

## Teil B – Text

### Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 8 BauNVO und § 9 (1) Pkt. 1 BauGB)
  - 1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
    - 1.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von Nutzung (§ 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (8) BauNVO) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Nutzungen gem. § 8 (2) Pkt. 3 sowie § 8 (3) Pkt. 3 nicht zulässig.
    - 1.1.2 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 1 (4) BauNVO) GE Gewerbegebiet – Dienstleistung und Gewerbe zulässig sind nach § 8 BauNVO
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
      - Geschäfts-, Büro und VerwaltungsgebäudeAusnahmsweise sind zulässig:
      - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §§ 16 - 21 BauNVO und § 9 (1) Pkt. 1 BauGB)
  - 2.1 Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen:
    - a) der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
    - b) der Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO
    - c) die maximal zulässige Traufhöhe nach § 18 BauNVODie Festsetzung erfolgt durch Eintragung in der Planzeichnung.
  - 2.2 Für die Ermittlung der maximal zulässigen Traufhöhe gilt als Bezugshöhe die Oberkante der Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen wird. Den Bezugspunkt bildet die Mittelachse der bezeichneten Verkehrsfläche.
3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO und § 9 (1) Pkt. 2 BauGB)
  - 3.1 Die Fläche innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann für die Tiefe von maximal 1,00 m und einer Länge von nicht mehr als einem Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand ausnahmsweise zugelassen werden. Dachüberstände ohne Dachraum werden über die gesamte Fassadenlänge als untergeordnet angesehen.
  - 3.2 Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne von Pkt. 4 und 5 der textlichen Festsetzungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
  - 4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Garagen und Stellplätze (gem. § ) (1) Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Nicht überdachte Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 6.1 Nachfolgende Pflanzflächen sind angelegt und im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 bereits bilanziert und bleiben erhalten.
- Pflanzfläche A1 ist eine Rabatte mit Bodendeckern
  - Pflanzfläche A2 hat eine Strauchhecke aus überwiegend einheimischen Arten
  - Pflanzfläche A3 hat eine Strauchhecke aus einheimischen Arten
  - Pflanzfläche A4 wird als Strauchhecke neu angelegt
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 7.1 Die Flächenversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze auf dem Grundstück ist mit Betonpflaster erfolgt.