

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

## A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gemäß § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende Nutzungen festgesetzt:
    - „Industriegebiet“ (GI) - Teilgebiete 4, 5, 6, 6.1, 7, 11, 12, 13, 14
    - „Gewerbegebiet“ (GE) - Teilgebiete 1, 3, 8, 10
    - „Sondergebiet“ (SO) - Teilgebiete 2, 9
  - 1.1 In Anwendung des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Teilfläche 7 überwiegend autobahn-affinen Betrieben vorbehalten. Zulässig in v.g. Sinne sind z.B.: Logistik-, Fuhr- und Transportunternehmen, Versandhandelsunternehmen, Autobahnservicebetriebe (mit Ausnahme von Raststätten und Autohöfen), Betriebe mit erhöhtem Güterverkehrsaufkommen.  
Die Teilflächen 2 und 9 sind Geschäfts-, Hotel-, Gastronomie-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen für kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke vorbehalten. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
  - 1.2 Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen ..... ) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO generell unzulässig.
  - 1.3 Grundsätzlich ausgeschlossen sind Betriebe:
    - a) die der atomrechtlichen Genehmigung oder eines Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesabfallgesetz bedürfen,
    - b) Betriebe, durch die das Flugaufkommen wesentlich erhöht wird,
    - c) Betriebe, deren Produkte der Beurteilung nach dem Sprengstoffgesetz unterliegen,
    - d) Anlagen zur Gewinnung von Roheisen oder Nichteisenrohmetallen,
    - e) Anlagen zur Destillation oder Raffination von Erdöl oder Erdölzerzeugnissen auf der Grundlage von Mineralöl, Altöl oder Schmierstoffen,
    - f) des großflächigen Einzelhandels und Einzelhandelsfachmärkte.
    - g) wie erotische Sauna- und Massagebetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Terminwohnungen, Eroscenter und vergleichbare Dirnenunterkünfte.
    - h) Vergnügungstätten gem. § 8 Absatz 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung
  - 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerks oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird, oder der Verkauf der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dient.
  - 1.5 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Pegeländerungen aufgrund des Abstandes, der Boden- und Meteorologiedämpfung und der Luftabsorption. Für die Geräuschkontingentierung sind die im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen maßgeblich.
  2. Gliederung des Gebietes
    - 2.1 In den Teilgebieten 1, 3, 4, 5, 8, 10 und 11 sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die, als Bestandteil (urkundlich verbunden) der Planurkunde, aufgeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis einschl. VI der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die dort angeführten Nr. 47, 92, 93, 101, 107, 111, 112, 117, 133, 134, 137, 148, 164, 165, 166, 167, 170, 171, 173, 174, und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
    - 2.2 Die Teilgebiete 1, 6.1 und 8 sind für die Ansiedlung von Betrieben mit nichtschadstoffemittierenden Anlagen, die keiner Genehmigung gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, vorbehalten.
  3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO):

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festlegung.
  4. Für die maximale Gebäudehöhe einschl. aller Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos o.ä. sowie Bepflanzung und Einzäunung gelten die im Plan durch Schnittdarstellung festgesetzten Werte. Der Maximalwert für die Teilfläche 7 wird auf 215 m über NN festgesetzt; für die sonstigen Flächen auf 218 über NN.  
Für die Teilbereiche 6 sowie 11 bis 14 kann gem. § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB beim Nachweis betrieblicher Erfordernisse, unter Einhaltung der Vorgaben gem. Schnittdarstellung, der Maximalwert überschritten werden.
- B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 6 LBauO sowie § 9 Abs. 6 BauGB
1. Abgrabungs- oder Auffüllböschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern mit wechselnden Neigungen flacher als 1:2 herzustellen und mit Gehölzpflanzungen zu sichern.
  2. Lagerflächen, Abfallcontainer o.ä. Anlagen müssen von öffentlichen Straßen durch mind. 2,00 m hohe Wände, Erdwälle und / oder dichte Bepflanzung abgeschirmt werden.
  3. Reklame- und Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche dürfen auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten angebracht werden; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe hervorragen. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Soweit die betrieblichen Erfordernisse es zulassen, sind Hof-, Lager-, Parkplatz- und Wegeflächen mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterung, Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster o.ä.
  2. Die als Parkanlagen dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit Feucht- und Wasserflächen, Bäumen und Gehölzen zu gliedern und extensiv ohne Dünger- und Pesticid-Einsatz zu pflegen.
  3. Auf den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die folgenden, im Umweltbericht detailliert beschriebenen Maßnahmen durchzuführen:
    - K1 Renaturierung des Quellbaches
    - K2 Entwicklung von Röhricht und strukturreichen Brachen
    - K3 Entwicklung von Extensivgrünland
    - K4 Anlage von Baumreihen
    - K5 Anlagen von Hecken und Feldgehölzen
    - K6 Anlage von Säumen in Landwirtschaftsflächen.
- D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze (Bäume und Sträucher) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18299 zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
  2. Entlang der Erschließungsstraßen sind Laubbäume mit einem Abstand von max. 10,00 m zu pflanzen. Für die

Herstellung von Grundstückszufahrten ist gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens sowie der Aufschüttungsflächen entlang der Erschließungsstraßen an zwei Stellen je Grundstück auf jeweils max. 10,00 m Breite zulässig.

3. Auf mindestens 20 % der einzelnen Grundstücke sind Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher) anzulegen. In diesen Flächen ist pro 150 m<sup>2</sup> ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
4. Beidseitig des Grenzverlaufs zwischen zwei gewerblich-industriell genutzten Grundstücken sind je mindestens 5 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mindestens 5 Laubgehölzarten flächig zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind die vorhandenen befestigten Flächen.
5. Oberirdische Stellplätze sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Für jeweils 6 Stellplätze ist ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
6. Flachdächer / Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 8° und mit einer Ausdehnung von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind, mit Ausnahme bestehender und bereits genehmigter Gebäude, extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn je 10 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche 1 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzungen zusätzlich zur Festsetzung D 3 auf dem betreffenden Betriebsgrundstück angelegt werden.
7. Ungegliederte Wandflächen von mehr als jeweils 100 m<sup>2</sup> sind in geeigneter Weise zu begrünen.
8. Für Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.

Bäume erster Ordnung:

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Prunus avium Vogelkirsche

Fraxinus excelsior Esche

Bäume zweiter Ordnung:

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana Hasel

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Rosa canina Hundsrose

9. Bei den flächigen Anpflanzungen darf der Anteil einzelner Gehölzarten max. 20 % betragen. Der Abstand zwischen den Sträuchern beträgt max. 1,50 m und zwischen den Bäumen maximal 12,00 m.
10. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

#### E) Festsetzungen nach § 9(1)21 und 26 BauGB

1. Pflanzungen im Schutzstreifen der 110 kV Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
2. Die im Plan entlang der Straßen dargestellten Leitungsrechte sind von Gehölzbepflanzungen und Einfriedungen freizuhalten.

---

#### Hinweise

1. Anfallendes Niederschlagswasser ist in die öffentlichen Anlagen zur Ableitung bzw. Versickerung der Oberflächenwasser einzuleiten.
2. Die im Plan dargestellten Entwässerungsmulden sowie Fuß- und Radwege werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Objektplanung detailliert.
- 2.1. Bei Querung der Entwässerungsmulden sind die Abflußverhältnisse zu gewährleisten.
3. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen zu sammeln und zu nutzen (z.B. für Produktionszwecke, Grünanlagenbewässerung, Speisung von Löschwasserteichen).
4. Auf DIN 18915 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / Bodenverdichtung im Zusammenhang mit dem Baubetrieb und der Anlage von Baustelleneinrichtungen (Optimierung und kleinstmögliche Dimensionierung der Arbeitsstreifen; flächensparende Ablagerung von Baustoffen etc.) - wird hingewiesen.
5. Im Umfeld des Quellbaches im Nordteil des Gebietes sowie der Brachflächen am Hochkreuz sollen Baumaßnahmen möglichst nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende Mai begonnen werden.
6. Schutzmaßnahmen
- 6.1 Bei Baumaßnahmen im Schutzstreifen von Leitungen sind die jeweiligen Versorgungsträger im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 6.2 Baumaßnahmen im Bereich zwischen 40,00 bis 100,00 m von der Fahrbahnkante der BAB 1 bedürfen der Zustimmung durch den Baulastträger der BAB.
- 6.3 Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung Nr. 51279 (Anlage 4 der Begründung) sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Einzelheiten sind der Untersuchung zu entnehmen.
7. Bei der Darstellung des Anschlusses an die BAB 1 handelt es sich um nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Der Inhalt der Planung wurde in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren gem. Bundesfernstraßengesetz präzisiert.
8. Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung können zwischen den Masten 356 und 360 die nachstehend aufgeführten Gebäudehöhen von uns in Aussicht gestellt werden:  
Zwischen den Masten 356 und 357:  
Gebäudehöhe maximal 7,80 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 199,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 206,80 m über NN).  
Zwischen den Masten 357 bis 358:  
Gebäudehöhe maximal 11,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 200,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 211,00 m über NN).  
Zwischen den Masten 358 bis 359:  
Gebäudehöhe maximal 8,80 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 200,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 208,80 m über NN).  
Zwischen den Masten 359 bis 360:  
Gebäudehöhe maximal 7,00 m über Gelände (bei einer Geländehöhe von 202,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 209,00 m über NN).  
Die Leitungsmaste sind in einem Umkreis von mindestens 15,00 m Radius von sämtlichen Maßnahmen freizuhalten.

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 5. ÄNDERUNG

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

Die textlichen Festsetzungen der 4. Änderung gelten auch für den Bereich der 5. Änderung mit folgenden Ergänzungen bzw. Modifizierungen:

## **Maß der baulichen Nutzung**

Für die Oberkante baulicher Anlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO als Maximalhöhe 218 m über NN festgesetzt.

Auf der mit (a) gekennzeichneten Teilfläche - mit einer Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> - darf die festgesetzte Maximalhöhe gem. § 16 (5) BauNVO zur Errichtung eines Sonderbauteils (Siloanlage) bis auf 234 m über NN überschritten werden.

## **Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO**

Gebäude und Gebäudeteile, die eine Bezugshöhe von 218 m über NN überschreiten sind unter ausschließlicher Verwendung der Farben RAL 6020 Chromoxidgrün, 7033 Zementgrau, 7004 Signalgrau, 7038 Achatgrau, 7047 Telegrau 4, 7013 Braungrau, 8025 Blassbraun, 1024, Ockergelb und 1020 Olivgelb zu gestalten. Alle Farben sind in Einzelflächen (je Farbe) mit einer Größe von mindestens 2 m<sup>2</sup> bis zu maximal 6 m<sup>2</sup> in einer Verteilung, welche keiner festgelegten Gesetzmäßigkeit oder einer gezielten Absicht entspricht (Zufallsprinzip), so anzulegen, dass sich ein Muster ohne regelmäßig wiederkehrende Farbanordnungen ergibt.

Werbeanlagen oberhalb einer Bezugshöhe von 218 m über NN sind nicht zulässig.

---

## **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB) und Hinweise**

Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 228 m über NN überschreiten bedürfen gem. § 12 Absatz 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Über die Anordnung einer Hindernisbefeuerung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu entscheiden.