

Bebauungsplan Nr. 331, Teilbereich A

- Weißensteinstraße / Am Handbruch -

Textliche Festsetzungen

A Gewerbegebiete (GE)

1. In den gegliederten Gewerbegebieten werden bestimmte Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Im GE 1-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste sowie Betriebe und Anlagen deren Einstufung in die jeweilige Klasse ausschließlich oder überwiegend aufgrund ihrer Lärmemission erfolgte, nicht zulässig.

Im GE 2-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V nicht zulässig.

Die Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten Betriebe der Abstandsklasse V im Einzelfall zulässig, wenn durch

a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder

b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

3. In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

4. Für die mit A gekennzeichneten Gewerbegebiete gelten zusätzlich folgende Festsetzungen:

- 2 -

4.1 der Abstandsklasse VI und VII der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste, deren Einstufung in die jeweilige Klasse ausschließlich oder überwiegend aufgrund ihrer Lärmemission erfolgte, sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste im Einzelfall zulässig, wenn durch

a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder

b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann. Dies gilt nicht für die Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend aufgrund ihres Lärmverhaltens in die Klasse V der Abstandsliste eingestuft wurden.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

4.2 Auf den Grundstücken, die direkt an den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbereich angrenzen, sind mindestens 90 % der freizuhaltenden Grundstücksflächen zum Feuchtbereich hin auszurichten und unversiegelt zu halten.

Die freizuhaltenden Grundstücksflächen sind zu mindestens 60 % in einem Verhältnis von 1 : 3 mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Stauden gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung in einem Raster von 1 x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind auf einer maximalen Wuchshöhe von 3 m zu halten.

Baumpflanzungen sind in der direkt an den Feuchtbereich angrenzenden freizuhaltenden Grundstücksflächen nur als Solitärpflanzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

4.3 Zur Beleuchtung der direkt an den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbereich angrenzenden Grundstücken sind ausschließlich Natrium-Niederdrucklampen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

B Industriegebiet (GI)

5. In den gegliederten Industriegebieten werden bestimmte Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

- 3 -

Im GI 1-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV der dem Bebauungsplan beigefügten Abstandsliste nicht zulässig.

Im GI 2-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - III nicht zulässig. Die Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

6. Ausnahmsweise sind im GI 1-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV und im GI 2-Gebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III im Einzelfall zulässig, wenn durch

a) über den allgemein üblichen Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder

b) Betriebsbeschränkungen

die Emissionen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden kann.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauBG).

7. In allen Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an

Endverbraucher unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

8. entfällt

C Weitere Festsetzungen

9. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Ausnahmen sind nicht zulässig.

(§ 17 Abs. 1 BauNVO).

10. Mindestens 20 % der zukünftigen Grundstücksflächen sind unversiegelt zu halten und als zusammenhängender Grünstreifen entlang der zukünftigen Grundstücksgrenzen anzulegen. Diese Grünstreifen sind zu mindestens 70 % entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen anzulegen.

- 4 -

Die Grünstreifen sind zu 80 % in einem Verhältnis von 2 : 1 bei einem Pflanzraster 1 x 1 m mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen für Grundstückszufahrten sind zulässig.

Die Grundstücksgrenzen der zukünftigen Grundstücke, die direkt an den östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Bahnkörper angrenzen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

11. Als Straßenbegleitgrün ist im Randbereich der Erschließungsstraßen die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten und einheimischen

Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung festgesetzt. Sie sind beidseitig im Straßenbereich in einem Abstand von ca. 50 m zu pflanzen. Hierbei ist für den Wurzelraum jedes Baumes 4 m² von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

12. Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Feuchtbereich sowie die nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB festgesetzte Waldfläche sind landschaftliche Maßnahmen entsprechend dem als Anlage zu diesem Bebauungsplan beigefügten Maßnahmenplan durchzuführen. Der Maßnahmenplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25 a und b BauGB)

13. Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, für die keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, sind zu mindestens 40 % mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenliste im Anhang zur Begründung, in einem Verhältnis von 1 : 1 bei einem Pflanzraster von 1 x 1 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

14. Die in den textlichen Festsetzungen Nr. C 12 und C 13 angeführten Kompensationsmaßnahmen werden den gesamten überbaubaren Grundstücksflächen als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG zugeordnet.

Hiervon ausgenommen sind die im Bebauungsplan als Bestand enthaltenen baulichen Anlagen.

(§ 9 BauGB i. V. mit § 8 a BNatSchG).

- 5 -

15. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind auf der unterirdischen Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken - Stellplätze zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

16. Niederschlagswasser von Dachflächen bis zu 20 % der überbaubaren Grundstücksflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen der direkt an den Feuchtbereich grenzenden Gewerbegrundstücken ist dem Feuchtbereich zuzuleiten.

(§ 51 a Abs. 3 LWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)