Gewerbegebiete (GE):**
Die in der Liste der Betriebsarten 1990 unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen z. B. I – VI aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichem Emissionsgrad sind in den entsprechenden Baugebieten unzulässig.

Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
2. **Abweichende Bauweise:**
Die Gebäude können eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.
3. **Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB:**
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit hochstämmigen, einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu erhalten und ggf. mit standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
4. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.
5. **Der 2,0 m bzw. 3,0 m hohe Schutzwall, gemessen von der Oberkante anliegendem Gewerbegebiet, ist mit standortgerechten Laubgehölzen in Verbindung mit bodendeckenden Pflanzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage 3, Pflanzschema).**
6. Für die Pflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die in der Anlage 3 (ökologischer Fachbeitrag) genannten Pflanzschemen zu beachten.
7. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 597 ansprechen solien, sind nicht zulässig.
8. Je sechs angelegter Stellplätze ist vom Eigentümer auf dem Stellplatzbereich ein Baum anzupflanzen.
9. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig. Ausnahmsweise sind solche Betriebe zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb geführt werden.
10. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
11. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.
12. Im mit A gekennzeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine Wohneinheit, die nicht unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fällt, ausnahmsweise zugelassen. Die von der anliegenden Bebauung ausgehenden Emissionen entsprechen nicht den Grenzwerten eines allgemeinen Wohngebietes, ihre Einhaltung kann nicht gefordert werden.
13. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,5 m durch bauliche Anlagen, Pflanzungen oder Einfriedungen zu vermeiden.
14. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen haulichen und sonstigen Anlagen, die im Bebauungsplan zulässig sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt und der Immissionsschutz sichergestellt ist.
15. Für diesen Bereich wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung getroffen. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte entsprechen dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (WA + 5 dB)). Der Schutzanspruch für das Allgemeine Wohngebiet mit Vorbelastung wird durch diese Festsetzungen dem Schutzanspruch im Bestand gleich gestellt. Er wird nicht vermindert.

16. An- und abfahrenden Verkehre werden in der Nachtzeit (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) von der Bahnhofstraße **ausgeschlossen. Seltene Ereignisse werden gemäß TA-Lärm geregelt.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

17. Die ausgewiesenen Flächen für die Wasserwirtschaft zur Unterhaltung und Entwicklung der Gewässer sind von baulichen Anlagen jeglicher Art (Zäune, Pflasterungen, etc.) sowie Geländeaufhöhungen vollständig freizuhalten.

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauONW

18. In WA-Gebieten:

Die Oberkante fertiger Fußböden des Erdgeschosses darf bezogen auf Mitte Gebäude in den WA-Gebieten nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen (Bezugsebene). Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

19. Die festgesetzte maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Hauptgesims bei Flachdächern) gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist über Oberkante Gelände zu messen. Ausnahmen gem. 31 Abs. 1 BauGB für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes sind zulässig, wenn die einzelne Anlage nicht durch andere Ausführung innerhalb der Höhengrenzen möglich ist.