

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
- 1.1.1 Die nach § 6 (2) 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.
- 1.1.2 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO.
Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung in die Teilgebiete GE_e1 und GE_e2 untergliedert.
- 1.2.1 GE_e1: Die nach § 8 (2) 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie die Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.
- 1.2.2 GE_e2: Die nach § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.
- 1.2.3 GE_e1 und GE_e2: Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
Teilfläche TF1	67	52
Teilfläche TF2 _a	65	50
Teilfläche TF2 _b	65	50
Teilfläche TF3	61	46

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

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ ersetzt werden.

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent tags $L_{EK, zus, tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, zus, nachts}$ in dB(A)/m ²
A	0,0	130,0	5	6
B	130,0	175,0	0	0
C	175,0	280,0	2	2
D	280,0	0,0	5	5

Der Referenzpunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3414405,00 / y-Koordinate: 5455010,00

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag ist zwingend einzuhalten.
- 2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Gebäudehöhen gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 2.4 Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die ausgeführte Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden).
- 2.5 Oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der geneigten Dachhaut (First). Bei Flachdächern gilt entsprechend der höchste Punkt der über das Dach hinausragenden Außenwand (Attika).
- 2.6 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch eine maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe ü. NN gemäß Planeintrag beschränkt.

3. BAUWEISE, BEBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN **(§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Bauweise
Als Bauweise ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise sowie die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 75 m zulässig.
- 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch Baugrenzen und Baulinien. Eine Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 (6) LBO ist zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, sofern es sich um bauliche Anlagen bis 25 m³ Volumen handelt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.3 Stellung baulicher Anlagen
Die Stellung baulicher Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu den Baugrenzen bzw. Baulinien zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Bei senkrechter Zufahrt sind die folgenden Abstände von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten:
Garagen: 5 m
Überdachte Stellplätze: 2 m
Stellplätze: direkt im Anschluss an die Straßenverkehrsfläche zulässig
- 4.2 Sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) längs den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet, so ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Der Zwischenraum ist mit Fassadenbegrünung, Kleinsträuchern oder Stauden zu begrünen. Dachüberstände dürfen nicht in die Verkehrsflächen hineinragen.
- 4.3 Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 5.1 Entsprechend den zeichnerischen Planfestsetzungen sind an der Westseite der Salinenstraße sowie entlang der Planstraße 2 im Bereich der Einmündung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Es besteht dort ein grundsätzliches Zufahrtsverbot.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Oberflächenbefestigung
Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sind, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist, so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung).
- 6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 6.3 Gehölzrodung
Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 7.1 Die mit "G+F DB" entsprechend Planeintrag ausgewiesene Teilfläche wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn belastet. Die Zugänglichkeit der Grundstücksflächen ist jederzeit zu gewährleisten und von jeglicher Überbauung und Bepflanzung freizuhalten.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 8.1 Wohn- und Aufenthaltsräume sind auf der Lärm abgewandten Südwestseite der Gebäude anzuordnen.
- 8.2 Innerhalb der Gewerbegebiete wird die Verwendung reflexionsarmer Fassaden an den Gebäuden empfohlen.

9. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

9.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der bestehende Gehölzbestand im Bereich der Planstraße 2 ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Pflanzstreifen entlang der Planstraße 2 ist als freiwachsende Hecke auszubilden. Die Pflanzung hat über mindestens 3 Reihen zu erfolgen. Bäume und Großsträucher sind mittig anzuordnen. An den Rändern sind niedrige Sträucher vorzusehen.

9.3 Anzupflanzende Einzelbäume

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind klein- bis mittelkronige, im Bereich der privaten Grundstücksflächen mittelkronige heimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Planeintrag zu pflanzen. Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten von bis zu 2 m ist zulässig.

9.4 Nachweis, Herstellung und Erhalt

Die Beachtung der Pflanzgebote auf Privatgrundstücken ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude herzustellen. Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.