TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO]

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts nicht überschreiten.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten GE-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Einzelhandel ist in Verbindung mit Handwerksbetrieben nur zum Vertrieb branchenüblicher Produkte und in Verbindung mit sonstigen Gewerbebetrieben nur zum Vertrieb eigener Fertigungsprodukte zulässig.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO]

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 4.500 qm überschritten werden.

3. BAUWEISE
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO]

Für das Gewerbegebiet ist als besondere Bauweise festgesetzt, daß die Länge der parallel zur BAB angeordneten Hausform auch 50 m überschreiten darf.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
[§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

4.1 Der Knickwall entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Ausgleich für die zugunsten der Zufahrten vorzunehmenden Eingriffe in den Knick bis auf die erforderlichen Zufahrtsbereiche fachgerecht wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Knickfußes ist auf der westlichen Seite ein 2 m breiter Knickschutzstreifen als Puffer freizuhalten und mit einer dem Standort angepaßten Rasensaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen.

4.2 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zur Abschirmung ein Wall mit einer Scheitelhöhe von mindestens 1,5 m anzulegen und die Anpflanzung einer mindestens 0,80 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen vorzunehmen.

4.3 Für den vorhandenen, als Wall aufgeschobenen Boden ist, sofern dieser nicht innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden kann, ein Abtransport und eine seinem Schutzzweck entsprechende Verwendung gemäß § 202 BauGB außerhalb des Plangebietes vorzusehen.

4.4 Pro angefangener 1.000 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, ortstypischer Laubbaum zu pflanzen, der auch ein Obstbaum sein kann.

4.5 Mindestens 2.000 qm der für Parkplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten benötigten Flächen sollen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, das zumindest teilweise die Aufnahme des Niederschlagwassers im Untergrund zuläßt. Mögliche Befestigungsarten sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 30 % Fugenanteil.

4.6 Auf Stell- und Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln für jeweils vier Stellplätze ein standortgerechter, ortstypischer Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und dem Knick entlang der Neustädter Straße kann das Pflanzgebot auf einen Laubbaum je sechs Stell-/Parkplätze reduziert werden. Der Wurzelbereich der Bäume darf in einer Fläche von mindestens 7 qm nicht befestigt werden und ist als Vegetationsfläche anzulegen.

5. FLÄCHEN UND ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
[§ 9 (1) Nr. 24 u. 6 BauGB]

Für oberhalb des Erdgeschosses vorgesehene Büro- und Aufenthaltsräume sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:
Sofern Büro- und Aufenthaltsräume im oberen Geschoß vorgesehen werden, ist auf den der BAB zugewandten Seiten gemäß der DIN 4109 ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB(A) einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S(W+F) zur Grundfläche des Raumes S(G) nach Tabelle 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erhöhen oder zu mindern. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amzsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.
Falls der in das Gebäude eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübtem Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen an Büroräume und ähnliches gestellt.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Lärmschutzwall soll in einer Höhe von 4,00 m über der Straßenoberkante der BAB errichtet werden.

7. HINWEIS

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.