

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Industriegebiet Salinengelände"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.1987 und der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 1-15 BauNVO)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO  
Auf den mit GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Flächen sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eingeschränktes Industriegebiet (GIE) nach § 9 BauNVO  
Auf den mit GIE (eingeschränktes Industriegebiet) bezeichneten Flächen sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die in der Lage sind, die in der weiteren Nachbarschaft geforderten Immissionswerte einzuhalten, zulässig.

##### 1.1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

im Sinne von § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO sind zugelassen.

##### 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

##### 1.2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

o = offen, Gebäudelänge maximal 100 m

##### 1.3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V.m § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Abschnitt 2.

##### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgesetzten Hauptrichtungen der Gebäude sind einzuhalten.

##### 1.5 Versorgungsflächen - Bereich f. Trafostation- (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

In den beiden im Plan gekennzeichneten Versorgungsbereichen f. Trafostationen im nordwestl. Plangebiet ist in den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie u. der Baugrenze 1 Trafostation entweder nördl. oder südl. der Straße zulässig.

##### 1.6 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von 20 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

##### 1.7 Pflanzgebot und Pflanzbindung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen, sowie der Halbtrockenrasen beim EVS-Umspannwerk sind i. S. der schematischen Planeinzeichnung gemäß dem Grünordnungsplan d. Landschaftsarchitekten R. Dupper, vom 08.02.1990, mit standortgerechten einheimischen Einzelbäumen, Baum- u. Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Im Zuge des Einzelgenehmigungsverfahrens ist der Vollzug der Pflanzgebote bzw. Pflanzbindung durch Pflanzpläne nachzuweisen. - Fortsetzung siehe Punkt 4.

##### 1.8 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

##### 1.9 Höhenlage der Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Plan eingeschriebenen Straßenhöhen üNN sind einzuhalten.