

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Nutzungen zulässig, die nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) den flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  von 54 dB(A) einhalten.  
Zusätzliche Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes  $D_z$  (berechnet z.B. nach Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2:1999-10) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. In Kenntnis der Frequenzabhängigkeit der maßgeblichen Geräuschquellen können erhöhte Luftabsorptions- und Bodeneffekte (vgl. Nr. 7.2 und 7.3.1 der DIN ISO 9613-2:1999-10) und/ oder zeitliche Begrenzung der Emissionen bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes beträgt.
- 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 zulässig.
- 2.2 Das Höchstmaß der Oberkante von Gebäuden wird mit 8,5 m bzw. 10 m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Terrainpunkt, der durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.

## 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1 Innerhalb des Baugebiets ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringer Störwirkung auf Fledermäuse und mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten zulässig, wie z.B. der Einsatz von LED-Leuchten.
- 3.2 An Fassaden mit Ausrichtung und Wirkung auf den westlich und südlich an das Baugebiet angrenzenden Fledermaus-Flugkorridor ist zum Schutz der Fledermäuse der Betrieb selbstleuchtender Werbeanlagen bzw. die Beleuchtung von Werbeanlagen unzulässig.

## 4. Grünordnung: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst einen Gehölzbestand mit einem eingebetteten Feuchtbiotop zur Regenwasserversickerung/ Regenwasserhaltung.

- 4.1 Konzeption des Feuchtbiotops: Die Wasserfläche umfasst maximal 500 m<sup>2</sup>. Die Wassertiefen müssen zwischen ca. 0,70 m und ca. 1,50 m wechseln. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden. Mindestens ein Drittel der Gesamtlänge muss dabei eine Neigung von 1/5 erhalten.
- 4.2 Als Initialpflanzung waren bei Anlage der Gehölzpflanzung folgende Arten zu verwenden:
- a) An Land:  
Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe und Faulbaum (als Gehölze).
  - b) Im Uferbereich:  
Ohrweide, Silberweide und Schwarzerle (als Sträucher).
  - c) Im Flachwasserbereich:  
Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Pfeilkraut, Teichschachtelhalm, Froschlöffel, Kalmus, Wasser- und Schwertlilie.
- 4.3 Maßnahmen zur Funktionserhaltung des Feuchtbiotops zur Regenwasserversickerung/ Regenwasserhaltung nach Ziffer 4.1 sind zulässig. Im Übrigen ist die Maßnahme der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## **5. Grünordnung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:

5.1 a) Je 70 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste A zu pflanzen.

b) Je 3 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen.

5.2 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

5.3 Die Anlage von bis zu insgesamt drei Grundstückszufahrten und -zuwegungen von zusammen nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> Grundfläche ist zulässig.

5.4 Artenliste A:

Buche, Eiche, Gemeine Esche, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde und Feldulme.

Artenliste B:

Faulbaum, Blutroter Hartriegel, Holunder, Liguster, Schlehe, Schneeball, Traubenkirsche und Weißdorn.

## **6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme**

Die Maßnahmen unter Ziff. 4 und 5 stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets dar.