

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) gemäß § 8 BauNVO

Abweichend von der in § 8 (1) und (2) BauNVO vorgesehenen Zulässigkeit von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art“ sind in dem im Plan als „Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereich nur zulässig:

- Nicht erheblich störende Gewerberäume, Innenlager
- Geschäfts-, Büro- und Ausstellungsräume

Anlagen für sportliche Zwecke – hier ohne Freianlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässige Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - hier ohne Freianlagen

Unzulässig sind Nutzungen der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses (LSA 1993).

Um einen angemessenen Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1. der DIN 18005/Teil 1 (Schallschutz im Städtebau Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002) folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Tags 55 dB (A) Nachts 40/45 dB (A)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch GRZ (0,8) und Geschossanzahl (II) und (III), festgelegt. Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen mit 8 Meter u. 9,20 Meter festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist OK Pflaster am östlichen Haupteingang des östlichen Haupteingangs

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände untereinander auf dem Grundstück nicht eingehalten werden müssen bzw. und Baukörperlängen über 50 Meter zulässig sind

4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Grundstück werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer festgesetzt.

Auf dem Grundstück werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 und §9, Abs.25 festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichbilanz).

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

a) Bäume

- Taubeneiche (*Quercus petraea*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Weitere Arten

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Wildapfel (*Malvus silvestri*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)

Sträucher

- Salweide (*Salix caprea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Roter Hartriegel (*Cor. Sang.*)
- Einh. Wildrose (*Rosa spp.*)
- Ingr. Weißdorn (*Crat. Monog.*)
- Steinbeere (*Rubus saxatilis*)
- Einh. Wildrose (*Rosa spp.*)

Veredelte Obstbäume

- Apfel
- Birne
- Pflaume
- Süßkirsche- Sauerkirsche

b) Als Hecken sind zu pflanzen:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *oxycantha*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:

- Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis sinensis*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Klimmerarten

5. Regenwasserbehandlung

Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrologischen Verhältnisse zu versickern.