

# **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO**

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 1 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 möglichen Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

### Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

Im Industriegebiet sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO möglichen Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Baumassenzahl gem. § 16 BauNVO in der Planzeichnung näher bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe im GE beträgt 11,00 m. Auf 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche darf die Gebäudehöhe max. 15,00 m betragen. Im Industriegebiet wird die maximale Gebäudehöhe auf 20,00 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand zu der festzulegenden Straßenhöhe.

### Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

## **3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### M 1

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind ohne weitere Pflanzmaßnahmen der natürlichen Sukzession und damit der mittel- bis langfristigen Verbuschung zu überlassen. Bei Bedarf können, insbesondere als Randsäume, aus Gründen der Zugänglichkeit, der Freihaltung, der Sicht und zur Erhöhung der Strukturvielfalt im Sinne des Arten- und Biotopschutzes, Teile der Flächen durch Mahd in mehrjährigen Abständen gehölzfrei gehalten werden.

### M 2

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) der Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

### M 3

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine durchgängige, flache (im Mittel etwa 0,5 m tiefe und rd. 1,5 m breite) naturnah gestaltete und begrünte Mulde als faunistische Leitlinie neu anzulegen. Sie ist der natürlichen Sukzession überlassen.

### M 4

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind extensiv genutzte Wiesen neu anzulegen und zu unterhalten (Hinweis siehe Pflanzliste). Für einen Zeitraum von 5 Jahren ist eine 3 mal jährliche Mahd durchzuführen, das Mähgut ist abzutransportieren. Anschließend ist die Wiese durch eine 2 mal jährliche Mahd (nach dem 15. Juni) zu pflegen oder zu bewirtschaften. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist grundsätzlich zu verzichten. In Ausnahmefällen kann eine eingeschränkte Düngung mit Stallmist und Kalk erfolgen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Nutzung als Lagerfläche etc. sind nicht zulässig.

### M 5

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind extensiv genutzte Wiesen neu anzulegen und zu unterhalten. (Hinweis siehe Pflanzliste). Für einen Zeitraum von 5 Jahren ist eine 3 mal jährliche Mahd durchzuführen, das Mähgut ist abzutransportieren. Anschließend ist die Wiese durch eine 2 mal jährliche Mahd (nach dem 15. Juni) zu pflegen oder zu bewirtschaften. Auf den Einsatz von Düngern und Pestiziden ist grundsätzlich zu verzichten. In Ausnahmefällen kann eine eingeschränkte Düngung mit Stallmist und Kalk erfolgen.

## **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### MG 1 - Begrünung der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen

Die nicht für Fahrbahn und Wege benötigten Flächen (insbesondere Bankette, Verkehrsinseln etc.) sind durch Gras-/Krauteinsaat zu begrünen und dann im Zuge der üblichen straßenbegleitenden Unterhaltungsarbeiten nach Bedarf durch Mahd einmal im Jahr oder in mehrjährigen Abständen zu pflegen.

##### MG 2 - Begrünung von Böschungen und begleitenden Streifen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind durch Gras-/Krauteinsaat zu begrünen und dann im Zuge der üblichen straßenbegleitenden Unterhaltungsarbeiten nach Bedarf durch Mahd einmal im Jahr oder in mehrjährigen Abständen zu pflegen.

Innerhalb der mit G 2.1 festgesetzten Flächen ist darüber hinaus eine Allee aus Bäumen in Anlehnung an Pflanzliste B neu zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzung in Abständen von 15 m, Hochstämme mit Stammumfängen von mindestens 12-14 cm. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

##### MG 3 - Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Innerhalb der im Plan festgesetzten Straßenabschnitte sind straßenbegleitend hochstämmige Laubbäume in Anlehnung an Artenliste B neu zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzung in Anpassung an Zufahrten, Leitungen etc. mit im Mittel etwa 1 Baum pro 20 m Straßenlänge. Hochstämme mit Stammumfängen von mindestens 14-16 cm. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

##### MP 1 - Gestaltung der straßenseitigen Vorzonen

Die Flächen sind zu mindestens 1/3 mit Gehölzstreifen und lockeren Gehölzpflanzungen zu begrünen. Arten in Anlehnung an die beiliegenden Artenlisten.

##### MP 2 - Gestaltung von Pflanzstreifen in Randlage

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist ein mindestens dreireihiger, durchgehender, dichter Gehölzstreifen in Anlehnung an die beiliegenden Artenlisten neu anzulegen und zu unterhalten.

Neben Sträuchern sind Bäume in Anlehnung an Pflanzliste B neu zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzung in Abständen von 15 m, Hochstämme mit Stammumfängen von mindestens 14-16 cm. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Soweit dies zur Erschließung der Grundstücke notwendig ist, sind innerhalb des Streifens pro Grundstück bis zu zwei Zufahrten mit jeweils bis zu 10 m Breite zulässig. Pflanzabstände und Gestaltung sind ggf. abweichend vom genannten Regelabstand daran anzupassen.

##### MP 3 - Gestaltung und allgemeine Durchgrünung innerhalb der Baugrundstücke und Begrünung von Stellplätzen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Ggf. weitergehende Pflanzfestsetzungen im Einzelfall (z.B. Vorzonen, Randstreifen) sind auf diesen Anteil anrechenbar.

Große zusammenhängende Fassadenteile ohne Öffnung (Tore, Türen, verglaste Wandflächen etc.) mit einer Fläche von mehr als 50 qm sind durch Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Artenliste).

Je 100 qm Stellplatzfläche (entspricht etwa 6 PKW Stellplätzen) ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum in Anlehnung an Artenliste B neu zu pflanzen und zu unterhalten. Hochstämme mit Stammumfängen von mindestens 14-16 cm. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

#### **5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)**

##### Erhalt von bestehenden Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Sie sind durch geeignete Maßnahmen gemäß den einschlägigen Richtlinien und Normen (insbesondere DIN 18920) vor Beschädigung und Beeinträchtigung während der Bauphase wie auch der anschließenden Nutzung der Flächen und ihrer Umgebung zu schützen.

#### **6. Maßnahmen auf Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

##### RU (Planung)

Die innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzten Rückhaltebecken sind als begrünte Erdbecken anzulegen.

Die Begrünung soll in der Regel durch eine Wieseneinsaat, in stärker vernässten Bereichen sowie bei Dauerstau auch mit Röhricht erfolgen. Um das gesamte Becken und insbesondere auf den dem Beckeninnern abgewandte Dammböschungen ist ein dichter Gehölzstreifen zur Sichtabschirmung zu pflanzen. Arten in Anlehnung an Artenliste A. Ausfälle sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

#### **7. Erhalt sonstiger Vegetation, insbesondere nach § 24 LPflG geschützter Biotoptypen**

Die im Plan festgesetzten Flächen (Zusatz "§ 24") sind als extensives Grünland zu erhalten. Alle Arten von Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Nutzung als Lagerfläche, Zwischenlager oder für die Baustelleneinrichtung sind nicht zulässig.

Pflege und Entwicklung entsprechen den Festsetzungen M4 und M5 ohne die dort vorgesehene Vorbereitung und Anlaufphase.

#### **8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)**

**8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)**

Es sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die in der Nutzungsschablone für die jeweilige Teilfläche des Bebauungsplanes angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP in dB(A)) für tags bzw. nachts nicht überschreitet.

In den Gewerbegebietsbereichen G<sub>Ee</sub> 1a und G<sub>Ee</sub> 1b sind nur Betriebe zulässig, die zur Tageszeit arbeiten.

Tabelle: Flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP in dB(A)) tags/nachts

Beispielhafte Kennzeichnung	Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSO) in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
G <sub>Ee</sub> 1a	60	45
G <sub>Ee</sub> 1b	60	45
G <sub>Ee</sub> 2a	60	50
G <sub>Ee</sub> 2b	60	50
G <sub>le</sub> 1a	65	55
G <sub>le</sub> 1b	65	55
G <sub>le</sub> 1c	65	55
G <sub>le</sub> 2a	65	60
G <sub>le</sub> 2b	65	60
G <sub>le</sub> 2c	65	60

Diese Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem relevanten Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexionen von Gebäuden oder anderen Hindernissen) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebsgrundstückes der Schalleistungspegel entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone in dB(A) abgestrahlt würde. Unabhängig davon müssen diese Betriebe und Anlagen auch das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm bezüglich Einhaltung des Nacht-Immissionsrichtwertes erfüllen; danach darf auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen der Nacht-Immissionsrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) an der benachbarten Wohnbebauung überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Bei der Errichtung von Betriebswohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.