

1. Art der baulichen Nutzung BauNVO § 8

- Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2

Im eingeschränkten GE 1 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Im eingeschränkten GE 2 sind außer zu den im eingeschränkten GE 1 zulässigen Betrieben und Anlagen folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbestzeugnissen auf Maschinen
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
- Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von 3 bis weniger als 30 t Ammoniak
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- Autolackierereien
- Tischlereien oder Schreinereien
- Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 112 oder 113 erfaßt werden
- Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
- Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
- Spinnereien oder Webereien
- Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- Bauhöfe
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
- Anlagen zur Runderneuerung, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Ausnahmsweise sind solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach dem Stand der Technik arttypisch sind und keine höheren Immissionen als die im GE Gebiet zulässigen Betriebe und Anlagen hervorrufen.

Im eingeschränkten GE 3 sind außer zu den im eingeschränkten GE 1 und GE 2 zulässigen Betrieben und Anlagen folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Anlagen zum fabrikmäßigen Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flußsäure
 - Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse unter Verwendung von Tonnen, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 3 m³ oder mehr und die Besatzdichte weniger als 300 kg/m³ Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abluftführung betrieben werden
 - Schmelzanlagen für Nichtisenmetalle für einen Einsatz von 50 bis weniger als 1.000 kg (s. auch lfd. Nrn. 28 und 95)
 - Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgießmaschinen mit Zuhaltkräften von 2 Meganewton oder mehr bestehen
 - Anlagen zur fabrikmäßigen Oberflächenbehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salpetersäure, ausgenommen Chromatieranlagen
 - Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Stahlbaukonstruktionen, Werkstücken für Stahlbaukonstruktionen oder Blechteilen mit Strahlmitteln, ausgenommen Anlagen, die geschlossen sind und bei denen das Strahlmittel im Kreislauf gefahren wird
 - Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu
 - a) Formmassen (z.B. Harzmatten oder Faser-Formmassen) oder
 - b) Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z.B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
 - Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
 - Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit
 - a) 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen,
 - b) 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen,
 - c) 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen,
 - d) 3.200 bis weniger als 14.000 Truthahnplätzen,
 - e) 102 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen,
 - f) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen oder
 - g) bis 250 Rinderplätzen
 auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
 - Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen
 - Anlagen in Gaststätten
 - Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1000 kg Fleisch oder Fleischwaren je Woche
 - Automatische Autowaschstraßen
 - Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren oder Gasturbinen mit einer Leistung von 300 kW oder mehr
 - Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
 - Maschinenfabriken oder Härtereien
 - Pressereien oder Stanzereien
 - Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
 - Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
 - Zimmereien
 - Fleischzerlegungsbetriebe ohne Verarbeitung
 - Auslieferungslager für Tiefkühlkost
 - Brotfabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
 - Margarine- oder Kunstspeisefettfabriken
 - Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
 - Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs
- Ausnahmsweise sind solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach dem Stand der Technik arttypisch sind und keine höheren Immissionen als die im GE Gebiet zulässigen Betriebe und Anlagen hervorrufen.

- Beschränkung der allgemein zulässigen Art der Nutzung gem. § 1 BauNVO Abs. 5 und 6

Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Bezugspunkt ist die tiefste Stelle der Fahrbahnamitte der Erschließungsstraße vor dem Grundstück. Als Höhe der baulichen Anlage gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses, bei Wandgiebeln die Höhe der Giebel. Die Dachhöhe bei Dächern mit weniger als 5 % Dachneigung und sie allseitig abgewalmt sind, bleibt unberücksichtigt. Shed- und Pultdächer bis 4 m Firsthöhe sind zulässig.

- Verkehrsflächen

Zufahrten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahme 1 (M 1)

Abgängige Pappeln sind durch Schwarzerlen (Alnus glutinosa) im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen. Zusätzlich sind je 50 m² 1 Baum der Arten Schwarzerle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Bruchweide (Salix fragilis) und Flatterulme (Ulmus laevis) im Verhältnis 2:1:1:1 und in der Qualität Leichter Heister zu pflanzen.

Textliche Festsetzungen

gemäß Par.9 BauGB Abs.1

Maßnahme 2 (M 2)

Es sind 21 Bäume in 3 Gruppen zu je 6 bis 10 Einzelbäumen bei einem Pflanzabstand von 2 bis 6 m zu pflanzen. Zu verwenden sind Heister der Arten Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Esche (Fraxinus excelsior) im Verhältnis 2:1. Zusätzlich sind als Unterpflanzung dieser Baumgruppen 140 Sträucher bei einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m zu pflanzen. Zu verwenden sind mind. 2 x verpflanzte Sträucher der Arten Grauweide (Salix cinerea), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) und Faulbaum (Frangula alnus) im Verhältnis 1:1:2:2.

Maßnahme 4 (M 4)

Es sind 300 Bäume in Gruppen zu je 6 bis 20 Einzelbäumen bei einem Pflanzabstand von 2 bis 6 m zu pflanzen. Zu verwenden sind Heister der Arten Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Esche (Fraxinus excelsior) im Verhältnis 2:1. Zusätzlich sind als Unterpflanzung dieser Baumgruppen 1500 Sträucher bei einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m zu pflanzen. Zu verwenden sind mind. 2 x verpflanzte Sträucher der Arten Grauweide (Salix cinerea), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) und Faulbaum (Frangula alnus) im Verhältnis 1:1:2:2.

Maßnahme 5 (M 5)

An der Grenze des Geltungsbereiches sind auf einer zusammenhängenden Fläche von 280 m² 150 Sträucher bei einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m zu pflanzen. Zu verwenden sind mind. zweimal verpflanzte Sträucher der Arten Besenginster (Sarthamus scoparius), Färber-Ginster (Genista tinctoria), Hundsrose (Rosa canina), Hecken-Rose (Rosa corymbifera), Filzrose (Rosa tomentosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) im Verhältnis 10:1:1:1:1:2. Auf der verbleibenden Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche (Gö 1)

Angrenzend an die Flächen M1 und M2 sind in einem Streifen von 5 bis 7 m Breite 9 Bäume der Pflanzliste 1 bei einem Pflanzabstand von 5 bis 8 m zu pflanzen. Daran angrenzend sind in einem Streifen von 7 bis 10 m Breite 400 Sträucher der Pflanzliste 1 bei einem Pflanzabstand von 1 bis 3 m zu pflanzen. Die verbleibende Fläche ist zu 40 % mit Heidekraut (Calluna vulgaris) (5 St./m²) sowie Gemeinem Wacholder (Juniperus communis) (15 St. in Gruppen zu jeweils 1 bis 3 Sträuchern) zu bepflanzen und im übrigen in dem vorhandenen Vegetationsbestand zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche (Gö2)

Es sind 3 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Im übrigen ist der vorhandene Vegetationsbestand zu erhalten.

Gp 1

Je angefangene 6 m² ist ein Strauch der Pflanzliste 2 bei einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m zu pflanzen. Es dürfen nicht mehr als 5 Sträucher der gleichen Art nebeneinander gepflanzt werden. Im Abstand von 30 m sind 3 bis 5 breite Lücken zu belassen und in dem vorhandenen Vegetationsbestand zu erhalten. Zusätzlich sind 6 Bäume der Pflanzliste 2 bei einem Pflanzabstand von 20 bis 30 m zu pflanzen.

Gp 2

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Je angefangene 6 m² ist ein Strauch der Pflanzliste 3 bei einem Pflanzabstand von 1 bis 2 m (Ausnahme: Heidekraut; 5 St./m²) zu pflanzen. Es dürfen nicht mehr als 5 Sträucher der gleichen Art nebeneinander gepflanzt werden (Ausnahme: Heidekraut; bis 100 St.). Im Abstand von 30 m sind 3 bis 5 breite Lücken zu belassen und in dem vorhandenen Vegetationsbestand zu erhalten. Zusätzlich sind 9 Bäume der Pflanzliste 3 bei einem Pflanzabstand von 20 bis 30 m zu pflanzen.

Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Anordnung der Bäume hat in Gruppen zu je 3 bis 15 Stück oder als Einzelbaum zu erfolgen, wobei nicht mehr als 5 Bäume der gleichen Art in einer Gruppe zu pflanzen sind. Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum im Stellplatzbereich zu pflanzen. Die Grundstücksgrenzen sind in einem Streifen von 2 bis 3 m Breite mit Sträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Je 3 m² ist ein Strauch zu pflanzen, wobei nicht mehr als 5 Sträucher der gleichen Art nebeneinander stehen dürfen. Fensterlose Fassadenflächen über 250 m² sind zu begrünen, wobei je 15 m² fensterloser Fassade mind. eine Kletterpflanze der Pflanzliste 6 zu pflanzen ist.

E 1

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang sind hochstämmige Obstbäume der Pflanzliste 8 im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen.

E 2

Je angefangene 150 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste 8 bei einem Pflanzabstand von 10 m zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

E 3

Der vorhandene Vegetationsbestand ist zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend der Pflanzliste 4 im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Pflanzgebot für Verkehrsgrün (Straßengestaltung)

Die Straßen sind nach Plandarstellung durch Bäume einer Baumart der Pflanzliste und angegebener Pflanzqualität zu betonen, die Flächen sind mit Wiesenansaat (Pflanzliste 5) zu begrünen. Der maximale Pflanzabstand für großkronige Bäume beträgt 10 m, für mittelkronige 8 m. Die Baumscheiben sind mit 2,50 m x 2,50 zu bemessen.

Pflanzgebot für Stellplätze

je angefangenen viertem Stellplatz ein Baum der Liste 7 und mit angegebener Pflanzqualität als Hochstamm gepflanzt werden. Die Baumscheiben sind mit 2,50 m x 2,50 m zu bemessen und mit einer Wiesenansaat (Pflanzliste 5) zu begrünen.

Sonstiges

Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sowie Fuß- und Radwege sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Fugenpflaster, Öko-drainpflaster)

Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser von den Dächern ist einer Versickerung auf den Grundstücken zuzuführen bzw. zu sammeln und im Geltungsbereich des B-Planes zu versickern.