

1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 2 Abs. 5 BauGB
i.V.m. der BauNVO

1.1 Gliederung der Betriebe in GE-Gebieten + So-Gebieten

1.11 Gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO wird für die GE-Gebiete
festgesetzt:

- a) Unzulässig sind Gewerbebetriebe und Anlagen mit
ähnlichem Immissionsgrad, wie sie in der Abstands-
liste unter den lfd. Nummern 1 - 129 (Abstands-
klasse I - VII) aufgeführt sind.
- b) Zulässig gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebe und
ähnliche Anlagen, wie sie in der Abstandsliste
unter den lfd. Nummern 129 - 157 (Abstandsklasse VII)
aufgeführt sind, wenn der Nachweis vorliegt,
daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstands-
erfordernis den Betrieben und Anlagen unter den
lfd. Nummern 158-182 (Abstandsklasse VIII)
entsprechen. (Der Abstandserlaß ist der Begründung
als Anlage beigelegt).
- c) In den ausgewiesenen So-Flächen sind großflächige
Betriebe des Einzel- und Fachhandels zulässig.
Eine Beschränkung von Fläche und Sortiment
ist nicht vorgesehen.

1.12 Gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO sind in den GE-Gebieten
allgemein nur solche Betriebe zulässig, von denen
keine Emissionen wie Rauch, Dampf und Blendeinwirkungen
ausgehen, die geeignet sind, eine Beeinträchtigung
der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den
Fernstraßen hervorzurufen.

1.2 Schutz der Geländetopographie

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2
BauGB wird festgesetzt, daß in den gekennzeichneten
Gewerbegebieten größere Veränderungen der bestehenden
Geländetopographie mit Ausnahme der notwendigen
Gründungsmaßnahmen und der Anlage von Grundstück-
zufahrten und notwendigen Stellplätze unzulässig sind.
Terrassenförmige Geländemodellierungen können im
Einzelfall zugelassen werden und sind nur in Form
von Anschüttungen bis zu einer Böschung- bzw.
Stützwandhöhe von 1,50 m zulässig.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen
in den GE-Gebieten nur innerhalb
der überbauten Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in den MI- und GE-Gebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.5 Oberflächenwasser

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB wird festgesetzt, daß in den gekennzeichneten Gebieten das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in ein Regenwasserrückhaltebecken mit einer Sickereinrichtung auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten ist. Überläufe in die Vorflut sind vorzusehen. Schmutzwasser ist über Kläranlagen der Vorflut zuzuleiten.

1.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen für alle geplanten Wohn- und Bürogebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

1.7 Pflanzgebote

1.71 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen für je 10 notwendige Stellplätze ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen ist.

1.72 Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25a und b BauGB wird für die in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- + Radweg" im Plan ausgewiesenen Bäume festgesetzt, daß ein hochstämmiger Baum, ca. 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe anzupflanzen und zu erhalten ist.

2. Festsetzung gem. § 81 Abs. 4 BauONW

2.1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den GE-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

2.2 Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der GE-Gebiete sind als Grünfläche zu gestalten.

2.3 Gestaltung von Stellplätzen

In den GE-Gebieten sind die Pkw-Stellplätze in Schotterrasse auszuführen oder breitfugig zu pflastern.

2.4 Dachgestaltung in GE- + So-Gebieten

Innerhalb der GE-Gebiete sind Dächer bis zu 30° Dachneigung zulässig.