

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

Die festgesetzten Emissionswerte sind in den Genehmigungsverfahren für Gewerbeansiedlung nachzuweisen.

## 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 Grünflächen im Westen des Gewerbegebietes (siehe Maßnahmenplan) sind von jeglicher Versiegelung auszusparen und zur besseren Einbindung des Gewerbebestands in die freie Landschaft entlang der angrenzenden Waldbestände mit einer 3m breiten Baum-Strauchhecke zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
- c) Mindestens 20 % des Gewerbegebietes sind als Grün- bzw. Freifläche zu gestalten. Der Anteil an Baum- und Gebüschbeständen sollte dabei jeweils 20 % betragen.
- d) Bestehende heimische Laubholzbestände innerhalb des Gewerbegebietes sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- e) 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
<b>Arten-Sträucher</b>		
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	vStr, mB, 60-100
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	vStr, mB, 60-100
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	vStr, mB, 60-100
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	vStr, mB, 60-100
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	vStr, mB, 60-100
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	vStr, mB, 60-100
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	vStr, mB, 60-100
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	vStr, mB, 60-100
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	vStr, mB, 60-100
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	vStr, mB, 60-100
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	vStr, mB, 60-100
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	Sth, l=60-80, Du=1-2
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Sth, l=60-80, Du=1-2
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	Sth, l=60-80, Du=1-2
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	Sth, l=60-80, Du=1-2
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	vStr, mB, 60-100
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	vStr, mB, 60-100
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	vStr, mB, 60-100

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