

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Bezugspunkt für Höhenangaben im Bebauungsplan ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Otto - von - Guericke - Allee gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß nicht überschritten wird.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Industriegebiete Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig sind, wenn ihre Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 weder tags ($L_{EK,TAG}$) von 06.00 bis 22.00 Uhr noch nachts ($L_{EK,NACHT}$) von 22.00 bis 06.00 Uhr überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die vorstehenden Zulässigkeitskriterien, wenn die Beurteilungspegel Lr Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).
Eine bauordnungsrechtlich oder grundrechtlich gesicherte Übertragung von Emissionskontingenten kann zugelassen werden, wenn sich hierdurch die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.

§ 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet folgende abweichende Bauweise gilt:
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind.
- (3) Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.

- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen der Geländeoberfläche, wie Asphaltierungen oder Betonierungen, nur soweit zulässig sind, als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- (5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen vor ihrer Inanspruchnahme für industrielle Zwecke erneut auf das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen sind. Im Falle des Nachweises des Feldhamsters sind entsprechende CEF Maßnahmen der Umsiedlung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen.
- (6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Biotoptyp mesophiles Grünland (GMA) zu entwickeln ist. Auf 10% der Fläche sind Weidengebüsche (HFA) anzulegen. Innerhalb der Fläche ist nördlich gegenüber den Ackerflächen auf jeweils mindestens der Hälfte der gesamten Länge eine mindestens 5-reihige standortgerechte Baum- Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen (HHB) anzupflanzen.