

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für die Gewerbegebiete (GEE) auf 9,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 2,71 m ü. NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3 Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf 0,6 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) ist die Fläche, die aus dem festgesetzten "eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE)" und dem "Gewerbegebiet (GE)" in der Addition gemeinsam gebildet wird (§19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude über 50 m zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden

Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
GEE	55 dB	40 dB
GE	63 dB	48 dB

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitlichen Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Bezüglich der nachfolgenden angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{G1} nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans,

wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent des Plangebietes für das Plangebiet um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente.

Teilflächen	Bezugskordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent
	x	y		L _{EK, zus.(tags/nachts)}
GE	34.934.90	58.897.30	[B] 40° - 130°	2/2 dB (A)

Koordinaten-Referenzsystem ist das Gauß-Krüger (Bessel, Potsdam) – Koordinatensystem

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte (j) im Richtungssektor (k) L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,k} zu ersetzen ist.

6. Grünordnerische Festsetzungen

- 6.1 Innerhalb der mit Ziffer I gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode Bepflanzungen mit standortgerechten Gehölzen der folgenden Arten: Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), durch den Vorhabenträger vorzunehmen.

Pflanzdichte: 1,5 m X 1,5 m

Pflanzqualitäten:

Sträucher: verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Heister: verpflanzt, Höhe 100 -150 cm

- 6.2 Innerhalb der mit Ziffer II gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen soll spätestens in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger eine Hainbuchenschnitthecke mit 4 Pflanzen je laufendem Meter, Höhe 60 - 100 cm, angepflanzt werden. Im Abstand von 6 m ist jeweils ein Laubbaum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*), Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang: 12-14 cm, zu pflanzen. Diese Bepflanzung ist durch den Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- 6.3 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 6.4 In den bisher gehölzfreien Bereichen innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen haben Anpflanzungen der unter Punkt 6.1 genannten Arten in der ebenfalls unter Punkt 6.1 angeführten Pflanzqualität und -dichte durch den Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Die Bepflanzung entlang der Straße Im Truper Feld aufgreifend, sollen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 2 Bäume der Art Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* Brouwers), Pflanzqualität: verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm, angepflanzt werden. Sollte für die Anpflanzung der Bäume die Entfernung bestehender Gehölzbestände notwendig werden, so ist dieses entsprechend zulässig.
- 6.5 Der in der Planzeichnung festgesetzte Einzelbaum ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang ist eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort vorzunehmen.
- 6.6 Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB).
- 6.7 Gemäß § 9 Nr. 25a BauGB sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden mindestens 2 Fassadenseiten zu jeweils mindestens 70 % dauerhaft zu begrünen. Es sind zu mindestens 70% selbstklimmende bzw. rankende Gehölzarten aus der folgenden Liste zu verwenden: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veitchii), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Schlingknöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*). Die Bepflanzung ist spätestens in der auf die Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger vorzunehmen. Den Bauanträgen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge sind zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen im Kronenbereich der auf dem Straßenflurstück 291/40 vorhandenen Laubbäume nur bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig. Zudem werden Bodenversiegelungen und Oberflächenbefestigungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die bereits für die Feuerwehrezufahrt versiegelten Flächen. Ausnahmsweise ist die Versiegelung im Kronentraufbereich auch dann zulässig, wenn die Feuerwehrezufahrt aus technischen Gründen erweitert bzw. neu positioniert werden muss, so lange der Erhalt der betroffenen Bäume durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann.
Sollte es zum Abgang eines Laubbaumes kommen für dessen Kronentraufbereich die gesondert gekennzeichnete Fläche festgesetzt wurde und keine Nachpflanzung erfolgt, so sind in seinem vorherigen Kronentraufbereich Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sowie Versiegelungen zulässig.

8. Grundstücksein- und Ausfahrten

Entlang der Tornéestraße sind Grundstücksein- und Ausfahrten nur in dem festgesetzten Bereich zulässig.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS.3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.