

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Zulässige Vorhaben im Sondergebiet (SO) "Technologie- und Gründerzentrum"

Im Sondergebiet (SO) "Technologie- und Gründerzentrum" sind Unternehmens- und Gründerzentren, die der Unterbringung von technologisch orientierten Gewerbebetrieben und Dienstleistungsbetrieben dienen, sowie Aus- und Fortbildungseinrichtungen zulässig. Ausnahmsweise sind auf Forschung und Entwicklung ausgerichtete Einzelbetriebe aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien, Biotechnologie, Medizintechnologie und Umwelttechnologie zulässig.

1.2 Gliederung des Gewerbegebietes (GE) im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten im Hinblick auf das Störpotenzial und die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen

Im Gewerbegebiet (GE) sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe, die den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien, Biotechnologie, Medizintechnologie und Umwelttechnologie zuzuordnen sind, zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Beschränkung der Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE)

Im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Die Einzelhandelsnutzung muss zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.4 Gliederung des Mischgebietes (MI)

In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich des Mischgebietes (MI) ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzungsart - Wohngebäude - nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben für deren Inhaber und Leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

2. MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.1 Die mit (a) gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit. Die Lage der zu belastenden Fläche kann den Erfordernissen der zukünftigen Bebauung angepasst werden.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

3.1 Auf den Anpflanzungsflächen sind 2-reihig auf Lücke mit einem Abstand von 2 m in der Reihe und einem Reihenabstand von 1,2 m standortgerechte, einheimische Sträucher sowie einzelne Bäume zu pflanzen.

3.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße "B" ist mindestens je angefangene 300 m² Verkehrsfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

3.3 Auf Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger, einheimischer Baum mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

1. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER STELLPLATZANLAGEN § 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

1.1 Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers über ausreichend dimensionierte Versickerungsbereiche erfolgt. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume sind offene Vegetationsflächen von mindestens 6 m² bzw. in begehbaren Bereichen Baumroste von mindestens 3 m² anzulegen; in beiden Fällen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m³ vorzusehen.

2. GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN § 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

2.1 Die Errichtung von Webeanlagen ist an der Stätte der Leistung zulässig. Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen muss sich der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und die Farbgestaltung unterordnen. Im Einmündungsbereich der Memellandstraße / Planstraße "A" ist die Errichtung einer gemeinsamen Werbetafel der im Gebiet ansässigen Betriebe zulässig.