

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der Nutzung

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind folgende Nutzungen unzulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher und Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
  - b) Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
  - c) Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
  - d) Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die bezüglich ihres Emissionsverhaltens in einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zulässig wären.

## 2. Maß der Nutzung

- 2.1. Im gesamten Plangebiet ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Einstellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2. Die **Traufhöhe** wird mit maximal 13,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion mit der äußeren Oberfläche der Außenwand. Das Maß gilt für die Traufe geneigter Dächer sowie für die Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern.
- Die **Firsthöhe** wird mit maximal 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der "Helmstedter Straße" in der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) an der Stelle des Grundstückes, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.
- Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlambauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belüchtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.