

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5) und (9) sowie 8 BauNVO)**

- 1.1 Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.  
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie unmittelbar räumlich und funktional mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb verbunden sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vom Kriterium der Unterordnung kann bei Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Betrieben des KfZ-Handwerks, der Holzver- und -bearbeitung einschließlich Möbel sowie für Bau- und Gartenbedarf abgesehen werden, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt.
- 1.2 Je Betrieb ist eine Wohnung für Betriebsinhaber/-leiter oder für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die Höhenangaben beziehen sich auf Höhe in Metern über NN.

### **3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der innerhalb der festgesetzten Fläche liegende Entwässerungsgraben ist so zu unterhalten, dass ein ungehinderter Wasserabfluss jederzeit gewährleistet ist.

### **4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des zuständigen Sielverbands bzw. Deich- und Hauptsielverbands einzurichten.

### **5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tagsüber (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

<b>Baufeld</b>	<b>Emissionskontingente Tag / Nacht dB(A) / m<sup>2</sup></b>
1	61 / 46
2	61 / 46
3	60 / 45
4	60 / 43
5	60 / 43
6	60 / 45
7	60 / 45
8	60 / 45
9	60 / 45
10	60 / 45

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind die Schallemissionen im Plangebiet so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein im Plangebiet vorgesehener Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen.

### **5. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen sind je 100 qm Fläche 50 Sträucher der nachfolgenden Artenliste mit der Pflanzqualität Strauch, 60-100 cm zu pflanzen.

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)                      Haselnuss (*Corylls avellana*)  
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)                      Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)                      Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)                      Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Die Gehölze sind so zu pflegen, dass sie eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

### **Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)**

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans besteht aus "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder gegen Naturgewalten erforderlich sind". Für Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans sind ausreichende Vorkehrungen zum Schutz gegen Überschwemmungsgefahr zu treffen.

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990