

# Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie zu deren Betrieb erforderliche Lagerplätze zulässig.
  - 1.2 Handel an Endverbraucher ist nur ausnahmsweise zulässig, soweit er im Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung eines Gewerbebetriebs im Geltungsbereich steht und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.
  - 1.3 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.
  - 1.4 Unzulässige Nutzungen sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gastronomie, Beherbergungs- und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
  - 1.5 Gegenüber dem Straßenverkehrslärm sind für betriebsbezogene Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume im Geltungsbereich ein baulicher Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sicherzustellen, ggf. über einen Einzelfallnachweis im Rahmen der Baugenehmigung.
2. Höhe baulicher Anlagen
  - 2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist
    - a) bei geneigten Dächern die Schnittlinie der traufseitigen äußeren Außenwandebene mit der oberen Dachhautoberfläche und
    - b) bei Flachdächern die höchste Oberkante der äußeren Außenwandebene (Attika-Höhe).
  - 2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.
  - 2.2 Die Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Klimaanlage, Antennen etc.) ist im technisch erforderlichen Umfang zulässig.
  - 2.3 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der vorhandenen Geländeoberfläche im durch Baugrenzen umschlossenen Bereich.
3. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.