

Textliche Festsetzungen

Stand : 30.04.2013

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

- 1.1 Die gemäß § 8 BauNVO in dem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Unzulässig sind in den Baugebieten:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

[§ 9 (1) BauGB, § 8 (2) BauNVO, § 8 (3) BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO]

- 1.2 In dem Gewerbegebiet 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) von 55 dB(A) nicht überschreiten. [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO].

- 1.3 In dem Gewerbegebiet 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) von 40 dB(A) nicht überschreiten. [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO].

- 1.4 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1.4.1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

1.4.2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.4.1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

- 2.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sowie der Flächen für Versorgungsanlagen ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte

des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

- 2.2 In den Gewerbegebieten 1 und 2 kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 2,00 m überschritten werden. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]

3 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

- 3.1 Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung landschaftstypischer und standortgerechter heimischer Pflanzen (s. Pflanzliste) zu bepflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 3.2 In den Anpflanzungsflächen ist auf je 12 m Grundstückslänge mindestens ein großkroniger Laubbaum (s. Pflanzliste) anzupflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 3.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je 8 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (s. Pflanzliste) zu pflanzen. Für neu zu pflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 3.4 Stellplatzpaletten und Parkhäuser sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]

4 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

- 4.1 Die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]
- 4.2 Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen ist in das Regensiel einzuleiten. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]
- 4.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]

5 Immissionsschutz Schallschutz

- 5.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB IV bis V sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße $R_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* $R_{w,res}$
	dB(A)	Büroräume** [dB(A)]
IV	66 bis 70	35
V	71 bis 75	40

* resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

- **** An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 5.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
- 5.3 Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines detaillierten Einzelnachweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

6 Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.