

VII ANHANG

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Ausnahmsweise können

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Kraftwagen,
 - Kraftwagen und Zubehör,
 - Krafträder, Kraftradteile und –zubehör,
 - Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge),
 - Wohnmöbel,
 - Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten,
 - elektrotechnische Erzeugnisse,
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren,
 - Anstrichmittel,
 - Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör,
 - Tapeten und Bodenbeläge,
 - Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen),
 - Sport- und Freizeitboote und Zubehör,
 - Büromöbel und Brennstoffe
- sowie
- Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 15

Im Gewerbegebiet GE5, auf dem Grundstück mit der Lagebezeichnung Mohriner Allee 21, 21B, können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Büro Zwecke

ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

Textliche Festsetzung 2

Im Gewerbegebiet GE3 können bauliche Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Kernsortiment – zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung –:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Büro Zwecke

beibehalten wird.

Die Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch andere Sortimente anbieten.

Bauliche Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 800 Quadratmeter je Betrieb nicht überschreitet.

Textliche Festsetzung 3

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 können Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 4

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung 5

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Textliche Festsetzung 6

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

Textliche Festsetzung 7

Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE5 und die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ wird als Bauweise festgesetzt: abweichende Bauweise mit Zulässigkeit von Gebäuden ohne Längenbeschränkung mit seitlichen Grenzabständen.

Textliche Festsetzung 8

In den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	Emissionskontingente $L_{EK, tags}$ in dB(A)	Emissionskontingente $L_{EK, nachts}$ in dB(A)
GE1	61	45
GE2	61	50
GE3	63	47
GE4	55	40
GE5	61	46
Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“	52	49

Textliche Festsetzung 9

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Flächen H und K resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 Dezibel (A) tags und 30 Dezibel (A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 Dezibel (A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- nicht überschritten wird.

Des Weiteren müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile innerhalb der Fläche H resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 40 Dezibel (A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 Dezibel geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berechnen.

Textliche Festsetzung 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Textliche Festsetzung 11

Auf der Fläche A mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Gewerbeparks mit landschaftlicher Prägung erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten. Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 12

Auf den Flächen B und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 13

Auf der Fläche E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer Obstbaumwiese erhalten bleibt. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 14

Die Fläche C zum Anpflanzen ist dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 100 Quadratmeter sind ein Baum sowie 100 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 16

In den Gewerbegebieten GE1, GE4 und GE5 sind Grundstückseinfriedungen entlang der Mohriner Allee innerhalb der Fläche A (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung) nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 17

Die Flächen F und G sind mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast, zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Textliche Festsetzung 18

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.