

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden nicht zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen, in Form von Betriebstankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

- Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren auf einer untergeordneten Fläche. Die Verkaufsfläche wird dabei auf 10% der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als max. 50 qm beschränkt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet in der Planzeichnung festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Im GE darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl **von 0,9** überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die **maximale Höhe baulicher Anlagen** wird in der Planzeichnung anhand der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (einschließlich technischer Aufbauten und/oder Begrünung).

GH max.: **117,00 m ü. NN**

Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt.

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Baugebiet wird gemäß Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Länge der Gebäude ergibt sich aus dem Baufenster.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind (Gebäude-)Zufahrten und Umfahrten sowie Anlagen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers sowie Zaun- und Toranlagen zulässig, sofern sie den Festsetzungen unter Punkt 9 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nicht entgegenstehen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Bereich der Pflanzfläche 1 (Pf1), siehe hierzu auch die Festsetzungen unter 9.4, sind Einfriedungen auf der Fläche zwischen den vorderen Gebäudekanten sowie deren seitlicher Verlängerung und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zulässig im Bereich der Pf1 ist die Errichtung einer Einfriedung zwischen der mittleren Grundstückszufahrt und der der öffentlichen Verkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudekante.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Anordnung von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Anordnung von Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, das nicht zur Verdunstung gebracht wird, ist zurückzuhalten und vor Ort zur Versickerung zu bringen, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird.

6.2 Versickerungsfähige Beläge

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist, sind Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt Versickerungsleistung von mind. 270 l/s x ha) herzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in die angrenzenden unversiegelten Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist.

Wasserdurchlässige Beläge dürfen nur verwendet werden, wenn auf Ihnen kein belastetes Niederschlagswasser anfällt.

7 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte für Fernwärme, Telekommunikation (siehe Planzeichnung).

Die in der Planzeichnung mit „lr1“ festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, Telekommunikationsunternehmen sowie der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

8. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe Planzeichnung) sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018), Abschnitt 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
V	75

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018), Abschnitt 4.4.5 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 1)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Begrünung der Grundstücke allgemein

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Im Gewerbegebiet ist je 1.500m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum [1. oder] 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste B3 (Bäume auf Baugrundstücken, siehe 9.9.1) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume oder in der Planzeichnung zum Anpflanzen bzw. zur Erhaltung festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden.

9.3 Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegen und auf den Stellplätzen selbst wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, oder mit Rasengittersteinen auszulegen.

Ebenerdige, offene Carports sind mit pergolaartigen Rankgerüsten einschließlich Rankbepflanzung zu überstellen.

In Bereichen von ebenerdigen, offenen Kfz-Stellplatzanlagen ist auf je fünf Stellplätze ein standortgerechter Hochstammlaubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt zu pflanzen.

Wo die gemäß Nachbarrechtsgesetz einzuhaltenden Grenzabstände dem entgegenstehen, sind auf je 5 Stellplätze mittelgroße, schmale Bäume zu pflanzen.

9.4 Vegetations- und Pflanzflächen

Vegetationsfläche „Pf1“

Auf der in der Planzeichnung mit "Pf1" gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen sind mindestens 70% der Fläche als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der Pflanzfläche 1 (Pf1) sind Einfriedungen auf der Fläche zwischen den vorderen Gebäudekanten sowie deren seitlicher Verlängerung und den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zulässig im Bereich der Pf1 ist die Errichtung einer Einfriedung zwischen der mittleren Grundstückszufahrt und der der öffentlichen Verkehrsfläche nächstgelegenen Gebäudekante.

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern „Pf2“

Auf den in der Planzeichnung mit "Pf2" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern sind aufgelockerte, freiwachsende Sträucher und Heister in einer 5m breiten Vegetationsschicht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Sträucher sind freistehend anzupflanzen. Pro 10 m² Anpflanzfläche im Pflanzstreifen sind mind. 4 Sträucher zu pflanzen.

Qualität: Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, 125-150 cm mit Ballen bzw. Heister 2 x verpflanzt 200-250 cm.

Hierzu sind Arten gemäß der Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung, siehe 9.9.2) zu verwenden.

Ausgenommen von dem Pflanzgebot „Pf2“ sind Pflanzabstände, die bestehende Bäume und ergänzende Baumpflanzungen auslösen. Hier sind Unterpflanzung mit standortgerechten Stauden- und Gräserpflanzungen vorzunehmen. Weitere Gehölzpflanzungen (ergänzende Baumpflanzungen) sind möglich.

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen aus Sträuchern und Heistern „Pf3“

Auf der in der Planzeichnung mit "Pf3" gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind freistehend anzupflanzen. Pro 10 m² Anpflanzfläche im Pflanzstreifen sind mind. 2 Sträucher der Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung, siehe 9.9.2) zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Schnithecken „Pf4“

Auf den in der Planzeichnung mit "Pf4" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Schnithecken sind durchgehende Schnithecken mit einer Breite von mindestens 1 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Qualität: verpflanzte Sträucher mit Ballen, 100-125 cm, Pflanzabstand 1 m.

9.5 Bepflanzung von Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind straßenseitig mit standortgerechten, laubabwerfenden oder immergrünen Gehölzen vorzupflanzen. Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung der Einfriedung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen innerhalb der nächsten Pflanzperiode vorzunehmen.

9.6 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis 10° von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dachbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von **mindestens 15 cm** Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und an den Standort angepasst zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen sowie zu Belichtungs- und Belüftungszwecken. Vordächer, d.h. am Gebäude vorgesetzte, vorspringende Dächer die funktional dem Schutz vor Witterung dienen, müssen nicht begrünt werden.

9.7 Dachbegrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen mindestens zu 50% mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.

Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstaubewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

9.8 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,50 m um die Krone sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume ähnlicher Wuchsordnung zu ersetzen.

9.9 Artenauswahllisten

9.9.1 Artenauswahlliste B3 (Bäume auf Baugrundstücken)

Gattung/Art	Sorte	
Acer campestre	Art u. in Sorten	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum		Französischer Ahorn, Burgen-Ahorn
Acer platanoides	Art u. in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘		Säulen-Spitzahorn
Amelanchier arborea	'Robin Hill'	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus	Art u. in Sorten	Hainbuche
Cercis siliquastrum		Gewöhnlicher Judasbaum
Cornus mas		Kornelkirsche
Crataegus laevigata		Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus x prunifolia		Pflaumenblättriger Weißdorn
Eriolobus trilobatus		Dreilappiger Apfelbaum
Fraxinus excelsior	Art u. in Sorten	Gewöhnliche Esche
Liriodendron tulipifera		Tulpenbaum
Magnolia kobus		Kobushi-Magnolie
Malus tschonoskii		Scharlach-Apfel
Ostrya carpinifolia		Gewöhnliche Hopfenbuche
Prunus padus	Art u. in Sorten	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Prunus subhirtella	'Autumnalis'	Winter-Kirsche
Pyrus salicifolia		Weidenblättrige Birne
Quercus cerris		Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Art u. in Sorten	Ungarische Eiche
Quercus robur	Art u. in Sorten	Stiel-Eiche
Quercus x bimundorum	'Crimson Spire'	Säulen-Eiche 'Crimson Spire'
Salix caprea		Sal-Weide
Salix purpurea		Purpur-Weide
Sorbus aria		Echte Mehlbeere
Sorbus x thouringiana	'Fastigiata'	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata	Art u. in Sorten	Winter-Linde
Tilia x europaea (T. x intermedia)	'Pallida'	Kaiser-Linde
Ulmus minor		Feld Ulme
Kulturobstsorten		

9.9.2 Artenauswahlliste G (Sträucher und Heister für Gehölzpflanzung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Liebliche Kolkwitzie/Perlmutterstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Spiraea x vanhouttei</i>	Belgischer Spierstrauch/Prachtspiere
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball