

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 1113 - südlich Theishahn:

7.0 Festsetzungen für das Gewerbegebiet GE

7.1 Die Nutzungen und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Sinne des § 9 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO).

7.2 Ausnahmsweise können nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer Anlage, dem Immissionsschutz entgegenkommender Bauweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlichen Störungen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

7.4 Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

7.5 Die im Bebauungsplan eingetragenen Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

8.0 Festsetzungen und Hinweise für die im Bebauungsplan eingezeichneten Flächen für den Ideenbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuer- und Rettungswache“

8.1 Festsetzung: Zulässig sind bauliche Anlagen, die einer Feuer- und Rettungswache dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

8.2 Hinweis: Der Planung und der Errichtung der vorhandenen Feuer- und Rettungswache wurden Schallimmissionsprognosen zugrunde gelegt. Danach werden die Rottwerte der TA-Lärm in Immissionsrichtigen Orten in der Nachbarschaft (Wohnungen) nicht überschritten. Für bauliche Veränderungen oder Erweiterungen ist eine Erhöhung der Immissionswerte an empfindlichen Orten erwirkt lassen, sind anlässlich von Baugenehmigungserfordernde Schallimmissionsprognosen zu erstellen.

8.3 Festsetzung: Die im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäudehöhen (GH) sind als Maximalwerte in Metern über Normal Höhe Null festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

9.0 Festsetzungen und Hinweise zum Schutz vor Verkehrslärm

9.1 Hinweis: Das Gewerbegebiet und die Gemeindefachfläche Feuer- und Rettungswache sind durch Verkehrslärm vorbelastet. Die Vorbelastung wurde im Sinne der DIN 18005 Lärmrichtwert im Städtebau anhand des Verkehrslärmverfahrens (dauerschwingliche äquivalente Verkehrsbelastung (DVA), Theodor-Heuss-Str. 3742 KfZ, Theodor-Heuss-Str. 4210 KfZ) ermittelt und in Nebenezeichnungen 15, Nebenezeichnungen 14 mit Hilfe von Isoptichen Karten (gleichwertige Lärmbelastung) eingetragen. Die Lärmbelastung gilt als Beurteilungsgröße bzw. maßgeblicher Außenlärmpegel 1.5, der Spalte 2 in Tabelle 8 (s. Hf. Nr. 9.4) zur DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989.

9.2 Festsetzung: Bei den Außenbereichen von Gebäuden sind zum Schutz der Innenräume die aus der Lärmbelastung resultierenden Schalldämmmaßwerte gem. der Spalten 3 bis 5 (Räumen) in Tabelle 8 zur DIN 4109 unter Beachtung des für gewöhnliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Lärmwerts, eingehalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

9.3 Festsetzung: Ausnahmen von den resultierenden Schalldämmmaßwerten sind zulässig, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Schalldämmmaßwerte (s. Nebenezeichnung 14) mit Hilfe von Isoptichen Karten (gleichwertige Lärmbelastung) eingehalten. Die Lärmbelastung gilt als Beurteilungsgröße bzw. maßgeblicher Außenlärmpegel 1.5, der Spalte 2 in Tabelle 8 (s. Hf. Nr. 9.4) zur DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989.

9.4 Hinweis:

Tabelle 8 zur DIN 4109 Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpiegel (dB(A))	Mäßiggehöriger Außenlärmpegel (dB(A))	Schallleistung in Innenräumen (dB(A))	Schallleistung in Außenbereichen (dB(A))	Schallleistung in Außenbereichen (dB(A))
1	1	100,55	30	30	30
2	2	95,05	40	40	40
3	3	89,55	40	40	40
4	4	84,05	40	40	40
5	5	78,55	40	40	40
6	6	73,05	40	40	40

Behandlungen der Stellungnahmen (Nummerierung gem. Anlage 01 zur VO/01/18/108)

Vereinfachte Änderung: (neue Festsetzung)

2.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten Sortimenten (Quelle: Regionaler Einzelhandelsbedarf für das ländliche Stadtgebiet v. 25. August 2009) (Einkaufungskonzept I, S. 4) § 1 Abs. 1 Nr. 10a BauGB (nicht zulässig) (§ 1 Abs. 5 iVm Abs. 9 BauGB)

52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren

52.88.2 Fachtextvertrieb mit Nahrungsmitteln

52.89.2 Drogerieartikel einer Fachtextvertrieb, Baden- u. Planschwammzubehör, Schindlingsbekämpfungsmittel

52.41.2 Heim- u. Kleintierbedarf

52.31.0, 52.33.0 Apotheken, medizintechn. u. orthopädische Artikel

52.33.1 kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel

52.49.3 Augenoptiker

52.47.1 Schreib- u. Papierenwaren, Buchartikel

52.47.2 Bücher- u. Fachzeitschriften

52.47.3 Unterhaltungsliteratur, u. Zeitschriften

52.49.1 Blumen (Schrittblumen, Blumenarrangements, Trockenblumen)

52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kosmetikwaren

52.43 Schuhe, Leder- u. Tachwarenwaren

52.41 Holzartikelfabrik, Autowaren, Schneidebrettbedarf, Handartikeln, Metallwaren für Bekleidung, u. Wäsche

52.44.7 Heimtextilien (Raumdekorations, Bettwaren)

52.49.6 Spielwaren, Bastset

52.49.6 Sportartikel, Warten- und Jagdbedarf

52.46.2 Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Kontrakte

52.49.5 Computer, Computertechnik u. Software

52.49.6 Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone

52.45.1 Foto- u. optische Erzeugnisse

52.44.2 Wohnraumuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)

52.44.3 Musikinstrumente u. Musikalien

52.44.3 Haushaltsgegenstände

52.44.4 keramische Erzeugnisse u. Glaswaren

52.48.2 Kunstgegenstände, Bild- u. kunstgewerbliche Erzeugnisse

52.48.2 Bildwaren, Malwaren, Geschirrerzeugnisse

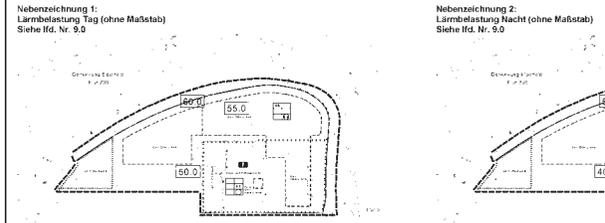
52.50.1 Antiquitäten u. antike Teppiche

52.48.5 Uhren, Uhrenzubehör, Schmuck

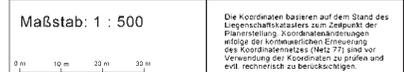
52.49.2 zoologischer Bedarf u. lebende Tiere

52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile u. Zubehör

(Zus. Sortimentsnummernung entspricht der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) Ausgabe 2003) (des Statistischen Bundesamtes)



- 1.0 ENTRAGUNGSSYSTEMATIK**
Die Planunterlagen sind in einem Druckbogen, Schrift und Text eingetragenen. Die Karten sind in einem Druckbogen, Schrift und Text eingetragenen. Die Karten sind in einem Druckbogen, Schrift und Text eingetragenen.
- 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzlich (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3131), Baunormenverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 21.12.1993 (BGBl. I S. 402), Planrechtverordnung (PlanVVO) vom 19.02.1992 (BGBl. I S. 30).
- 3.0 BESTANDSLAGEN**
Der in Schöner-Zingler-Bestand (Karte) / (Zeichnung) ist ein bestehendes Grundstück (BauNVO) / (Zeichnung) ist ein bestehendes Grundstück (BauNVO).
- 4.0 ERÄUTERUNGEN VON PLANZEICHEN**
Die Planzeichnungen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.05 Verkehrsflächen (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Verkehrsflächen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.06 Verordnungen (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Verordnungen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.07 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§§ 13 BauGB)**
Die Versorgungsanlagen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.08 Grünflächen (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Grünflächen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.09 Wasserflächen**
Die Wasserflächen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.11 Flächen für die Landwirtschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Landwirtschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.12 Flächen für den Wald (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für den Wald sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.13 Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.14 Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.15 Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.16 Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.17 Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.18 Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für die Erhaltung von Natur und Landschaft sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.19 Festsetzung der Höhenlage**
Die Höhenlage ist in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.20 KENNZEICHNUNGEN (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Kennzeichnungen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.01 Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.02 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.03 Flächen für den Gemeindefriedhof (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Flächen für den Gemeindefriedhof sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.
- 4.04 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung (§§ 11 ff. BauGB) freizuhalten sind (§§ 11 ff. BauGB)**
Die Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung (§§ 11 ff. BauGB) freizuhalten sind (§§ 11 ff. BauGB) sind in der Bebauungsplan-Druckfassung, die auf der Grundlage der Festsetzungen, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Verordnungen, etc. der Lage und Höhe festgesetzt ist.



Maßstab: 1 : 500

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Stadtgrundkarte

Lage im Stadtplan: 7977

südlich Theishahn

Bebauungsplan 1113

Die Koordinaten basieren auf dem Stand des Liegenschaftskatasters zum Zeitpunkt der Kartierung. Koordinatenänderungen infolge der kommunikativen Erneuerung des Katastralsystems (N+T 77) sind bei Verwendung der Koordinaten zu prüfen und ggf. rechtsverbindlich zu berücksichtigen.

1113

Verfahrensstand:
1. Offenlegung (§ 3(2) BauGB)
vom 17.12.2007 bis 01.02.2008

Satzungsbeschluss

Anlage 03 zur VO/07/16/07