T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zum

Bebauungsplan Sp 150 - Blatt 1B

1. GE - GEWERBEGEBIET
- Art der Nutzung -

1.1 Zonen 1 - 4

Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in 4 Zonen gegliedert:

Zone 1: Zugelassen sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zone 2: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der u. g. Abstandsliste* sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 3: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der u. g. Abstandsliste* sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 4: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der u. g. Abstandsliste* sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.
Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß z.B. durch den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden oder der Emissionsgrad der zulässigen Zone entspricht.

***Die Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 ist der Begründung als Anlage beigefügt. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

1.2 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 nachstehenden 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)

1.3 NR + NRa - Nutzungsregelungen

NR: Die allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen "Wohnungen für Aufsichts- und Berreitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind" (§ 8 Abstandsflächenverordnung. 3 Nr. 1), sind ebenfalls ausschließlich innerhalb der mit NR gekennzeichneten Flächen zulässig.

NRa: Neben der o.g. Regelung gilt für die mit NRa gekennzeichnete Fläche folgender Zusatz:
Die Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentl. Betriebe (Lt. Zone 1: "die das Wohnen nicht wesentlich stören") sind innerhalb dieser Teilfläche nicht zulässig.
Eine Überschreitung der Nutzungsgrenze um max. 15 m ist in Ausnahmefällen möglich, wenn der nachweislich überwiegende Teil der oben beschriebenen Nutzungen innerhalb des 20 m Streifens errichtet wird.
(§ 1 Abs. 4-8 BauNVO)

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

2. GARAGEN/STELLPLÄTZE U. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

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 mindestens 20 cm) und zu erhalten.
Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche von mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so zu wählen, daß die Baumschirme weitgehend über den Stellflächen liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

2.3 Für jeweils zwei benachbarte Grundstücke sind die Grundstückszufahrten an einer Grundstücksgrenze zusammenzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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 Erschließungsstraßen hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:
- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.
Zu Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone der A 59 siehe Nr. 3.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Entsprechend Grünordnungsplan, Cochet + Schwarz, Juni 92 (Anlage 1 der Begründung)

4.1 Bauantrag

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

4.2 Bepflanzung von Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft und dicht mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die jeweilige Fläche ist weitgehend zusammenhängend anzulegen.
Flächen f. intensive oder extensive Dachbegrünungen werden bis zu 5 % angerechnet.
In Ausnahmefällen können bis zu 5 % der zu begrünenden Grundstücksflächen mit folgenden Oberflächenmaterialien angerechnet werden: einfache Grasnarbe, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit großen Fugen.

4.3 Anpflanzungen entlang d. Westtangente = Langbaurghstraße

- **Entlang der Westseite der Langbaurghstraße sind als anzupflanzende Bäume in - einem Abstand von ca. 12m untereinander - Platanen (Platanus acerifolia) und/oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang mind. 18cm, gemessen in 1m Höhe, zu verwenden.**
- **Entlang der Ostseite der Langbaurghstraße, ist der 10 m breite Schutzstreifen der Gasfernleitungen zu begrünen. Die diesbezüglichen Beschränkungen gemäß Hinweis Nr. 5 sind zu beachten (2 m rechts und links der Leitungen muß stockfrei bleiben).**
-

4.4 Pflanzgebot entl. d. Erschließungsstraßen

Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Grundstückszufahrten insgesamt max. 8,0 m Breite) mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm anzupflanzende Fläche ist ein Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm (gemessen in 1m Höhe) aus den Pflanzlisten 1, 4 o. 5 anzupflanzen.

4.5 Pflanzriegel zw. d. Baugrundstücken

Entlang den Eigentumsgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist grenzbegleitend ein Streifen von je 2m mit Gehölzen aus den Pflanzlisten 1, 2 o. 3 zu bepflanzen. Ausnahme: im Bereich von Grenzbebauung bei abweichender Bauweise.

4.6 Fassadenbegrünung

Pro 10 m Wandlänge von Produktions-, Lager- und Nebengebäuden (Garagen) und Einfriedungsmauern ist 1 Kletterpflanze, je nach Pflanzart mit Kletterhilfe, zu setzen (Pflanzliste 6).

4.7 Erhalt von Vegetation

Sämtliche oben festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 wassergefährender 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 oder in Zisternen aufzufangen und wieder zu nutzen.

3. BAUBESCHRÄNKUNGSZONE DER A 59

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen, dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Sandstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlußstellen und Autobahnkreuze.

4. Lärmschutz

Entlang der Westtangente, der Langbaurghstraße, sowie in der Baubeschränkungszone zur Autobahn A 59 ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung mit einem Schalleistungspegel tagsüber von a. 70dB(A) zu rechnen, so daß eine Grenzwerteinhaltung nach Arbeitsstättenverordnung an den den Verkehrsflächen zugewandten Fassaden nur bei geschlossenem Fenster möglich ist - lt. Schallgutachten deBAKOM, 05.07.92 (Anlage 2 der Begründung).

5. Schutzstreifen der Gasfernleitung der Ruhrgas AG, Essen

Grundsätzliche Hinweise und Anregungen hierzu sind dem Merkblatt vom 02.02.88 zu entnehmen. Auszugsweise folgende Punkte:

„Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- **die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über, bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,**
- **Niveauänderungen,**
- **die Einleitung aggressiver Abwässer,**
- **sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.**

Nur mit unserer besonderen Zustimmung dürfen unsere Leitungen freigelegt oder Sprengungen in Leitungsnähe ausgeführt werden.

Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen: Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich, sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

Für Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb der Schutzstreifen - bitten wir uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung bzw. die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit markiert werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

Ein Streifen in Breite von je 2 m rechts und links neben der Leitung muß stockfrei bleiben. Kronenschluß ist zulässig".

6. Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

(§ 202 BauGB)

7. Fuß- und Radwege

Die Eintragung der Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Hinweise.