B-Plan 137 – Pharma-West

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Das Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung wird gemäss § 1 Abs. 4. Nr. 2 Baunutzungsverordnung in Anpassung an die Bebauungspläne Nr. 35 – 38 in die Nutzungszone "b" gegliedert.

In dem Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 nicht zulässig:

Nutzungszone "b" Betriebsarten der Abstandsklasse I–VI
(Nr. 1–191)

In der oben genannten Nutzungszone sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG vom 26.09.2002 (BGBL I S .3830) nicht zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Anlagen nicht zulässig:

- Tankstellen gemäss § 8 Abs. 2 Nr. 3
- Vergnügungsstätten gemäss § 8 Abs. 3 Nr. 3
- Einzelhandelsbetriebe

1.3 Nebenanlagen gemäss § 14 Baunutzungsverordnung sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

Ausnahmeregelung :

Gemäss § 31 Baugesetzbuch können nur Betriebsarten der Abstands–klasse VI und vergleichbare Betriebsarten zugelassen werden, wenn sie gleiches Emissionsverhalten nachweisen, wie die zulässigen Betriebe.

2 Grünordnerische Festsetzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen.

2.1 Naturnahe Hecke

insg. ca. 580 qm. Auf einem 1 m breiten Streifen (Ausnahme Dreiecksfläche im Südosten) entlang der nordwestlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze ist ein Gehölzstreifen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

Straucharten:

Hecke: Gewöhnliche Felsenbirne, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Schlehe, Johannisbeere, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball.
Pflanzqualität: Größe mind. 60 – 100 cm, mind. 2 X verpflanzte Sträucher mit Ballen, Pflanzung mind. 3 Stück pro lfdm.
Die Gehölze sind dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten.

2.2 Teilversiegelte Stellplatzanlage

Anlage einer privaten Stellplatzanlage aus versickerungsfähigem Belag. Für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Rasengittersteine oder Pflasterungen o. ä zu verwenden.

2.3 Einzelbäume innerhalb der Stellplatzanlage.

Innerhalb der Stellplatzanlage sind 8 standorttypische Bäume mit ca. 40 qm Kronenfläche zu pflanzen. Baumart : Fraxinus excelsior " Westhof's Glory ", Carpinus betulus, Crataegus monogyna! Stricta " oder Pyrus calleryana " Chanticleer " Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verschult, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 – 18 cm (gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden). Die Baumscheibe darf eine Fläche von 4 qm nicht unterschreiten und ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die unter Punkt 2 " Grünordnerische Festsetzungen " festgesetzten Maßnahmen sind spätestens, in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten; Pflanzausfälle sind laufend zu ergänzen.