

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

Für das GE- Gebiet gelten folgende Festsetzungen:

- 1.1 Im GE-Gebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 4 i.V. mit § 8 (2) BauNVO)
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig,
 - wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem deutlich untergeordnet sind oder
 - wenn sie aufgrund der Eigenart ihres Warenangebots einen erheblichen Raumbedarf haben, d.h. insbesondere Betriebe des Einzelhandels mit Fahrzeugen aller Art, Möbeln und Einrichtungsgegenständen, Maschinen und Maschinenteilen, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Getränke. Die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben unberührt.
- 1.3 Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind.
- 1.4 Prostitutionsbetriebe jeglicher Art sind nicht zulässig.
- 1.5 Die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes und somit auch nicht ausnahmsweise zulässig.

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

- 2.1 Im Gewerbegebiet darf die Gebäudehöhe einschließlich aller Gebäudeteile (First, Attika, Dachzugang,...) bis zu 11 m Höhe über Hinterkante Gehweg/ Fahrbahnfläche Martha-Saalfeld-Straße betragen.
- 2.2 Die Gebäudehöhen sind jeweils in der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Martha-Saalfeld-Straße zu messen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 Es ist eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.
- 3.2 Die Baugrenzen können ausnahmsweise mit Dachüberständen und Vordächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 4.1 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

4.2 Imbissbuden und Kleinverkaufsstände mobiler oder fest installierter Art sind als Nebenanlagen im Sinne des §14(1) BauNVO ausgeschlossen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) 11 BauGB)

Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von bis zu 5 m Tiefe für Böschungen in Anspruch genommen werden, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Die gesondert festgesetzt private Grünfläche ist auf die Grünflächenverpflichtung nicht anzurechnen. Angerechnet werden können jedoch sonstige Grünflächen, die aufgrund der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht mit Gehölzen bepflanzt werden dürfen, sofern sie mit einer Wiesensaatgutmischung mit einem Anteil krautiger Pflanzen von mindestens 30 % angelegt und dauerhaft als Wiese erhalten werden.

8.2 Je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Spitzahorn, Esche) zu pflanzen. Dabei wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche nach der GRZ berechnet.

8.3 Je 3 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze ist im unmittelbaren Stellplatzbereich ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Eiche, Linde, Spitzahorn, Esche) zu pflanzen.

8.4 Mindestens 30 % der Flachdächer sind zu begrünen.

8.5 Parallel zur Grundstücksgrenze der Martha-Saalfeldstraße ist ein Grünstreifen von mindestens 1,5 m Breite als Vorgartenfläche herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB haben.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

9. Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe nur bis zu einer Höhe von maximal 15m über Geländeoberkante zulässig.

10.2 Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

10. Stellplätze

Private Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

11. Vorgärten

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

C. HINWEISE

Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe sind entsprechend der einschlägigen Vorschriften des WHG (Wasserhaushaltsgesetz), des LWG (Landeswassergesetz) und der VawS (Verordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) und über Fachbetriebe auszuführen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind insbesondere folgende Arten und deren Sorten zu verwenden:

Bäume:

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides

Sträucher:

Hundsrose	Rosa canina
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Vielblütige Rose	Rosa multiflora

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528e „Autohaus in den Wingertsgewannen“ Teil 2 GE-Gebiet Fassung zum Satzungsbeschluss - Stand: 28.07.2011

Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeine Rainweide	Ligustrum vulgare
Purpur-Weide	Salix purpurea
Hasel	Corylus avellana

Löschwasserbereitstellung

Die Grundsicherung für das Grundstück ist gewährleistet. Je nach Bauausführung bzw. Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück kann es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens allerdings noch zu weiteren brandschutztechnischen Auflagen kommen.