

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

- (1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 werden zugelassen.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

### **§ 2 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des GE/GE(E)-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 10 m begrenzt. Innerhalb des MI/MI\*-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 11 m begrenzt.

Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Maßgeblich ist die mittlere Frontbreite der geplanten baulichen Anlage.

### **§ 4 Eingrünung der Gewerbegrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen einzugrünen; diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen beträgt bei Grundstücken bis zu 1000 m<sup>2</sup>: mind. 3 m, bei Grundstücken von 1000 – 5000 m<sup>2</sup>: mind. 3,50 m, bei Grundstücken über 5000 m<sup>2</sup>: mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstücksseite und die variable Breite gilt nur, sofern keine flächenhafte Pflanzbindung vorgegeben ist.

### **§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auf privaten Grundstücken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage zur Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Diese Flächen können dann in einer Breite von max. 8 m je Grundstück unterbrochen werden, wenn damit die Nutzung des angrenzenden Gleisanschluss verbunden ist.

## **§ 6 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

## **§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB trifft die Gemeinde Betzendorf eine Vereinbarung über Art und Umfang der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Kompensationsmaßnahmen. Grundlage für die Ermittlung der Kompensationserfordernisse bildet der landschaftspflegerische Beitrag zum B-Plan Nr. 6 „Werk- und Gewerbehof“.

## **§ 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**

Die in den §§ 4 und 5 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren. Die Realisierung bezieht sich auf das jeweilige Vorhaben und Grundstück. Der Realisierungszeitpunkt der externen Kompensationsmaßnahmen wird in der Vereinbarung (siehe § 7) definiert.

## **§ 9 Schallschutz – flächenbezogene Schalleistungspegel -**

- (1) Das Gewerbegebiet ist gem. § 1(4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

GE (E) =	nachts: Lw" 45 dB(A)	tags: Lw" 60 dB(A)
GE =	nachts: Lw" 50 dB(A)	tags: Lw" 65 dB(A)

- (2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes  $D_z$  (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungen ( frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

## **§ 10 Abweichende Bauweise**

Im MI\*-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge auf 100 m.

## **§ 11 Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers**

Innerhalb des Plangebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf die im B-Plan festgesetzten MI- und GE/GE(E) Gebiete.

### **§ 2 Dächer im MI-Gebiet, GE- und GE(E)-Gebiet**

- (1) Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm auszubilden. Als Dacheindeckung sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in rotbraunen Farbtönen des Farbregisters RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3001, 3016 und in handelsüblichen Mischungen der vorgenannten Farbtöne zulässig. Dächer innerhalb des GE-Gebietes können auch aus anderen Materialien und zusätzlich in anthrazitfarbenen Tönen des Farbregisters RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026 (o. ä.n) erstellt werden. Die Dachneigungen müssen innerhalb des MI- und GEE-Gebietes mindestens 20 Grad und innerhalb des GE- Gebietes mindestens 15 Grad aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Eine geringere Dachneigung ist dann bis zu einer Mindestdachneigung von 10 Grad zulässig, wenn das Dach begrünt wird.
- (2) Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die in die Dachflächen eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche.

Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

### **§ 3 Aussenwände**

- (1) Innerhalb des festgesetzten *MI-Gebietes* und *GE(E)-Gebietes* sind als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden nur zulässig:  
Sichtmauerwerk aus rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rotbraunen Farbtönen, naturbelassenes Holz oder Holz in den Farbtönen rotbraun. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

Textl. Festsetzungen "Werk- und Gewerbehof", Drögnindorf

- (2) Innerhalb des festgesetzten *GE-Gebietes* sind die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden in den Farbtönen „gelb“ (Erdfarben) und „rot-rotbraun“ zulässig. Hellreflektierende oder glänzende Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen. Ausgenommen hiervon sind ebenfalls Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

#### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

#### **Hinweis:**

##### **Ableitung des Schmutzwassers**

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE/GE(E)) sind nur Vorhaben zulässig, deren Schmutzwasserabfluss 180 l/h je 1000 qm Grundstücksfläche im Tagesmittel nicht überschreitet.