

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m §1 (5) und (6), § 1 (6) Punkt 2 § 1 (10), § 8 und § 13 BauNVO

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

1.1. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 (6) Punkt 2 sind außerdem folgende Annahmen in dem Baugebiet allgemein zulässig:

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

1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.3. Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.4. Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Gebäude mit der Hausnummern 14 und 15 zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungsänderungen, wenn diese den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.3 nicht widerspricht.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 und § 17 BauNVO)

GE – Gewerbegebiet

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 1,0 festgesetzt
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II als Höchstmaß.
- d) Die Firsthöhe darf maximal 10,00m in Bezug auf die Oberkante des Geländes betragen.
Fester Bezugspunkt Schachtdeckel D=87,85 mNHN nördlich Gebäude Nr. 14

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO

- a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

- a) PKW-Stellplätze, Garagen, sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig.
- b) Stellplätze für LKW und Baumaschinen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- c) Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind vorrangig auf überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- d) Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden dürfen.
- e) Aufschüttungen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist nach Möglichkeit eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen).

Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

7. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L (EK) in dB(A)/m²

Teilfläche	L (EK), T	L (EK), N
TG 1	60	50
TG 2	65	50
TG 3	65	55
TG 4	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die festgesetzten Emissionswerte sind in den Genehmigungsverfahren für Gewerbeansiedlung nachzuweisen.

Zusatzkontingente L (EK) in dB(A)/m² für die Richtungssektoren

Sektor	Anfang	Ende	L(EKzus) T	L(EKzus) N
A	2,0	94,0	10	10
B	94,0	182,0	7	3
C	182,0	308,0	6	1
D	308,0	2,0	8	4

Referenzpunkt-Koordinate:

X: 32731539,00 Y: 5728660,00

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-D in welchen die 4 Immissionsorte liegen, darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L (EK) der einzelnen Teilflächen durch L (EK) + L (EKzus) ersetzt werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- a) Flächenversiegelungen von zukünftig geplanten Stellplätzen sind versickerungsfähig mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 70 % herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.
- b) Die festgesetzten Grünflächen sowie die gekennzeichneten Laubbäume gemäß Planzeichnung sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Versiegelung zu bewahren.
- c) Die Grünflächen im Westen des Gewerbegebietes (siehe Maßnahmenplan) sind zur besseren Einbindung des Gewerbebestands in die freie Landschaft entlang der angrenzenden Waldbestände mit einer 3 m breiten Baum-Strauchhecke zu bepflanzen (siehe Pflanzliste) und dauerhaft zu pflegen.
- d) Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie des Waldverlustes im Zuge der Verdichtung bzw. Umstrukturierung des Gewerbebestands ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans auf dem Flurstück 725, Flur 3, Gemarkung Friedersdorf ein Erlen-Eschen-Sumpfwald sowie Weidengebüsch zu etablieren (siehe Pflanzliste).

Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Sträucher		
Kornelkirsche	Cornus mas	vStr, mB, 60-100
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	vStr, mB, 60-100
Haselnuss	Corylus avellana	vStr, mB, 60-100
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	vStr, mB, 60-100
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	vStr, mB, 60-100
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	vStr, mB, 60-100

Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	vStr, mB, 60-100
Traubenkirsche	Prunus padus	vStr, mB, 60-100
Schlehe	Prunus spinosa	vStr, mB, 60-100
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	vStr, mB, 60-100
Hundsrose	Rosa canina	vStr, mB, 60-100
Purpurweide	Salix purpurea	Sth, l=60-80, Du=1-2
Salweide	Salix caprea	Sth, l=60-80, Du=1-2
Korb-Weide	Salix viminalis	Sth, l=60-80, Du=1-2
Bruch-Weide	Salix fragilis	Sth, l=60-80, Du=1-2
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	vStr, mB, 60-100
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	vStr, mB, 60-100

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Mindest-Pflanzqualität
Arten-Bäume		
Feld-Ahorn	Acer campestre	H, 3xv, mDb, 14-16
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	H, 3xv, mDb, 14-16
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Forstware, 1/1, 50-80
Hängebirke	Betula pendula	H, 3xv, mDb, 14-16
Hainbuche	Carpinus betulus	H, 3xv, mDb, 14-16
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	H, 3xv, mDb, 14-16
Zitter-Pappel	Populus tremula	H, 3xv, mDb, 14-16
Wild-Apfel	Malus sylvestris	H, 3xv, mDb, 14-16
Vogel-Kirsche	Prunus avium	H, 3xv, mDb, 14-16
Trauben-Eiche	Quercus petraea	H, 3xv, mDb, 14-16
Stiel-Eiche	Quercus robur	H, 3xv, mDb, 14-16
Eberesche	Sorbus aucuparia	H, 3xv, mDb, 14-16
Elsbeere	Sorbus torminalis	H, 3xv, mDb, 14-16
Winter-Linde	Tilia cordata	H, 3xv, mDb, 14-16
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	H, 3xv, mDb, 14-16
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	H, 3xv, mDb, 14-16
Feld-Ulme	Ulmus minor	H, 3xv, mDb, 14-16

3. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- a) **Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung**
Zum Schutz vor Individuenverlusten bei Brutvögeln sind Gehölzrodungen, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachungen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der potenziell betroffenen Vogelarten) durchzuführen.
- b) **Gebäude- und Gehölzkontrollen auf Fledermausbesatz**
Unmittelbar vor den Abrissarbeiten sind die Gebäude auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Des Weiteren sind zu fällende Gehölze mit einem Stammdurchmesser über 10 cm unmittelbar vor der Rodung auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Werden Tiere festgestellt, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.
- c) **Kontrolle von Zauneidechsenvorkommen vor Baufeldfreimachung**
Im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen ist das Baufeld auf aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Individuenverluste, Verlust Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind im Falle aktueller Nachweise mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- d) **Reduzierung von Lichtemission**
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nächtliche Lichtquellen auf das unbedingt notwendige Minimum zu reduzieren, um hohe Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermausarten und andere nachtaktive Tiere zu vermeiden. Die Beleuchtung sollte ausschließlich nach unten ausgerichtet werden und keinesfalls angrenzende Gehölzbestände ausleuchten. Außerdem sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen.
- e) **Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel**
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Brutmöglichkeiten gebäudebrütender Brutvogelarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Brutstandorten leitet sich die Anzahl an Nistkästen ab, die an neu errichtete Gebäude in Süd-/ Südost-Ausrichtung anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Brutmöglichkeiten zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Nistkästen abzuleiten.
- f) **Anbringung von künstlichen Fledermausquartieren**
Im Vorfeld von Gebäudeabrissen sind Kontrollen hinsichtlich geeigneter Quartierstrukturen gebäudebewohnender Fledermausarten durchzuführen. Aus der Anzahl an Quartieren leitet sich die Anzahl an Fledermauskästen ab, die an die Bestandsgebäude in mindestens 3 m Höhe und vor direkter Beleuchtung geschützt anzubringen sind. Auch vor Fällarbeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser über 10 cm sind die betreffenden Gehölze auf Quartierpotenziale zu überprüfen und die entsprechende Anzahl an Fledermauskästen abzuleiten.