TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichen,Text und Schrift gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO und ThüBO

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6-11 BauNVO
1.1. Industriegebiet – GI – § 9 Abs.1 BauNVO (i.V.m. Teil A) Pkt.1.3.–1.5.
1.2. Gewerbegebiet – GE – § 9 Abs.1 BauNVO (i.V.m. Teil A) Pkt.1.3.–1.5.
1.3. Definition der einzelnen Teilgebiete nach Planeintrag
zulässige Gebäuderaum – siehe Tabelle
zulässige Bauweise – siehe Tabelle
1.4. Zulässigkeit von Handelsbetrieben gem. § 11 Abs.3 BauNVO
1.4.1. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig für:
1) Einzelhandelsbetriebe mit nicht branchentypischen Sortimenten (Bsp. Autohaus) und Einzelhandelsbetriebe die in Bezug zu einer gewerblichen Nutzung im GI/GE stehen (Bsp. Baustellenhandel).
b) Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit dem Gewerbe im GI/GE,wobei die Handelstätigkeit nicht die Gewerbetätigkeit überschreitet dort.
1.4.2. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie zur Versorgung des Gebietes notwendig sind.
1.4.3. Großflächeneinzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn der Verkauf an den Endverbraucher wahrscheinlich ausgeschlossen ist (insbesondere GB).
1.5. In Gewerbe- und Industriegebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (vgl.§ 8 Abs.3 Nr.1 und § 9 Abs.3 Nr.1 BauNVO).
2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 – 21a BauNVO, § 6 ThüBO
Siehe Planeintrag im Festsetzungsschlüssel und Legende
3. Bauweise, § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
3.1. Festsetzung der abweichenden Bauweise, § 22 Abs.4 BauNVO:
– Für die Gebäudelänge der baulichen Anlagen in den ausgewiesenen Gebieten wird keine Längenbegrenzung festgesetzt, dies gilt nicht für baulichen Anlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO.
– Die Gebäudelänge der Anlagen nach § 14 BauNVO dürfen eine Länge von 70 m nicht überschreiten, die abweichende offene Bauweise wird nach § 22 BauNVO festgesetzt.
– Für Fertigbauten kann Garagenanlagen ermöglicht einen Gebäudes gilt die abweichende Bauweise
– Für den rechtlichen Grenzabstand der Bebauung gilt § 6 ThüBO
– Für Gebäude, deren Außenseiten eine Länge von 15 m überschreiten, ist die Fassade durch gestaffelartige Elemente bzw. Begrünung zu gliedern (s. auch B) Pkt.3.)
3.2. Höhe der baulichen Anlage , § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO:
Die Gesamthöhe der Gebäude wird mit maximal 15,0 m festgesetzt. Die Gesamthöhe Außenkante aufgehenden Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika bei Flachdachausbildung gemessen über Oberkante Fußboden bzw. Oberkante Decke Untergeschoß. Für die Oberkante des Fußbodens gilt DIN-Ac30 von über Oberkante Gelände, sofern durch Hanglage kein Untergeschoß erforderlich ist.
Die Gesamthöhe der Gebäude und Anlagen im Grundstück ist höchstens als Unterpunkt bis zu einer Höhe über Oberkante Gelände 1,5 m (Ok. zulässig. Abweichungen davon sind bei größeren Höhenunterschieden zulässig, wenn das Grundstück einen Gesamtschnitt besitzt und zur Bedeutung des Landgebietes die größere Höhenunterschiedes erforderlich wird.
Die eingetragenen Höhen dürfen für ÜÇ die Grundfläche um 100% überschritten werden.
3.3. Art und Umfang der zulässigen Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der Einfahrtsbereiche, § 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO
Für baulliche Anlagen, die betriebsbedingt neben den grundstücksbezogenen Anschlußgleisen errichtet werden müssen bzw. die Anschlußgleis überbaut werden muß (z.Bsp.Güterhalle), dürfen die Gebäude bis zu einem Abstand von max. 4,00 m von dies eingemeine Erschließungsgleis herangebaut werden (DB Richtlinie 03 801).
Eine Überschreitung der Baugrenze gilt nur in diesen Bereichen über das Maß nach § 23 Abs.3 Satz 1 und Satz 2 BauNVO hinaus ein zulässig.
4. Verkehrsflächen, § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
4.1. Die Verkehrsflächen und Zweckbestimmung sind in den Straßenquerschnitten dargestellt : siehe Randsignatur "Legende Straßenquerschnitte"
Die Begrenzung der einzelnen Verkehrsflächen unterscheiden kann im Rahmen des Straßenbaues und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke geringfügig abgeändert werden.
Bordsteinkanten und Fundamente des Straßenkörpers Straßenkörpers sind bis zu 0,5 m auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.
Die Anordnung der einzelnen Gehwegzuleitung ist auf der Straßenmarke ohne Gehweg. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 12,0 m auf den angrenzenden Grundstücken zulässig.
4.2. Gestaltung der Verkehrsflächen
Die oberirdischen Stellplätze, Parkflächen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zulässig sind z.Bsp. Schotterrasen, Betonsteinpflaster oder Pflasterklinker mit Rasenfugen. Eine bituminöse Ausführung der Flächen, auch in wasserdurchlässiger Ausführung ist nicht zulässig.
Entlang der Straßenbau Fahrbahn , die nicht Bestandteil der Verkehrsflächen sind, ist ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3,0 m anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bepflanzt, wenn der öffentliche Raum bedeutig der Fußwege 2,0 m beträgt, auf den angrenzenden privaten Grundstücken anzulegen.
Die Anzahl der Straßenbaumbäume wird SOB bestimmt, der restliche Teil der Fläche ist der notwendigen Erschließung zu überlassen. Ausnahmen von der Bepflanzung können gestattet werden, wenn die Grundstückszufahrten und Grundstückseinfahrten sowie Zufahrten in den öffentlichen Raum in Anlagen an eingetragenen Sichtverhältnissen erforderlich ist.
Entlang der Straßen sind die Baumpflanzungen mit Bäumen 1.Ordnung entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (z.Beispiel Tab A 111 GSP, z.Artenliste A des GSP) vorzunehmen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 18/20 cm aufweisen. Die Pflanzungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 – 5,0 m erhalten.
4.4. Gestaltung der Straßenquerschnitten
Die Bemessung und Gestaltung der Wäldrimmen für die Herstellung des Wege- und Straßenkörpers im Bereich der Überquerung von Versorgungsleitungen und Gewässern sind in Anpassung an die Anforderungen der Anbaus und die Erschließung der Verkehrs- und Gebäudeanlagen zu realisieren.
4.5. Gestaltung der Sichtfelder im Kreuzungsbereich der Straßenverkehrsflächen
Die an den Verkehrskreuzungsstellen freizuhaltenden Mindestsichtfelder sind von jeder behindernden Bepflanzung und Bepflanzung hin zu halten. Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.
4.6. Flächen für Einstellplatzgaragen
In den Flächen, die zur Errichtung von Einstellplatzgaragen bereitgestellt werden, sind in den nicht von Gebäuden überbauten Flächenbereichen Anlagen nach § 23 Abs.5 BauNVO, BS PKW Anlagen. Die unbebauten Flächenbereiche sind wahlfreiheit zu begrünen und zu unterhalten.
5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB
5.1. Zur Behebung sind schwerer Unfälle sind Reste Verkehrsfläche – außer Hub – ausgeschlossen.
5.2. Ein Abtransport von Schwerer betrieblicher Anlagen ist erst ab einer Höhe von 277 m (DB Stäbeerhöhung) gewährleistet. Für Gueter die unter Umständen Sprengstoffe ausgeschlossen. Die Prozessabwesenheiten die unter PK3.5. aufgeführten