

## TEXT TEIL B

### I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Gartenbaubetriebe,

**Unzulässig** sind:

Anlagen für Verwaltungen,

Tankstellen.

##### 1.2. Gewerbegebiete GE und GEe § 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE und GEe sind **allgemein zulässig**:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Anlagen für sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise zulässig** sind:

Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, wenn sie in einem räumlichen, funktionalen und produktionsbezogenen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und der Gewerbebetrieb wegen der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

**Unzulässig** sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Einzelhandelsbetriebe  
Vergnügungsstätten  
Bordellbetriebe.

### 1.3 Gliederung des Gewerbegebietes § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 sowie § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die Betriebs- und Nutzungsflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) in den Teilgebieten 6 und 7 werden folgende Geräuschemissionskontingente  $L_{EK}$  wird festgesetzt:

Geräuschemissionskontingent (Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel - IFSP)		
	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)/m <sup>2</sup>	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)/m <sup>2</sup>
GEe	60	47

Es sind nur solche Betriebe zulässig, die diese Festsetzungen einhalten.

#### Nachweis

- Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
- Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm.
- Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

## 2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

### 2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, betriebliche Freiflächen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

### 2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der nächstgelegenen vorhandenen befestigten Grundstücksfläche.

### **2.3 Höhenentwicklung**

Die festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine, technische Anlagen und Betriebsteile und Antennenträger.

### **2.4 Überschreitung der Gebäudehöhen**

Im Teilgebiet 2 können die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> bis zu einer Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden.

### **3. Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO**

In den Gewerbegebieten (GE und GEE) ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.