

Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift

Westbahnhof

WI 83

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Rechtskraft: 14. November 2011 (BauNVO 1990/1993)

A Städtebau

gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I	Art der baulichen Nutzung
1.	<p>In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 4 sind folgende Nutzungen <u>zulässig</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art, soweit nicht unter A I 2. bis I 4. abweichend geregelt, – Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, – Anlagen für sportliche Zwecke, – Kioske.
2.	<p>In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 4 sind folgende Nutzungen <u>ausnahmsweise zulässig</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie der Versorgung des Gebietes dienen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Dabei sind auf dem Grundstück Westbahnhof 6 ein Nutzpflanzenanbau und Kinderspielflächen unzulässig. <p>In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 muss die Wohnung in den gewerblichen Hauptbaukörper integriert sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -zubehör, jedoch nur in Verbindung mit einer Kfz-Werkstatt und gegenüber der Werkstattnutzung untergeordnet, - Verkaufs- und/oder Ausstellungsflächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und

Gütern stehen.

Sie müssen in eine bauliche Anlage integriert sein, die mit der gewerblichen Herstellung, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang steht und dieser gegenüber von untergeordneter Größe sein. Nicht zulässig ist dabei der Verkauf folgender Sortimente:

- Lebensmittel und Getränke,
- Spielwaren, Literatur und Schreibwaren,
- Radio- und TV-Geräte,
- Unterhaltungselektronik und Computer,
- Fotoartikel und optische Geräte,
- Uhren und Schmuck,
- Bekleidung, Schuhe und Lederwaren,
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel),
- Haushaltsgeräte und –waren
- Fahrräder.

3. In den Gewerbegebieten GE 1 sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betrieb sowie Wohnungsprostitution,
 - Einzelhandelsbetriebe, die über die unter A I 2. genannten Einzelhandelsbetriebe hinausgehen,
 - Tankstellen.
4. In den Gewerbegebieten GE 2 – GE 4 sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Wohnungsprostitution,
 - Einzelhandelsbetriebe, die über die unter A I 2. genannten Einzelhandelsbetriebe hinausgehen,
 - Speditionen,
 - Tankstellen,
 - Betriebe der Schrott- und Altmaterialvwertung.
5. Allgemeines Wohngebiet WA

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind folgende Nutzungen unzulässig:

 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

II Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

1. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.
2. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßengrenzungsline, der der Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Dabei werden die A 391 und die Münchenstraße nicht als nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche im Sinne dieser Festsetzung berücksichtigt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

III Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Baukörper mit einer Länge über 50,00 m zulässig.
2. Die Baugrenzen entlang der Bauverbotszonen dürfen nur mit Zustimmung der Landesbehörden für Straßenbau ausnahmsweise überschritten werden (siehe nachrichtliche Übernahme 1.). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind jedoch Werbeanlagen unzulässig (siehe B II 2.).

IV Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- ① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger.
- ② Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung.
- ③ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Trägers der Stromversorgung.

V Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 1 Lärmpegelbereiche
- 1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume nach den Bestimmungen für die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schall-

schutz im Hochbau“ durchzuführen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

- 1.2 Von den Festsetzungen unter 1.1 kann ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissorganisation und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

Emissionsbeschränkungen

- 2.1 Die Gewerbegebiete sind hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Betriebe dürfen die jeweiligen immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) gemäß den zeichnerischen Festsetzungen nicht überschreiten.

Die Berechnung der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Immissionswerte L_i ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und eine mittlere Quellhöhe $h_Q = 3$ m über GOK durchzuführen.

3. Von den festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
 - die freie Schallausbreitung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzbebauung oder Lärmschutzwand dauerhaft eingeschränkt wird oder
 - ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird, soweit dieser dauerhaft ist.

In beiden genannten Fällen ist durch ein schalltechnisches Gutachten gemäß DIN ISO 9613-2 der Nachweis zu erbringen, dass durch die geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen die jeweils festgesetzten immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden.

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen des Immissionsschutzes ist eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von mind. 3,00 m anzulegen. Wird die Lärmschutzanlage als Wand errichtet, so muss ein bewertetes Schalldämmmaß von – 25 dB(A) erreicht werden.

VI	<u>Grünordnung</u>
1.	<u>Erhaltung von Gehölzen</u>
1.1	Der festgesetzte zu erhaltende Baum ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
1.2	Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Pflanzen ist dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzungen als geschlossener Bestand aus mittel- und großkronigen Laubbäumen und Sträuchern zu entwickeln. Abgänge sind gleichwertig spätestens in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.
2.	<u>Private Flächen</u> Die Festsetzungen zur Begrünung privater Flächen gelten nur für die Gewerbegebiete GE 1 – GE 4.
2.1	Mind. 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen: Je angefangene zu begrünende 100 m ² sind ein mind. mittelkroniger Laubbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Hierauf anrechenbar sind: <ul style="list-style-type: none">– die Flächen für Anpflanzungen gemäß VI 2.2. Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50 m² und eine Mindestbreite von 3,00 m aufweisen;– die private Grünfläche „Abstandsgrün“,– die gemäß VI 2.2 bis 2.4 anzupflanzenden Bäume,
2.2	In den Flächen für Anpflanzungen [1] und [2] sind vollflächig standortgerechte Sträucher im Pflanzabstand von 1,00 m zu pflanzen. Die Flächen dürfen für eine Ein- oder Ausfahrt je Grundstück auf einer Länge bis zu 10,00 m unterbrochen werden. In den Flächen für Anpflanzungen [1] sind zusätzlich je angefangene 10,0 lfdm. Grundstücksgrenze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
2.3	In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind in einem Regelabstand von 8,00 m mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Auf mindestens 30 % der Fläche ist eine dichte Strauchpflanzung herzustellen. Ein Nutzpflanzenanbau bzw. eine Kinderspielfläche ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn ein Auftrag durch unbelasteten Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 0,60 m durchgeführt wurde.
2.4	Auf neu zu errichtenden Stellplatzanlagen mit mind. 6 Stellplätzen ist je 6 Stellplätze ein mind. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte sind bei Anlagen mit mehr als 10 Stellplätzen als gliedernde Elemente in die Stellplatzanlage zu integrieren.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Parkstreifen in der Büchnerstraße sind mit mind. 20 großkronigen Laubbäumen zu untergliedern.

4. Öffentliche Grünflächen

4.1 In der öffentlichen Grünfläche [1] sind folgende Nutzungen zulässig:

- Jugendplatz, Abenteuerspielplatz
- Anlagen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke
- Bauliche Anlagen, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen (wie z. B. zur Ausübung sportlicher und sozialer Zwecke, Aufenthaltsmöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur mit einer Höhe von max. 10,00 m zulässig.
- Bauliche Nebenanlagen, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen, (wie z. B. Geräteräume) sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² und bis zu einer Höhe von max. 6,00 m.

4.2 In der öffentlichen Grünfläche [2] sind folgende Nutzungen zulässig:

- Jugendplatz, Abenteuerspielplatz
- Gartenland
- bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen (wie z. B. Aufenthaltsmöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen, Geräteräume) sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 100 m² und einer Höhe von max. 6,00 m zulässig.

5. Öffentliche und private Flächen

5.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind folgende Pflanzqualitäten vorzusehen:

- Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen: Hochstämme, Stammumfang 20 bis 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,
- Laubbäume: Hochstämme, Stammumfang 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe,
- Heister: 120 bis 150 cm Höhe
- Großsträucher: mind. 3 x verpflanzt, 100 – 125 cm Höhe,
- sonstige Strauchpflanzungen: mind. 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm Höhe

- 5.2 Für die Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Stellplatzanlagen ist je Baum eine gegen Überfahren zu sichernde dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von mind. 2,00 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen.
- 5.3 Die festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen Begrünungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 5.4 Die auf Privatgrundstücken zur Begrünung vorgesehenen Grundstücksflächen müssen bis zur Ingebrauchnahme der baulichen Anlage ausgebaut sein. Sie sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode gemäß den Festsetzungen abschließend zu begrünen.
- 5.5 Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen/bzw. des jeweiligen Erschließungsabschnittes durchzuführen und abzuschließen.
- 5.6 Die Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellungspflege fachgerecht auszuführen.

VII Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen 1, 2, 3 und 4 sind insgesamt 75 künstliche Fledermaushöhlen (Großraumkästen, Rundkästen) unterzubringen.

B Gestaltung

gemäß §§ 56, 91, 97, 98 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

I Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4.

II Werbeanlagen

- 1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2. In einem Abstand von jeweils 20,0 m zur Planstraße A und zur Straße Westbahnhof sowie zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Auf den übrigen Flächen innerhalb der Gewerbegebiete ist Fremdwerbung zulässig.

- 3. Innerhalb der Flächen für die Stellplatz- und Grundstücksbegrünung (A VI 2.) sind Werbeanlagen unzulässig.
- 4. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - und damit auch innerhalb der Flächen für Anpflanzungen - an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dabei ist eine Werbeanlage je Grundstück zulässig, bei mehreren Betrieben auf einem Grundstück als Sammelanlage. Eine beidseitige Ansicht der Anlage ist zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf max. 6 m² je Ansichtseite betragen.
- 5. Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Höhe des jeweiligen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten.

Sie dürfen eine Höhe von max. 12,00 m über dem Bezugspunkt gemäß A II 2. nicht überschreiten.
- 6. Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen einen Flächenanteil von max. 10 % je Gebäudeseite einnehmen und eine Größe von insgesamt max. 10,00 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 7. Freistehende Werbeanlagen dürfen folgende maximale Höhe über dem Bezugspunkt gemäß A II 2. nicht überschreiten:
 - Fahnenmasten bis 9,00 m,
 - Werbetürme bis 12,00 m,
 - sonstige freistehende Werbeanlagen bis 4,00 m.
- 8. Freistehende Werbeanlagen sind nur in folgender Anzahl zulässig:
 - Werbetürme sind nur bei einer Grundstücksgröße ab 3 000 m² zulässig. Je Grundstück ist nur ein Werbeturm zulässig.
 - Je angefangene 1 000 m² Grundstücksfläche darf eine freistehende sonstige Werbeanlage errichtet werden. Je Grundstück ist eine Anzahl von insgesamt max. zehn freistehenden Werbeanlagen zulässig.

Max. fünf dieser freistehenden Werbeanlagen dürfen Fahnenmasten sein.
- 9. Die gesamten Ansichtflächen (alle Seiten) einer freistehenden Werbeanlage dürfen max. 15 m² nicht überschreiten.
- 10. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zulässig, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- 11. Unzulässig sind Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, wie z. B.

Prismen-Wendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder CityLightBoards.

- 12. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen, Wechsellicht und Lauflichtbänder.

III Einfriedungen

- 1. Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen dürfen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m massiv, z. B. als Mauer, ausgeführt werden.

Oberhalb von 1,20 m dürfen Einfriedungen nur transparent ausgeführt werden, z. B. mit Metallstäben.
- 2. Bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Flächen sind je Baugrundstück entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen bezüglich Form, Farbe, Material und Struktur einheitlich zu gestalten.
- 3. Im Gewerbegebiet GE 4 sind bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

IV Trafostationen

Die Transformatorenstationen sind mit Gehölzpflanzen einzugrünen.

V Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Gestaltungsfestsetzungen (Teil B) entspricht.

C Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Bauverbotszonen
 - 1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze und deren Zufahrten, notwendige Feuerwehrumfahrten sowie Fluchtwege.
 - 1.2 Eine Ausnahme für die unter 1.1 genannten Nutzungen ist nur mit Zustimmung der Landesstraßenbaubehörden zulässig und nur dann,
 - wenn für den Fall der Inanspruchnahme der Bauverbotszone Alternativen zur Verfügung stehen und dauerhaft freigehalten werden können (z. B. für mögliche bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze oder Lagerflächen außerhalb der Bauverbotszone) und

- wenn die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Übrigen eingehalten werden (siehe insbesondere A III 2.).

2. Werbeanlagen an Autobahnen

Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem Allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BNVBS) sind zu beachten, d. h.:

- innerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen
- außerhalb der Bauverbotszone: keine Werbeanlagen, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können bzw. wenn sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung widersprechen, d. h.: Werbeanlagen nur am Ort der Leistung, Höhe der Werbeanlagen in der Regel max. 20,0 m, keine Prismenwendeanlagen, keine Lauflichtbänder, keine Rollbänder, keine Filmwände, keine Licht- und Laserkanonen, keine Werbung mit Botschaften, keine akustische Werbung u. a.

D Hinweise

- 1. Kampfmittel
 - 1.1 Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Geltungsbereich noch Kampfmittel vorhanden sind. Vor Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen durchzuführen. Eine Freigabebescheinigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover ist der Stadt Braunschweig, Abteilung Umweltschutz, vor Beginn jeglicher Bauarbeiten vorzulegen.
- 2. Boden, Abfall, Grundwasser
 - 2.1 Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes liegen Grundwasserbelastungen mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) vor. Die vorgesehene Nutzung ist hierdurch nicht gefährdet, bei Baumaßnahmen, die Grundwasserhaltungen erfordern, ist jedoch mit besonderen Maßnahmen/Auflagen zu rechnen.
 - 2.2 Im Planbereich befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Die Messstellen sind zu erhalten und jederzeit zugänglich zu halten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Braunschweig ist eine Verlegung einzelner Messstellen auf Kosten des Antragstellers möglich.
 - 2.3 Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist eventuell mit Nebenbestimmungen über erforderliche Untergrunduntersuchungen, die Entsorgung kontaminierten Bodens bzw. besonderer Maßnahmen/Auflagen bei Grundwasserhaltungshaltungen zu rechnen.

- 2.4 Im gesamten Plangebiet muss flächenhaft mit Auffüllungen gerechnet werden. Örtlich wurden in den Auffüllungen Schlacke, Bauschuttreste, Asche, Beton- und Ziegelreste festgestellt. Aufgrund dieser Beimengungen können die Auffüllungen teilweise mit Schwermetallen, PAK und anderen Stoffen belastet sein. In vielen Bereichen entspricht das Auffüllungsmaterial den Kategorien Z 2 und > Z 2 nach LAGA-TR Boden. Bei Tiefbauarbeiten ist davon auszugehen, dass der Bodenaushub gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften gesondert verwertet bzw. entsorgt werden muss.
- 2.5 Im gesamten Plangebiet sind, außer den gekennzeichneten Bodenverunreinigungen, kleinräumige Bodenverunreinigungen möglich.
- 2.6 In weiten Teilen des Plangebietes sind technische Versickerungsmaßnahmen auf Grund der geringen Grundwasserflurabstände nicht möglich.

Eine technische Versickerung von Niederschlagswasser ist in den verunreinigten Bereichen und im Umfeld davon nicht ohne weiteres (z. B. Bodenaustausch) genehmigungsfähig.

- 2.7 In den kontaminierten Bereichen sind bei Tiefbauarbeiten besondere Anforderungen an Arbeitsschutzmaßnahmen zu stellen.
- 2.8 Die Grundwasserflurabstände sind generell als sehr gering einzustufen. In weiten Teilen des Plangebietes liegen die erwarteten mittleren niedrigsten Grundwasserflurabstände zwischen 0,1 m und 1,0 m. Bei Baumaßnahmen ist mit der Notwendigkeit von Abdichtungsmaßnahmen zu rechnen.

3. Entsorgung Niederschlagswasser

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 3 wird der max. zulässige Drosselabfluss im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung festgelegt.

4. Artenschutz

Die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG sind zu beachten. Die Verbote des § 42 BNatSchG sind insbesondere bei der Entfernung von Gehölzen sowie Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden zu beachten, die dem Artenschutz unterliegende Vogel- und Fledermausarten betreffen könnten.

5. Freiflächenpläne

In den Gewerbegebieten GE ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.