

# **Teil B - Textliche Festsetzungen für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18.1 „Gewerbegebiet Bahnhof / B-Plan 18 Nord / B5-Süd“**

**Hinweis:** Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18.1 „Gewerbegebiet Bahnhof / B-Plan 18 Nord / B5-Süd“ werden für den Zeitraum der Nutzung (ab Rechtskraft der 1. Änderung bis zum 31.12.2037) die bestehenden textlichen Festsetzungen um die Festsetzungen 1.4, 1.5 und 1.6 ergänzt und zusätzliche gestalterische Festsetzung unter 5 festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB nur für den Zeitraum bis zum 31.12.2037 gültig sind.

## **I. Städtebauliche Festsetzungen**

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, § 1-21a BauNVO)**

Für den Zeitraum ab dem 01.01.2038 wird für die Baugebiete 1 und 2 als Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **1.1 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zugelassen werden, wenn diese in direkter räumlicher Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Gewerbebetrieb stehen und wenn dort die Produkte des Betriebes direkt verkauft werden. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

#### **1.2 Ausnahme von der festgesetzten Gebäudehöhe**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 27,0 m ü HN darf maximal 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche umfassen, durch einzelne betrieblich notwendige Anlagenteile darf diese maximal zulässige Gebäudehöhe von 27 m ü HN ausnahmsweise überschritten werden. Diese Ausnahme gilt nicht für Werbeanlagen. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

#### **1.3 Grundflächenüberschreitung**

Es wird festgesetzt, dass die maximale GRZ von 0,7 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen so weit überschritten werden darf, dass ein Versiegelungsgrad von max. 90 v.H. erreicht wird. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

#### **1.4 Art der baulichen Nutzung bis 31.12.2037**

Gemäß § 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind bis zum 31.12.2037 auf den festgesetzten Bauflächen des Gewerbegebietes Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ausschließlich mit aufgeständerten, nicht

beweglichen, freistehenden Solarmodulen einschließlich der notwendigen technischen Nebenanlagen zulässig.

### **1.5 Maß der baulichen Nutzung bis 31.12.2037**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bestimmt. Diese GRZ-Festsetzung gilt nur für die dachartigen, aufgeständerten Tischkonstruktionen der Photovoltaikmodule. Mit Ausnahme der Versiegelung durch die Befestigungsständer der Modultische im Boden, ist eine Bodenversiegelung unter den Solarmodultischen nicht zulässig.

Darüber hinaus ist eine Bodenversiegelung von maximal 1.200 qm im Baugebiet 1 und von maximal 700 qm im Baugebiet 2 durch Wege und erforderliche Nebenanlagen (z.B. Trafostationen und Wechselrichter), die für den Betrieb der Solaranlagen benötigt werden, zulässig.

### **1.6 Höhe der baulichen Anlagen während der Nutzung bis 31.12.2037**

Die Oberkanten der Modulanlagen in den Bauflächen des Gewerbegebiets dürfen die Höhe von 2,90 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Unterkanten der Solarmodule müssen eine Höhe von mindestens 0,70 m über der Geländeoberfläche aufweisen. Für Nebenanlagen wird eine Gebäudehöhe von maximal 3,50 m über der Geländeoberfläche zugelassen.

Bei dem Bau von Einfriedungen am Rande oder innerhalb des Gewerbegebiets darf eine Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante des gewachsenen Bodens nicht überschritten werden. Ein Zaun mit Sockelmauer ist nicht zulässig.

**Hinweis:** Die Höhe der Geländeoberkante ist herauslesbar aus der im Jahr 2012 angefertigten Vermessungunterlage mit den dort eingetragenen Höhenpunkten, aufgemessen im HN 76-Höhensystem.

## **2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)**

### **2.1 Abweichende Bauweise**

Es wird eine vom § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

## **II. Grünordnerische Festsetzungen**

**3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 BauGB), Anpflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB), Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

### **3.1 Baumpflanzungen in den Grünflächen**

#### **3.1.1**

Diese Festsetzung entfällt. (ehemaliger Festsetzungstext: „*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass in der Grünfläche am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches insgesamt 7 Laubbäume der Arten Feldahorn - *Acer campestre*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Stieleiche - *Quercus robur*, Winterlinde - *Tilia cordata* in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18 - 20 cm StU“ zu pflanzen sind. Die Baumstandorte sind gemäß Grünordnungsplan so anzuordnen, dass 4 Bäume am nördlichen Ende dieser Grünfläche und 3 Bäume am südlichen Ende dieser Grünfläche stehen.*“)

#### **3.1.2**

Diese Festsetzung entfällt. (ehemaliger Festsetzungstext: „*In der Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes sind 15 Laubbäume der Art Feldahorn - *Acer campestre* in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18 - 20 cm StU“ zu pflanzen.*“)

### **3.2 Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen**

In der Straße Am Gammgraben sind im südlichen Abschnitt 7 Laubbäume der Art Feldahorn – *Acer campestre* in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18 – 20 cm StU“ zu pflanzen.

Die Bäume sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche jeweils in Reihen beiderseits der Straße zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander in der Reihe beträgt mindestens 10 m. Die Straßenbäume sind in durchgehenden Pflanzstreifen oder in Pflanzinseln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 12 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung frei zu halten und vor Befahren zu sichern. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

### **3.3 Baumerhaltung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass der Baumbestand in der das Regenwasserrückhaltebecken und den Sandfang umgebenden Grünfläche zu erhalten ist. Für die Gehölze am Nordrand des Regenwasserrückhaltebeckens sind Pflegemaßnahmen zulässig. Der Baumbestand in der Verkehrsfläche Am Gammgraben ist zu erhalten. Die Festsetzung 3.3 gilt zeitlich unbegrenzt.

## 4. Immissionsschutz

### 4.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die Industriegebiete des Bebauungsplanes Nr. 23.2 bzw. die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes Nr. 18.1 werden im Sinne von § 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18.1 folgende Lärmemissionskontingente festgesetzt:

	<b>Lärmemissionskontingente (Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP)</b>	
	<b>Tag 06:00 – 22:00 Uhr dB(A)/qm</b>	<b>Nacht 22:00 – 06:00 Uhr dB(A)/qm</b>
B-Plan Nr. 18.1	60	50

Für den Richtungssektor Nordwesten – Norden – Nordosten (315° - 45°) dürfen die Lärmemissionskontingente um 5 dB(A) erhöht werden.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten. 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. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

#### Hinweis:

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz und einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

### 4.2 Passive Schallschutzmaßnahme parallel zur B5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind parallel zur Bundesstraße 5 passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen.

An den der Bundesstraße (Lärmquelle) zugewandten Gebäudeseiten sind nach der DIN 4109 folgende Mindestwerte für die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

<b>Abstand zur Mitte der B5</b>	<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Erforderliche Schalldämmung für Büroräume / Aufenthaltsräume in Wohnungen</b>
< 40 m	V	erf. R <sup>´</sup> W = 40 / 45 dB
> 40 m – 80 m	IV	erf. R <sup>´</sup> W = 35 / 40 dB
> 80 m – 170 m	III	erf. R <sup>´</sup> W = 30 / 35 dB

In den von der Bundesstraße 5 abgewandten Gebäudeseiten kann die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 reduziert werden. Hierzu ist ein Einzelnachweis erforderlich. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

### **4.3 Ausschluss von Betriebswohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Wohnungen in einem Abstand von 70 m parallel zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße 5 nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt ab dem 01.01.2038.

## **III. Gestalterische Festsetzungen**

Die Festsetzungen 5.1 bis 5.3 gelten bis zum 31.12.2037.

### **5. 1. Gestaltung der Einfriedungen**

Die zulässigen Einfriedungen im Gewerbegebiet sind als Metallgitter- oder Maschendrahtzäune herzustellen. Die Farbgestaltung der Einfriedung soll der Umgebung angepasst sein.

### **5.2. Kleintierdurchlass an den Zäunen**

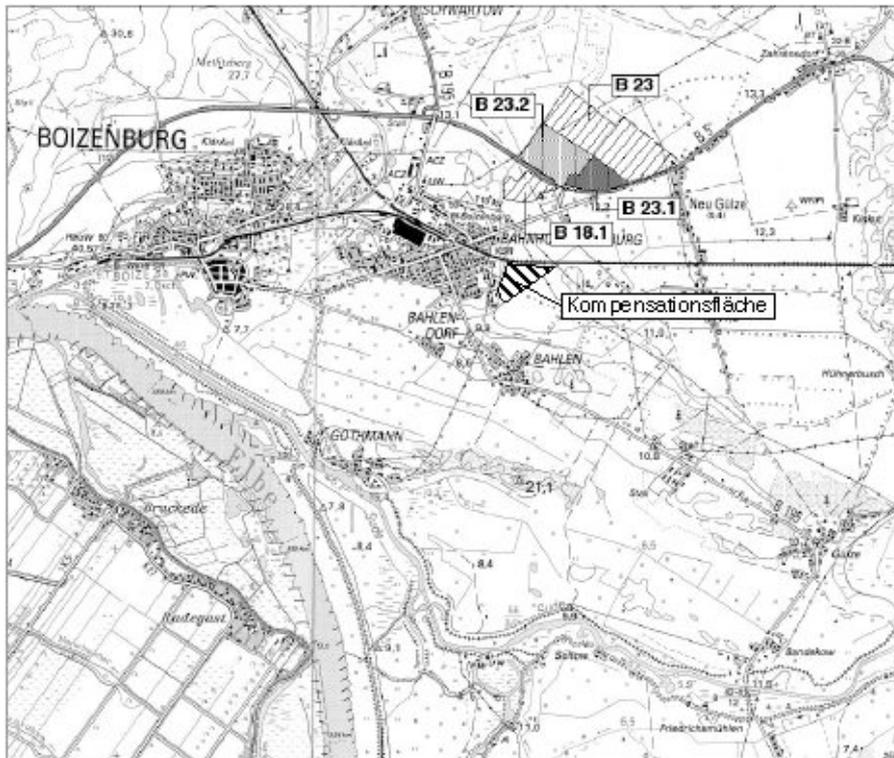
Bei dem Bau von Zäunen zur Einfriedung der Photovoltaikanlage im Gewerbegebiet ist der Zaun so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,10 m gewährleistet ist (Zur Sicherstellung der Durchgängigkeit für Bodenbrüter, Kleinsäugern und Amphibien / Reptilien).

### **5.3. Gestaltung der Wartungswege**

Die im Gewerbegebiet anzulegenden Wartungswege sind in einer Breite von maximal 5,0 m als Schotterweg, oder als Wegefläche mit Schotterrasen herzurichten.

## **Hinweise**

Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920, hier insbesondere „Schutz des Wurzelraumes bei Auftrag“), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpfleger sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen als verbindlich zu beachten.



Die Flächengröße der externen Kompensationsfläche beträgt 32.900 qm.

Die externe Kompensationsfläche ist als eine artenreiche Extensivwiese anzulegen und zu erhalten.

Die Einsaat der Extensivwiese erfolgt mit der Saatgutmischung für Biotopflächen (RSM 8.1, Variante 1 – artenreiches Extensivgrünland, Grundmischung)

Die Grünlandvegetation ist durch eine zweischürige Mahd unter Abtransport des Schnittgutes zu pflegen. Die erste Mahd im Jahr ist frühestens am 25.06. eines Jahres durchzuführen. Bearbeitung der Oberfläche durch Umbruch, Schleppen oder ähnlichem sowie Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Klärschlamm, Abwässern und Kompost ist auf den Wiesenflächen nicht zulässig.

Stand: Mai 2012