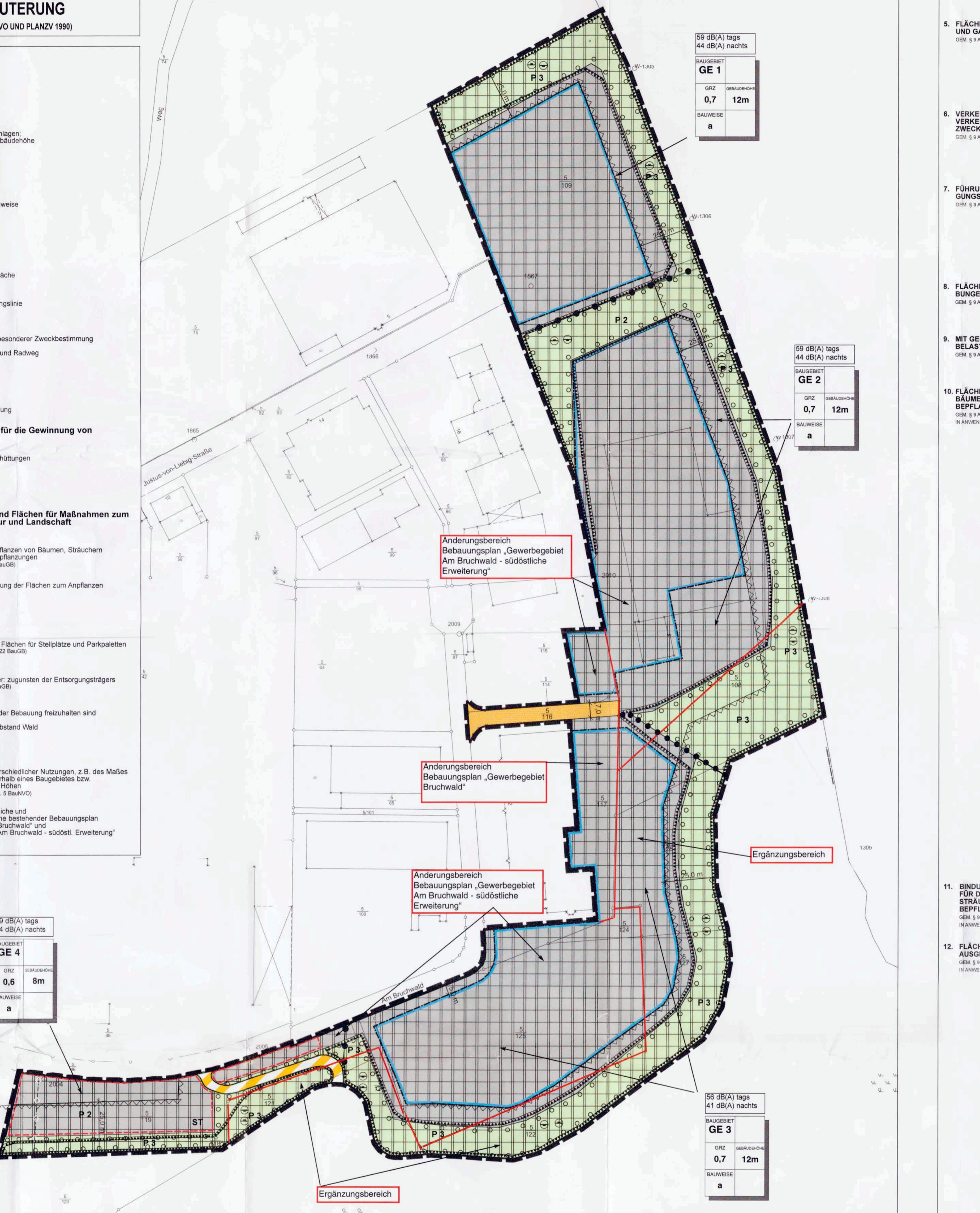
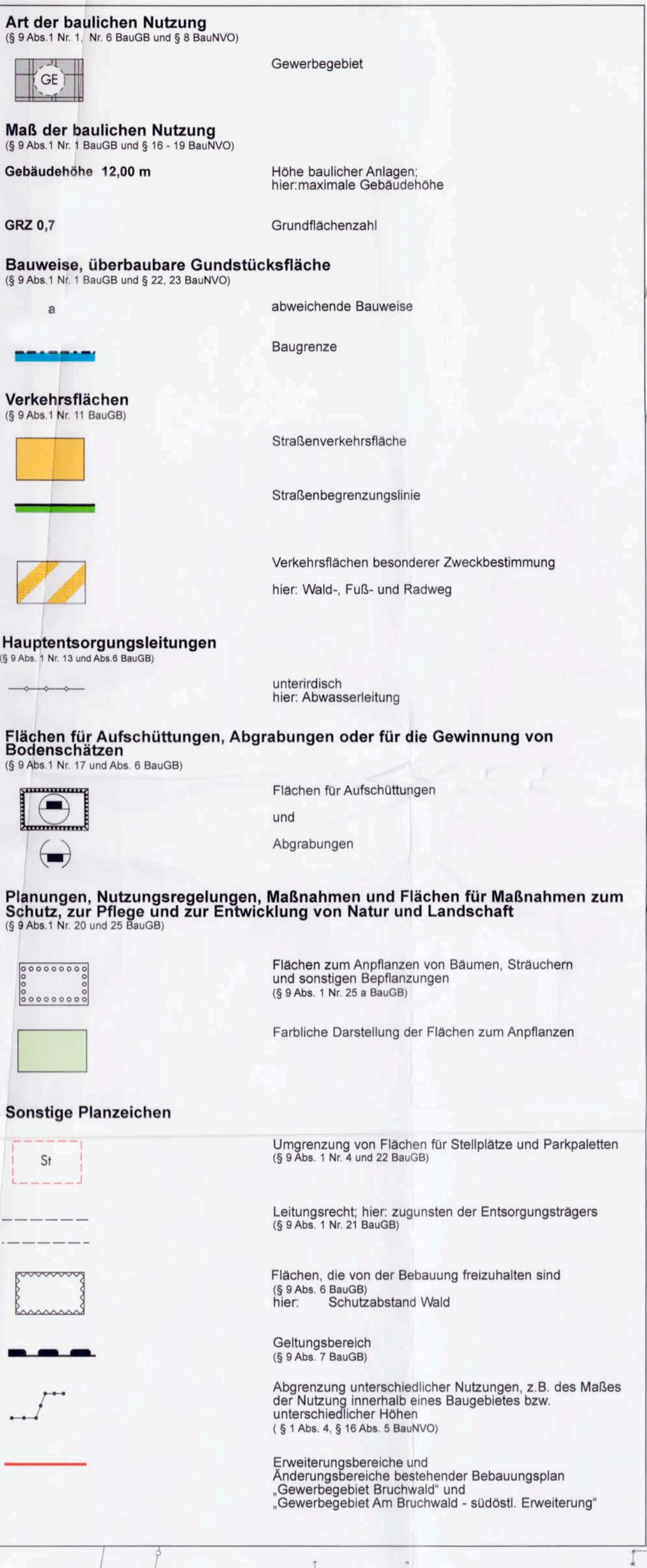


TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
1.1 Baugebiet GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 gem. § 8 BauNVO siehe Plan
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerräume und öffentliche Betriebe
2. Büros, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 14 BauNVO im Gebiet GE 4
1. Stellplätze
2. Parkplätze
1.2.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3
1. Wohnungen für Autions- und Bereichsbesitzer sowie für andere Personen, die kein Betriebseleiter, der dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Nutzungszweck gleichgestellt sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
1.2.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden in den Gebieten GE 1, GE 2 und GE 3
1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen
Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen, die gem. §

1.2 grundsätzlich gilt

- 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, ausgeschlossen:
1. „Baudenkmale“, die unter den Begriff „Gewerbegebiete aller Art“ fallen
2. Einzelhandelsbetriebe mit Ausmaßen solcher Verkaufsstätten, die Handwerker- oder Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschreiten

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbe sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallbelastung die folgenden Maximalwerte nicht überschreitet. Der zulässige Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten durch alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und sonstigen betriebswirtschaftlichen Anlagen, die Schallleistungspiegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrubenabschnitts (§ 19 Abs. 1 BauNVO) Tag - in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr einzuhalten (siehe Eintrag Nutzungsschablone).

IFSP

- GE 1 + GE 2 = 59 dB(A) tags
GE 3 = 56 dB(A) tags
GE 4 = 59 dB(A) tags

44 dB(A) nachts
41 dB(A) nachts
44 dB(A) nachts

1.3 grundsätzlich gilt

- schreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht zulässig.

siehe Plan, gem. § 8 Abs. 18 BauNVO

GE 1, GE 2 + GE 3

hier maximale Gebäudehöhe 12 m

und GE 4

hier maximale Gesamthöhe 8 m

Als Gebäude bzw. Gesamtfläche wird das Abstandmaß zwischen Oberkante fester Straßenbelag (gem. Straßenverkehrsordnung) und Schallwand der aufgehenden Mauerwerk mit der oberen Dachbegrenzungskante definiert.

Der untere Bezugspunkt (Oberkante fester Straßenbelag gem. Straßenverkehrsordnung) ist derjenigen zugeordneten Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudenutzung zu ermitteln. Wird ein Grundstück an mehreren Seiten mit einer oder mehreren Gebäudenutzungen (Eingangsbereich) zugeordnet, Erschließungsstraße als angrenzend.

Von der Höhenbegrenzung angenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

siehe Plan, hier: abweichende Bauweise

Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind

zulässig.

2.3 Hohe bauliche Anlagen

siehe Plan, gem. § 8 Abs. 18 BauNVO

GE 1, GE 2 + GE 3

hier maximale Gebäudehöhe 12 m

und GE 4

hier maximale Gesamthöhe 8 m

Als Gebäude bzw. Gesamtfläche wird das Abstandmaß zwischen Oberkante fester Straßenbelag (gem. Straßenverkehrsordnung) und Schallwand der aufgehenden Mauerwerk mit der oberen Dachbegrenzungskante definiert.

Der untere Bezugspunkt (Oberkante fester Straßenbelag gem. Straßenverkehrsordnung) ist derjenigen zugeordneten Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudenutzung zu ermitteln. Wird ein Grundstück an mehreren Seiten mit einer oder mehreren Gebäudenutzungen (Eingangsbereich) zugeordnet, Erschließungsstraße als angrenzend.

Von der Höhenbegrenzung angenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

siehe Plan, hier: abweichende Bauweise

Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind

zulässig.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

GRZ 0,7

GE 4 = GRZ 0,6

Gem. § 19 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist eine Über-

sicht

aufgeführt.

siehe Plan, hier: abweichende Bauweise

Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind

zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Die Gebäude sind an den Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vorraten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO