

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 (6) 2 BauNVO im Gewerbegebiet
 - 1.1 Die in § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.
2. Bauhöhenfestsetzung gem. § 16 (3) BauNVO im Gewerbegebiet und Sondergebiet
 - 2.1 Innerhalb der eingeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine max. Wandhöhe von 5,0 m, innerhalb der max. zweigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine max. Wandhöhe von 10,0 m festgesetzt.
 - 2.2 Für Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung, Entsorgung und dem Immissionsschutz dienen sowie für einzelne Teile der Gesamtanlage, wenn Betriebsart und Betriebsablauf es erfordern, können ausnahmsweise Wandhöhen bis 20,0 m zugelassen werden.
 - 2.3 Die in den Punkten 2.1 und 2.2 festgesetzten Wandhöhen werden gemessen zwischen Oberkante benachbarter Verkehrsfläche und oberster Dachabschluß bei Flachdachausführung sowie Unterkante Sparren an der Innenseite des Außenmauerwerkes bei Ausführung der Bauvorhaben mit geneigtem Dach.
3. Bauhöhenfestsetzung gem. § 16 (3) BauNVO im Mischgebiet
 - 3.1 Wandhöhe

Innerhalb der eingeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine max. Wandhöhe von 4,0 m, innerhalb der zweigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine max. Wandhöhe von 6,5 m und innerhalb der max. dreigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine max. Wandhöhe von 10,0 m, jeweils gemessen zwischen Oberkante benachbarter Verkehrsfläche und dem obersten Dachabschluß bei Flachdachausführung sowie Unterkante Sparren an der Innenseite des Außenmauerwerkes bei Ausführung von Bauvorhaben mit geneigtem Dach festgesetzt.
 - 3.2 Gesamtbauhöhe

Innerhalb der eingeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine max. Bauhöhe von 5,5 m, innerhalb der max. zweigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine max. Bauhöhe von 12,0 m und innerhalb der max. dreigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine max. Bauhöhe von 14,0 m, jeweils gemessen zwischen Oberkante benachbarter Verkehrsfläche und oberstem Dachabschluß festgesetzt.
 - 3.3 Bauhöhenfestsetzung gem. § 16 (3) BauNVO im Gewerbe- und Sondergebiet
 - 3.3.1 Im Gewerbe- und Sondergebiet wird eine Gesamthöhe von 12,0 m, gemessen zwischen Oberkante benachbarter Verkehrsfläche und oberstem Dachabschluß, festgesetzt.
 - 3.3.2 Ausnahmen

Für Einrichtungen und Anlagen, die der Versorgung und Entsorgung der privaten Grundstücke und dem Immissionsschutz dienen, sowie für einzelne Bauteile der Anlagen, wenn Betriebsart und -ablauf es erfordern, können ausnahmsweise Bauhöhen bis zu 18,0 m, gemessen zwischen Oberkante angrenzender Verkehrsfläche und oberstem Abschluß der baulichen Anlage, zugelassen werden. Die max. zulässige Geschoßflächenzahl darf dabei nicht überschritten werden.
4. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 1 (25) BBauG

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dürfen nur bodenständige Laubgehölze angepflanzt werden.
5. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) 2 BauNVO
 - 5.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.
 - 5.2 Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe.
6. Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Niedieckstraße (K 1)
 - 6.1 In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich III sind für die Außenwände und Dächer zu Aufenthaltsräumen, die der Niedieckstraße (K 1) zugewandt liegen, nur Außenwandbauteile und Dachkonstruktionen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R'_w = 40 \text{ dB(A)}$ zu verwenden. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. $R_w = 35 \text{ dB(A)}$ erbringen (d.h. Fenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719).
 - 6.2 In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV sind für die Außenwände und Dächer zu Aufenthaltsräumen, die der Niedieckstr. (K 1) zugewandt liegen, nur Außenwandbauteile und Dachkonstruktionen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_w = 45 \text{ dB(A)}$ zu verwenden. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. $R_w = 40 \text{ dB(A)}$ erbringen (d.h. Fenster der Schallschutzklasse 4 gem. VDI 2719).

- 6.3 In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich V sind für die Außenwände und Dächer zu Aufenthaltsräumen, die der Niedieckstraße (K1) zugewandt liegen, nur Außenwandbauteile und Dachkonstruktionen mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_w = 50 \text{ dB(A)}$ zu verwenden.
Fenster müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. $R_w = 45 \text{ dB(A)}$ erbringen, d.h. Fenster der Schallschutzklasse 5 gem. VDI 2719).
- 6.4 Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen 6.1 - 6.3 gelten für Gebäudeseiten, die in einem Winkel von $0^\circ - 60^\circ$ zur bandförmigen Immissionsquelle Niedieckstraße liegen.
Gebäudeseiten, die in einem Winkel von 60° liegen, sind um einen Lärmpegelbereich niedriger einzustufen.
7. Gliederung des Mischgebietes gem. § 1 (4) BauNVO
- 7.1 In den mit der Ordnungsziffer **1** gekennzeichneten Bereichen sind die in § 6 Abs. 2 Satz 1 BauNVO vorgesehenen Wohngebäude unzulässig.
8. Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 BBauG i.V.m. § 23 (5) BauNVO
- 8.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet und Mischgebiet Garagen unzulässig.
- 8.2 Innerhalb der im Gewerbegebiet zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind neben den Garagen auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge unzulässig.
9. Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO
Im Gewerbegebiet gilt die "abweichende Bauweise".
Die Gebäude können sowohl mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen und untereinander als auch zusammenhängend bis zu einer Länge von max. 150 m errichtet werden.
10. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
Im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Ausnahmsweise können jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Werbeanlagen zugelassen werden.
11. Zulässigkeit von Betriebsarten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 11.1 In dem mit der Ordnungsziffer **2** gekennzeichneten Bereich sind nur die Nr. 136 - 182 der unter Punkt 12 aufgelisteten Betriebsarten oder Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig sowie ausnahmsweise Betriebsarten der Nr. 72 - 135.
- 11.2 In dem mit der Ordnungsziffer **3** gekennzeichneten Bereich sind nur die Nr. 72 - 182 der unter Punkt 12 aufgelisteten Betriebsarten oder Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig sowie ausnahmsweise Betriebsarten der Nr. 35 - 71.