

# Text (Teil B)

## 1. Nutzung des Gewerbegebietes, § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 und § 8 BauNVO

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegen - über in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Eine Überschreitung der maximalen zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

- 1.2 In der in der Planzeichnung mit GE 3 bezeichneten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen.

## 2. Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 8 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche in den in der Planzeichnung festgesetzten "Teilflächen für Geräuschkontingente" die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts(22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	L <sub>EK</sub> tags dB (A) / m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> nachts dB (A) / m <sup>2</sup>
TF 1	60	45
TF 2	60	45
TF 3	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 - 12, Abschnitt 5.

## 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 und § 14 BauNVO

Garagen und Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in einem geringeren Abstand als 2,00 m in folgenden Bereichen nicht zulässig:

- zum Rand der als "Nachrichtliche Übernahme" (§ 9 Abs. 6 BauGB) dargestellten bestehenden Knick,
- zum Rand der festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und
- zum westlichen Rand des Plangebietes.

## 4. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

## 5. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

- 5.1 Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von +0,70 m bis -0,20 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe zulässig, auf der das jeweilige Gebäude errichtet wird.
- 5.2 Bei Gebäuden mit Laderampen ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von +1,20 m bis -0,20 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe zulässig, auf der das jeweilige Gebäude errichtet wird.

## 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den festgesetzten Flächen "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern - Knick -" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind Knicks anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.