

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

- (1) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

(Rechtsgrundlage § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.mit § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO)

TF 1.2 Unzulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

- (2) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind unzulässig:
- Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Unterart Gewerbebetriebe sind.

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

- (3) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (6) BauNVO)

TF 1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

- (4) Im Gewerbegebiet GE 1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Verkaufsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb stehen und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil dieser Nutzungen sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO)

- (5) In den Gewerbegebieten GE 1-3 sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet stehen:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Parkhäuser, Garagen und Tiefgaragen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 (9) BauNVO)

TF 1.4 Emissionskontingente

- (6) In den Teilbereichen GE1-GE3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN

45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006), weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)/m ²	LEK, nachts in dB(A)/m ²
GE 1	65	50
GE 2	70	55
GE 3	70	55

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm, Fassung vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1. der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3. der TA Lärm) nicht überschreitet. Die DIN 45691 ist bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

TF 2.1 Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen und Ausnahmen

- (7) In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 beträgt die maximal zulässige Höhe der Gebäude 60,00 m über NHN.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO)
- (8) Im Teilgebiet GE 3 beträgt die maximal zulässige Höhe der Gebäude 56,00 m über NHN.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (3) Nr.2 BauNVO)
- (9) Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen in den Teilbereichen GE 1, GE 2 und GE 3 für technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) um bis zu 2 m zugelassen werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (6) BauNVO)

III. Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Stellung von Gebäuden

TF 3.1 Stellung von baulichen Anlagen

- (10) Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der Fläche JKLMJ sind mit den Be- und Entladezonen zum benachbarten Gewerbegebiet in Richtung Nordwesten hin auszurichten. Zwischen der Geltungsbereichsgrenze und den zu errichtenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen sind Be- und Entladezonen innerhalb der Fläche JKLMJ unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

TF 3.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- (11) Zwischen den Punkten AB und CD muss eine 20m breite durchgehende Fläche als Frischluftschneise für Frischluftzwecke von Bebauung frei gehalten werden. Die Fläche ist zu mindestens 80% mit einer Wiesenansaat und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen dürfen zu maximal 30% mit Sträuchern der Straucharten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 bepflanzt werden.
(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
- (12) Zwischen den Punkten FG und HE muss eine mindestens 20m breite Fläche als Frischluftschneise für Frischluftzwecke von Bebauung frei gehalten werden. Die Fläche ist zu mindestens 80% mit einer Wiesenansaat und Sträuchern dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen dürfen zu maximal 30% mit Sträuchern der Straucharten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 28 bepflanzt werden.
(§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

IV. Verkehrs- und Versorgungsflächen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 4.1 Verkehrsflächenaufteilung

- (13) Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.11 BauGB)

TF 4.2 Gehrechte

- (14) Entlang der Fläche SPE1 ist auf der Fläche g ein 2m breiter unversiegelter Fußweg für die Öffentlichkeit zu sichern.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

V. Grünordnerische Festsetzungen

TF 5.1 Geländeänderung

- (15) Die Übergänge zum Spitzberg müssen abgeböschert erfolgen. Der Böschungswinkel muss mindestens 1:2 (Höhe : Breite) betragen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 17 BauGB)

TF 5.2 Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (16) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 1) sind zur Entwicklung eines Fließgewässersaums standortgerechte Grasfluren anzulegen und zu erhalten.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- (17) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 2) ist ein Korridor zwischen den Gewässern anzulegen. Die Fläche soll die Wanderung der Amphibien zwischen den Gewässern ermöglichen. Je 100 m² ist ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3xverpflanz, Stammumfang 16-18 cm und sind 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm anzulegen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- (18) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 3) ist der Charakter des Gewässers und der Gewässerbiotope sowie angrenzender Feldgehölze und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte zu erhalten bzw. zu entwickeln. Heimische, standortgerechte Pflanzenarten als Lebensraum für an den Lebensraum angepasste Tierarten sollen gefördert werden. Die Einleitung von ungereinigtem Niederschlagswasser in das Gewässer ist unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- (19) Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche SPE 4) sind zum Ausgleich verloren gehender Lebensraumstrukturen von Zauneidechsen die vorhandenen Gebüschstrukturen und Offenlandstrukturen zu erhalten und zu entwickeln. Heimische, standortgerechte Pflanzenarten wie lichte Gebüsche und trockene Grasfluren als Lebensraum für die dort vorhandenen Zauneidechsen sollen gefördert werden. Es dürfen ausschließlich Kleintierdurchlässige Zaunanlagen auf der Fläche SPE 4 errichtet werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

TF 5.3 Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (20) Innerhalb der Fläche P1 mit Bindungen zum Anpflanzen sind zur Entwicklung der Böschungsvegetation standortgerechte trockene Grasfluren und standortgerechte Gehölzpflanzungen trockener Standorte anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 100 m² mit Anpflanzgebot sind 5 Sträucher der Arten Wildrose, Weißdorn, Feldahorn, Schlehdorn der Mindestqualität 80/100cm anzupflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- (21) Die Fläche P2 mit Bindungen zum Anpflanzen ist zur Entwicklung eines Waldrandes auf einem 7 m breiten Streifen entlang der nördlichen Begrenzungslinie der Fläche P2 mit Sträuchern zu bepflanzen: Je 100 m² mit Anpflanzgebot sind 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm sind zu pflanzen. Auf dem 3 m breiter Streifen entlang der südlichen Begrenzungslinie der Fläche P2 sind

standortgerechte Grasfluren anzulegen und zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25a BauGB)

- (22) Die Fläche P3 mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Je angefangene 100 m² mit Anpflanzgebot ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3xverpflanz, Stammumfang 16-18 cm und 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25a BauGB)

- (23) Die Fläche P4 mit Bindungen zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen: Je angefangene 100 m² mit Anpflanzgebot ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3xverpflanz, Stammumfang 16-18 cm und 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25a BauGB)

TF 5.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (24) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche oder Linde mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- (25) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 ist je angefangene 1500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche oder Linde der Mindestqualität 3xverpflanz, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Ausgenommen hiervon werden die Flächen P1 bis P4 mit Bindungen zum Anpflanzen. Baumpflanzungen im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 24 sind anzurechnen, wenn sie den genannten Anforderungen entsprechen.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25b BauGB)

- (26) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilabschnitt Planstraße, sind auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Bäume der Arten Bergahorn, Spitzahorn, Winter-Linde, Stieleiche, Traubeneiche oder Platane der Mindestqualität 3 x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25b BauGB)

- (27) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, Teilabschnitt Klein-Kienitzer Straße und Einmündungsbereich Planstraße, sind 19 Alleebäume der Art Platane auf die festgesetzten Standorte zum Anpflanzen von Bäumen umzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte eine Umpflanzung nicht möglich sein, dürfen ausnahmsweise Ersatzbäume der Art Platane der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm angepflanzt werden.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.20 und 25b BauGB)
- (28) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind mindestens 20% der Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Die zu begrünenden Flächen sind zu mindestens 30% mit Sträuchern zu bepflanzen: Je 100 m² 55 Sträucher der Arten Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Traubenkirsche, Wildrose, Europäisches Pfaffenhütchen, Weißdorn, Schlehdorn oder Eberesche der Mindestqualität 80/100cm.
(Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr.25b BauGB)

TF 5.5 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Versiegelung

- (29) Eine Befestigung von PKW-Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierungen sind unzulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

TF 5.6 Maßnahmen zum Ausgleich von Niststätten- und Quartiersverlusten

- (30) Zum Ausgleich für verloren gehende Niststätten von Kohlmeise und Blaumeise sind innerhalb des GE 1 vier artgerechte Nistkästen an den der südlichen Geltungsbereichsgrenze zugewandten Gebäudefassaden anzubringen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- (31) Zum Ausgleich eines verloren gehenden potentiellen Sommerquartiers von Fledermäusen innerhalb des Teilgebiets GE 1 sind an den Rückseiten der zu errichtenden Gewerbegebäude im Teilbereich GE 1 zwei Fledermauskästen anzubringen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VI. Gestalterische Festsetzungen

TF 6.1 Werbeanlagen

- (32) Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie in Verbindung mit der auf dem Grundstück angesiedelten gewerblichen Nutzung stehen. Werbeanlagen sind als einmalige Wandschrift bzw. Wandbemalung an

Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

- (33) Dachwerbeanlagen oder Werbeanlagen oberhalb der Trauflinie eines Gebäudes sind unzulässig.
- (34) Die von den Umrissen der Werbung gebildete Werbefläche darf maximal 15% der jeweiligen Wandfläche, auf der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.
- (35) Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücke unzulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf eine Fläche von 30m² und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- (36) Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie fluoreszierenden Farben sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)