

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. HOHE BAULICHER ANLAGEN ( § 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu einer Traufhöhe von 11 m über Gelände für technische Gebäudeteile und Anlagen zugelassen werden, wenn diese einen untergeordneten Teil der Gebäudefläche (max. 10 %) einnehmen.

(2) Auf den Flächen für den Gemeinbedarf können von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen bis zu einer Traufhöhe von 26 m über Gelände für technische Anlagen und Gebäudeteile zugelassen werden, wenn sie einen untergeordneten Teil der Gebäudefläche (max. 10 %) einnehmen.

### 2. ABWEICHENDE BAUWEISE ( § 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 3. NUTZUNG

(1) In allen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig ; mit folgenden Ausnahmen :

– Einzelhandel mit einer Geschoßfläche bis zu 200 qm, sofern sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

– ~~Einzelhandel im Teilgebiet 5 a bis zu einer Größenordnung von 3.500 qm Geschoßfläche für die Warengruppen KFZ-Handel und Baumarkt.~~ ✱ ( § 1 Abs. 9 BauNVO)

(2) Im Teilgebiet 11 ( Sondergebiet Handel ) sind Einzelhandelsbetriebe , die mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln , bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm zulässig. ( § 11 Abs. 2 BauNVO)



### 4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Einfriedigungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Bepflanzungen dürfen max. 70 cm hoch sein , gemessen von Fahrbahnoberkante.

(2) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (anbaufreie Zonen gem. § 29 StrWG) sind jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen sowie Zu- und Abfahrten unzulässig. Im Bereich der anbaufreien Zone entlang der BAB A1 sind zudem Aufschüttungen und Abgrabungen mit Ausnahme einer Entwässerungsmulde unzulässig.

(3) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen parallel zu den Knicks sind jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig.

### 5. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich von Knicks dürfen außer an den gekennzeichneten Stellen keine Grundstückszufahrten angelegt werden. In den privaten Grünflächen entlang den Straßenverkehrsflächen wird je Baugrundstück eine Zu- und Abfahrt zugelassen. Die Lage der Zufahrten ist auf die Standorte der zu pflanzenden Bäume abzustimmen.

### 6. LÄRMSCHUTZ ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig , deren Emissionen auf maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gem. Festsetzung in Teil A : Planzeichnung begrenzt werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind Nachweise der Einhaltung o. g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen :

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit einer Ausbreitungsberechnung nach den VDI – Richtlinien 2714 und 2720 .
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der VDI – Richtlinie 2058 mit dem Ziel , die gem. a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten .

(2) Im Bereich bis zu 125 m Abstand gemessen von der Fahrbahnkante der BAB 1 und im Bereich bis zu 50 m Abstand gemessen von der Mitte der L 58 (neue Trasse) sind die Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen etc.) von in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen zu den von den Straßen abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen. Dasselbe gilt für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Sollten solche Räume ausnahmsweise doch zu den lärmzugewandten Seiten hin orientiert werden, sind in den Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Außerdem sind die Festsetzungen der Absätze (3) und (4) zu beachten.

(3) Für Wohn- und Büroräume wird baulicher (passiver) Lärmschutz unter Berücksichtigung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Die Basis dazu bilden die in Tabelle 1 festgelegten Lärmpegelbereiche. Tabelle 2 enthält die sich daraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile.

Tabelle 1 : Einteilung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Bereich / Gebäudeseite	Lärmpegelbereich
Ostseiten der Gebäude im Abstand von weniger als 80 m vom östlichen Rand des Plangeltungsbereiches ( parallel zur BAB 1 )	IV
der Straße zugewandte Gebäudeseiten im Abstand von weniger als 50 m von der Fahrbahnmitte der L 58	IV
gesamter übriger Plangeltungsbereich	III

Tabelle 2: erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w,res1)	
		Wohnräume	Büroräume
dB(A)			
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
1) Wände und Fenster zusammen			

(4) Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.



# TEIL B : TEXT

## 7. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB  
i.V.m. § 8 LNatSchG)

(1) Entlang den Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke untereinander sowie auch entlang den Grenzen zwischen Gewerbegrundstücken und Fläche für den Gemeinbedarf ist ein mindestens 3 m breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei ist mindestens alle 30 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

(2) Auf den privaten Grünflächen, die mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher belegt sind, ist mindestens alle 15 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

(3) Zusätzlich ist bei der Herstellung privater Stellplätze mindestens je 5 Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

(4) Für die als zu pflanzend festgesetzten Einzelbäume sind folgende Arten zu verwenden:

Schwienkuhler Weg:	Stieleiche – Quercus robur
Planstraße I:	Winterlinde – Tilia cordata
Planstraße II:	Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Parkplatz westlich der Bahn:	Spitzahorn – Acer platanoides oder Bergahorn – Acer pseudoplatanus

(5) Bei Baumpflanzungen im Bereich von befestigten Flächen (Park- und Stellplätzen, Zufahrten u.ä.) ist eine mindestens 12 qm große, wasserdurchlässige Baumscheibe, davon mindestens 6 qm in offener Bauweise, herzustellen und vor Überfahren zu sichern. Die Bäume sind vor mechanischen Stammbeschädigungen zu schützen.

(6) Fassadenflächen die auf einer Länge von 10,0 m keine Fenster-, Tür- oder Toröffnungen enthalten, sind in Abständen von 2,0 m mit Rank- und / oder Kletterpflanzen zu begrünen.

## 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
i.V.m. § 8 LNatSchG)

(1) Für die Fläche M 1 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die im Erlen-Pappelbestand vorhandenen Pappeln und Nadelgehölze sollen nach und nach durch Schwarzerlen und Eschen ersetzt werden.
- Das Totholz soll nicht beseitigt werden.
- Die Fläche ist vor wilden Müll- und Unratablagerungen zu schützen; vorhandene Müll- und Unratablagerungen sind zu entfernen.
- Für den verlegten Walkerbach ist ein naturnahes Bachbett mit einem abwechslungsreichen Querprofil und unterschiedlichen Sohlsubstraten herzustellen.

(2) Für die Fläche M 2 werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu einer Baum- und Strauchlandschaft mit einem Sukzessionsflächenanteil von ca. 20 % zu entwickeln.
- für die Anpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume	Sträucher
Rotbuche – Fagus silvatica	Hainbuche – Caprinus betulus
Stieleiche – Quercus robur	Hasel – Corylus avellana
Bergahorn – Acer pseudoplatanoides	Pfaffenhütchen – Euonymus europaeus
Esche – Fraxinus excelsior	Schlehe – Prunus spinosa
Süßkirsche – Prunus avium	Weißdorn – Crataegus monogyna
Schwarzerle – Alnus glutinosa	

- Die Sukzessionsflächen sind durch Mahd im Abstand von 3 – 5 Jahren von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- Die von Feuchtgrünland eingenommenen quelligen Bereiche sind von einer Bepflanzung freizuhalten und durch Mahd im Abstand von 3 – 5 Jahren von Gehölzaufwuchs freizuhalten.
- Die Ufer des Walkerbaches sind teilweise abzuflachen und aufzuweiten.
- Schutt, Müll und sonstiger Unrat sind zu entfernen.
- Abschnittsweise sind Schwarzerlen zu pflanzen.
- Außerdem sind Weiden zu pflanzen und durch regelmäßigen Schnitt zu Kopfweiden zu entwickeln.

## 9. STELLPLATZE

(§ 23 Abs.5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 92 LBO)

### 1. BEFESTIGTE FLÄCHEN

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Sickerpflaster, Pflasterklinker mit großem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzustellen.

(2) Für die Oberflächen der Parkplätze und der nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Verkehrsflächen sind nur kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil, im Sandbett verlegt, zu verwenden.

(3) Die Versorgungswege sind mit Schotterrasen zu befestigen.

(4) Die Fahrbahneinengungen des Schwienkuhler Wegs im Bereich der Baumkronen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Sickerpflaster oder Klinkerpflaster mit großem Fugenanteil) herzustellen.

### 2. EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen müssen einen Abstand von min. 1 m zur Grundstücksgrenze einhalten.