TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. "GE" - GEWERBEGEBIET

-Art der Nutzung-

1.1 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke", sowie "Vergnügungsstätten, die gem. § 8, Abs. 3, Nr. 2 + 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)

1.2 "NR" - Nutzungsregelung

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind", sind ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen und nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen "Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude" sind ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig (§ 1 Abs. 6-8 BauNVO).

1.3 Zonen 1 - 3

Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 in drei Zonen gegliedert:

Zone 1 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der o.g. Abstandsliste, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 2 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandklassen I bis V der o.g. Abstandsliste, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 3 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV der o.g. Abstandsliste, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnah-

men oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden und der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.4 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehen-den Liste zuzuordnen sind:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50,51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5 Gefahrgut

Speditionsbetriebe, die Gefahrgut nach den Gefahrgutverordnungen lagern oder transportieren, sind nur mit Gleisanschluß an die Kleinbahnstrecke der RSVG zulässig.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. GARAGEN/STELLPLÄTZE

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm).
Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 qm vorzusehen.
Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3. WERBEANLAGEN

Die Größe von Werbeanlagen darf insgesamt 5 qm nicht überschreiten. Sie dürfen unmittelbar an Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m, im übrigen bis zu 3,0 m über Gelände angebracht oder aufgestellt werden. Sie sind zu den Erschließungsstraße hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:
- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.

4. "a" - ABWEICHENDE BAUWEISE

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Grundstücksflächen

Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft und dicht mit heimischen aufgeführten Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen wie z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster

Fagus sylvatica	Rotbuche
Lonicera periclymeum	Waldgeißblatt
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fructicosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe

5.2 Fassaden- und Dachbegrünung

Mindestens 25 % der Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind dauerhaft zu bepflanzen, je nach Pflanzenart mit Kletterhilfe.

H I N W E I S E:

1. Wasserschutzzone

   Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Innerhalb des Planbereiches sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung befürchten lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. Dachentwässerung

   Das Dachniederschlagswasser ist, soweit wie möglich, über geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Gräben, Sickerschächte o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.
   Ausnahme: Flächen mit Altlasten bzw. Ablagerungen

3. Straßenaufteilung

   Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

4. Beachtung der DIN-Vorschriften

   Auf die Beachtung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - wird ausdrücklich hingewiesen.