

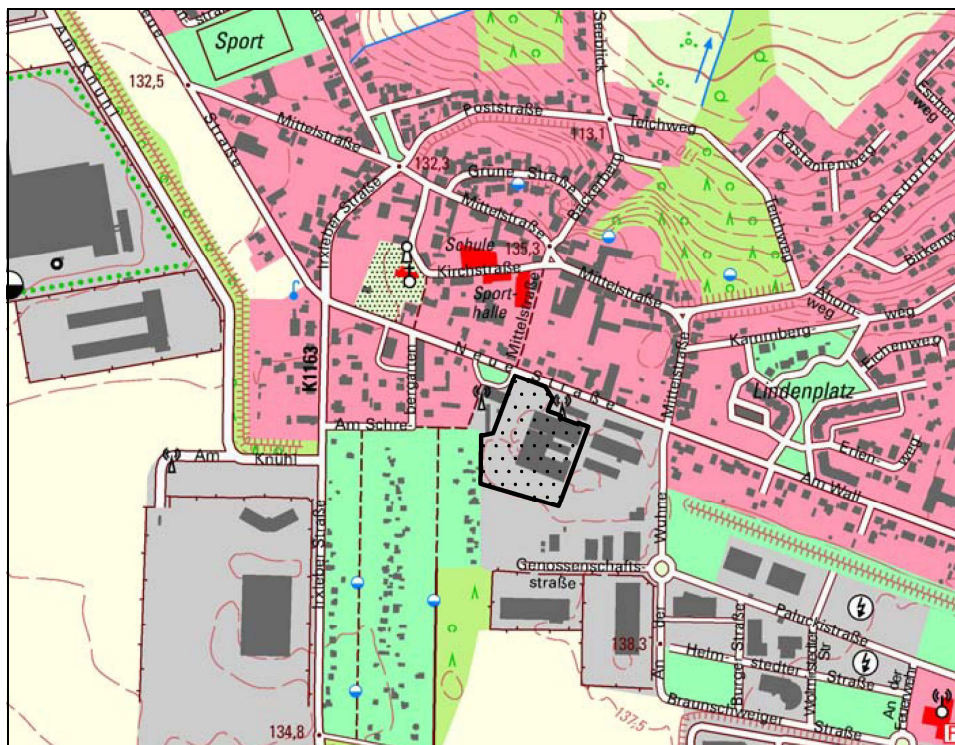


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-1 "Gewerbegebiet Hermsdorf für die Flächen südlich der Neuen Straße" in der Ortschaft Hermsdorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf - Mai 2024



Lage: [TK10 / 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

Begründung der Festsetzungen
2.Änderung des Bebauungsplanes Hermsdorf Nr.12-1 "Gewerbegebiet Hermsdorf für die Flächen südlich der Neuen Straße" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Boden	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	9
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9
9. Flächenbilanz	10
Anlage 1 zur Begründung Ungeändert fortgeltende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1.Änderung	11

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Hermsdorf Nr.1 Gewerbegebiet wurde im Jahr 1990 auf Grundlage der BauZVO vom 03.07.1990 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.10.1990 trat der Bebauungsplan in Kraft. Ein erstes Änderungsverfahren für den Nordteil des Planes wurde in den Jahren 2002 bis 2004 durchgeführt. Am 27.08.2004 trat die 1.Änderung in Kraft. Der Südteil des Bebauungsplanes wurde durch den Bebauungsplan Nr.12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" überplant und ist außer Kraft getreten.

Im Norden des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Neue Straße hat die Firma Omexom ihr Betriebsgelände auf den Flurstücken 12/63, 12/65, 133/12, 338, 340, 342 und 347. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan Nr.12-1 in der Fassung der 1.Änderung gültig. Diese setzt das Flurstück 133/12 als Mischgebiet mit einem Vollgeschoss und die anderen Flurstücke als eingeschränkte Gewerbegebiete mit zwei Vollgeschossen fest. Die überbaubare Fläche ist zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet unterbrochen. Es sind Grenzabstände zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet festgesetzt. Die Firma Omexom beabsichtigt in dem Bereich, in dem die überbaubare Fläche unterbrochen ist, ein zweigeschossiges Bürogebäude zu errichten. Der Landkreis Börde hat Möglichkeiten einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes geprüft. Es wurde jedoch keine Möglichkeit zur Befreiung für das geplante Vorhaben erkannt. Die Gemeinde Hohe Börde hat festgestellt, dass ein berechtigtes Interesse des Unternehmens besteht, das gewerbliche Baugrundstück einheitlich zu nutzen. Am 07.11.2023 wurde durch den Gemeinderat beschlossen, ein 2.Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr.12-1 "Gewerbegebiet Hermsdorf für die Flächen südlich der Neuen Straße" in der Ortschaft Hermsdorf mit dem Planungsziel einzuleiten, die Flurstücke der Firma Omexom einheitlich als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen und die Fläche des Flurstücks 133/12 in die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes einzubeziehen und eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Die vorstehenden Änderungserfordernisse dienen den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB. Sie erfordern die Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung soll im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Sie ist städtebaulich erforderlich.

Die Gemeinde Hohe Börde hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planänderung entstehenden Kosten beinhaltet.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Innenbereich. Die Flächen des Änderungsbereiches werden baulich genutzt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes erfüllt damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-1 "Gewerbegebiet Hermsdorf für die Flächen südlich der Neuen Straße" in der Ortschaft Hermsdorf in der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 8.056 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Änderung eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Bürogebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

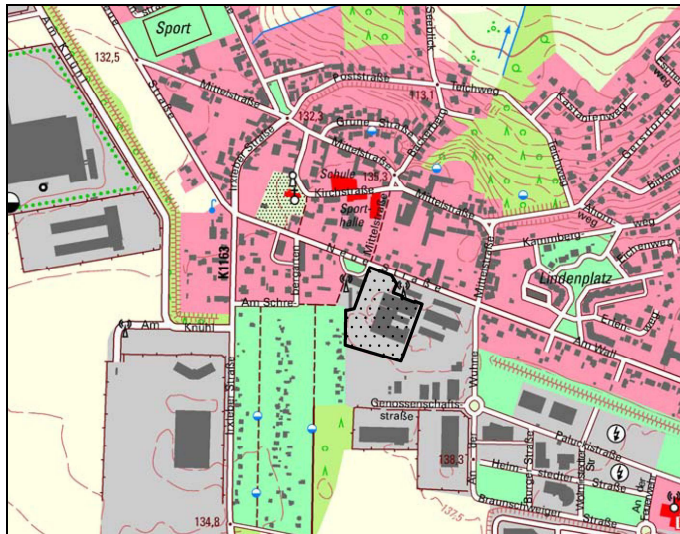
Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Betrieb, der der Störfallverordnung unterliegt. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss vom 07.11.2023 hat die Gemeinde die Aufstellung der Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2.Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Betriebsgelände der Firma Omexom bestehend aus den Flurstücken 12/63, 12/65, 133/12, 338, 340, 342 und 347 der Flur 3, Gemarkung Hermsdorf.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK10/ 02/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Neuen Straße (Flurstück 53) und die Südgrenze der Flurstücke 337, 339 und 341
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 12/62, 12/64, 12/66 und 348
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 170, 12/48 und 12/47
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 20/65, 138/12, 136/12 und 132/12
(Flur 3, Gemarkung Hermsdorf)

An das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten der Bebauungsplan Nr.12-1 in der Fassung der 1.Änderung an. Er setzt westlich Mischgebiete, östlich und südlich eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Mit den angrenzend festgesetzten Nutzungen sind Konflikte nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Die Abgrenzung entspricht der geänderten Fassung des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Hermsdorf)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 2.Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Die Planänderung fällt aufgrund der Einstufung als Planänderung unter die Regelungen des Runderlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist damit durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 2.Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1,34 Hektar. Die Fläche wird gewerblich als Betriebsgrundstück genutzt.

3.2. Boden

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Baugrund im Bereich des Vorhabens wird in seiner natürlichen Ausprägung durch Löss über Sand und Geschiebemergel geprägt. Die Böden sind jedoch anthropogen stark verändert. Das Gebiet ist nach erster Einschätzung für Versickerung überwiegend nicht geeignet. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

Archäologie

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich archäologische relevante Fundstellen. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- 1) die Einbeziehung des Flurstücks 133/12 in die eingeschränkten Gewerbegebiete durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2) die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit auf den Flurstücken 133/12 auf die Werte des eingeschränkten Gewerbegebietes zur Vereinheitlichung der Festsetzungen des gesamten Betriebsgeländes der Firma Omexom
- 3) die Zusammenfassung der überbaubaren Flächen zwischen dem angrenzenden Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet

Begründung:

zu 1)

Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist die Vereinheitlichung der Festsetzungen für das Betriebsgelände der Firma Omexom. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet gilt die Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet dann für das gesamte Betriebsgelände. Dies entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine Erhöhung des zulässigen Störgrades der Nutzung verbunden, da das Gewerbegebiet auf das Emissionsniveau nicht wesentlich störender Betriebe begrenzt ist.

zu 2)

Die Vereinheitlichung der Festsetzungen für das Betriebsgelände umfasst neben der Art der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse, die dem bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetztem Teil des Betriebsgeländes angepasst werden. Hierdurch erhöhen sich die Möglichkeiten der baulichen Nutzung für das Flurstück 133/12 auf ein für Gewerbegebiete angemessenes Maß. Das Vorhaben eines zweigeschossigen Bürogebäudes kann hierdurch umgesetzt werden.

zu 3)

An der Grenze zwischen dem Mischgebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet war bisher ein beidseitiger Grenzabstand für Gebäude, die Abstandsflächen auslösen, von 3 Meter festgesetzt. Dies ist nicht erforderlich, da in beiden Gebieten nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Die überbaubaren Flächen wurden zusammengefasst. Von der Seite des Mischgebietes ist ein Bestandsbau unmittelbar an die Grenze angebaut.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung erfolgt über die Neue Straße.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die Planung beinhaltet für den Teilbereich des Flurstücks 133/12 eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6. Hierdurch ist ein höherer Versiegelungsgrad zulässig. Bei den Flächen handelt es sich um anthropogen stark überprägte Siedlungsböden, deren intensivere Nutzung im Sinne der Schonung der Außenbereiche vor Eingriffen der Vorzug zu geben.

Belange des Artenschutzes

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Belange der Abfallbeseitigung

Belange der Abfallbeseitigung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Belange der Luftreinhaltung

Belange der Luftreinhaltung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist durch die Planänderung nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-1 "Gewerbegebiet Hermsdorf für die Flächen südlich der Neuen Straße" in der Ortschaft Hermsdorf stehen die Belange einer geordneten verdichteten Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche in der bisher wirksamen Fassung</u>	<u>Fläche in der Fassung der 2.Änderung</u>
Gesamtfläche	13.426 m ²	13.426 m ²
- eingeschränkte Gewerbegebiete	12.620 m ²	13.426 m ²
- Mischgebiete	806 m ²	0 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Mai 2024

Anlage 1 zur Begründung

Ungeändert fortgeltende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1.Änderung

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

- (1) Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen im Sinne von § 6 Abs.1 BauNVO zulässig sind.
- (2) Im Plan festgesetzte Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des anliegenden Gehweges gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

§ 2 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 Meter zu errichten ist. Auf den an den Wall angrenzenden Mischgebietsgrundstücken sind oberhalb des Erdgeschosses keine Öffnungen von Wohn und Schlafräumen nach Osten zulässig.