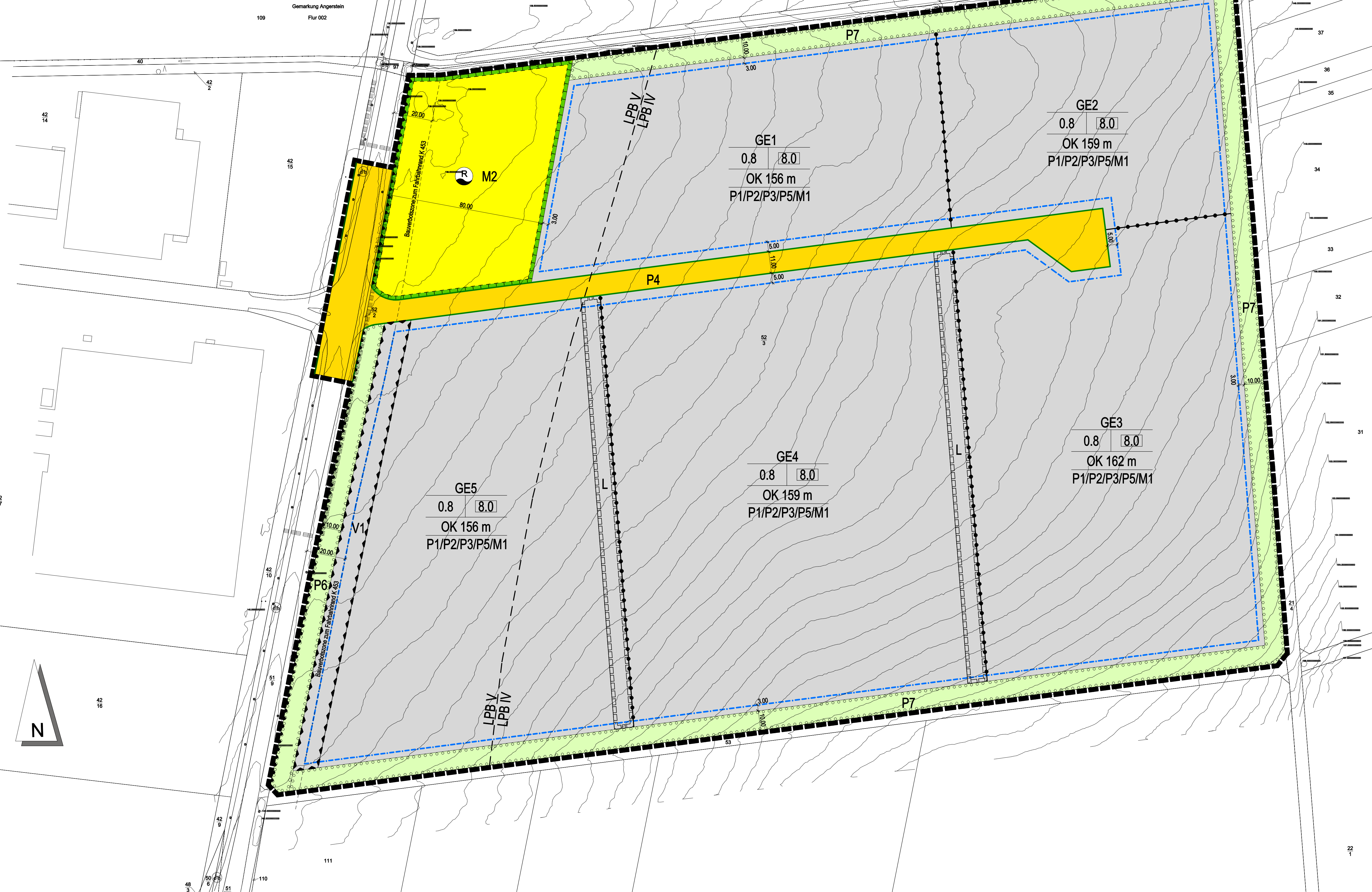


Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost"

Rechtsgrundlage
 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 die Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 53).



B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
1.1 Unzulässige Nutzungen
 Innerhalb des Gewerbegebietes sind unzulässig:
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Logistikbetriebe, Speditionen und eigenständige Großlager
 - Gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung zur Nahrungsmittelherstellung.
 (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
1.2 Einzelhandelsbetriebe
 Einzelhandelsbetriebe sind in den Baugebieten unzulässig. Ausnahmsweise sind Betriebe des Einzelhandels sowie Einzelhandelsbetriebe mit dem Warenortiment:
 - Kraftwagen, Kraftwagenanhänger und -zubehör
 - Sonstige Fahrzeuge, Kraftfahrzeuge
 - Landmaschinen
 In den Baugebieten zulässig:
 (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO und § 31 (1) BauGB)
1.3 Störfälle
 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
 (§ 9 (1) BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen
 Der Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist die Höhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern. Die Oberkante ist der oberste Punkt der Dachhaut.
 (§ 18 (1) BauNVO)
2.2 Ausnahmen
 Die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise auf 1/20 der tatsächlich überbauten Grundfläche um maximal 4 m überschritten werden.
 Die Höhe untergeordneter, technisch notwendiger Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von nicht mehr als 4 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 15 m überschreiten. Die Überschreitung ist nur zulässig, sofern hierfür technische Erfordernisse bestehen und die Baumassenzahl eingehalten wird. Bauliche Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um maximal 4 m überschreiten, sofern eine umlaufende 5 m breite Dachrandzone freigehalten wird.
 (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB und § 16 (6) BauNVO)
3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Die mit L gekennzeichneten Flächen sind zugunsten des Erschließungsstranges festgesetzt. Sie dienen der Erschließung der Baugebiete sowie der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.
 (§ 9 (1) 21 BauGB)
4. Solaranlagen
 Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Solaranlagen zu versehen.
 (§ 9 (1) 23a BauGB)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1 Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken (P1)
 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 1000 m² Baugrundstückfläche
 - ein standortgerechter Laubb Baum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm 3xv, mB, SU 12-14 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten
 - sowie 3 standortgerechte Sträucher, 2xv, oB, 60-80 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.2 Dachbegrünung (P2)
 Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind außerhalb von Bereichen mit Dachluken/-fenstern, Dachaufbauten
 - ab einer Gesamtfläche von 100 m² bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm externer mit Gräsern, Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen, konstruktiv entsprechend auszubilden und zu unterhalten.
 Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.3 Fassadenbegrünung (P3)
 Baulich geschlossene Fassadenseiten und Sichtschutzwände sind ab 10 m Länge auf mindestens 30 % der Länge zu begrünen durch:
 - Pflanzung von selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen.
 Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
 Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchzubare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Ausnahmen für Flächenanteile, an denen Werbeanlagen vorgesehen sind, sind zulässig.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.4 Straßenaumbegrünung (P4)
 Die Erschließungsstraße ist zu begrünen durch:
 - Anpflanzung von insgesamt 10 einheimischen Laubbäumen als Hochstämme, SU, 15-20 cm
 - Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.5 Stellplatzbegrünung (P5)
 PKW-Stellplatzflächen sind zu begrünen durch:
 - Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten Laubb Baum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, SU 14-16 cm pro 9 Stellplätze
 - dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.6 Grünlandstrukturen entlang der Kreisstraße (P6)
 Auf der mit P6 gekennzeichneten Fläche am westlichen Plangebietsrand ist eine Grünlandstruktur zu entwickeln durch:
 - Einsatz einer Raseneinsaart RSM Landschaftsraseneinsaat R.S.M. 7.1.2 Standard mit Kräutern.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.7 Strauch-Baumhecke mit Offenlandbereichen zur Eingrünung (P7)
 Auf der mit P7 gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Strauch-Baumhecke zu entwickeln durch:
 - Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60-80 cm, in maximal 3 Reihen, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m in versetzter Anordnung
 - ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv, mB, 100-125 cm anstelle jedes 15. Strauchs
 - Einsatz der verbleibenden Restflächen und Offenlandbereiche mit einer Landschaftsraseneinsaat RSM 8.1. Biotopeentwicklung als Basis zur Entwicklung einer Insektenvielfalt mit reifer- und pollenreichen Pflanzenarten
 - dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
 Bestehende Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und können der Festsetzung angerechnet werden.
 Die Modellierung eines flachen Wallis, bzw. die Modellierung von Entwässerungsmulden ist in der Fläche zulässig.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.8 Verbleibungsbeschränkung auf den Baugrundstücken (M1)
 PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Drainagepflaster und ähnliches.
 (§ 9 (1) 20 BauGB)
5.9 Begrünung des Regenrückhaltebeckens (M2)
 Auf der Fläche entsteht ein Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken und die verbleibenden Restflächen sind zu begrünen durch:
 - Einsatz des Regenrückhaltebeckens mit einer Landschaftsraseneinsaat RSM 8.1.1. Biotopeentwicklung
 - Anpflanzung von mindestens 1 standortgerechten Laubb Baum 1. oder 2. Ordnung pro angefangene 200 m² verbleibender Restfläche als Hochstamm, 3xv, mB, SU 12-14 cm
 - Anpflanzung von mindestens 3 standortgerechten Laubbstrüchern pro 200 m² verbleibender Restfläche als Sträucher, 2xv, oB, 60-80 cm
 - Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsraseneinsaat RSM 8.1.1. Biotopeentwicklung
 - Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
 Geländemodellierungen unter Verwendung von bei der Baumaßnahme anfallenden Bodenmassen sind in den nicht durch technische Bauwerke beanspruchten Bereichen in Form von Pflanzwällen und Kuppen zulässig.
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
5.10 Kompensationsflächenpool
 Zum Ausgleich des Eingriffes werden 75.736 Punkte des Kompensationspools Espoldetal auf dem Flurstück 250/16 der Flur 3 und 40/6 der Flur 2 der Gemarkung Hevensen verwendet. Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3-Ost" zugeordnet und über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.
 (§ 9 (1a) BauGB)
5.11 Strukturverbessernde Maßnahmen in Ackerflächen inklusive Lerchenfenster
 Die Lebensraumstrukturen für die Feldlerche und andere Vogelarten des Offenlandes ist innerhalb der Flurstücke Nr. 15/2 und 22/1 Flur 4, Gemarkung Nörten-Hardenberg auf einer Gesamtfläche von insgesamt 1,2 ha für die Lebensraumstrategie der Feldlerche gemäß Kapitel 11.2 des Umweltberichtes zu optimieren. Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3-Ost" zugeordnet und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.
 (§ 9 (1a) BauGB)
6. Lärmschutz
6.1 Emissionskontingentierung
 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. Die Teilflächen sind der Gewerbegebietflächen (und nicht nur die überbaubaren Flächen).
 (§ 9 (7) BauGB)

I-Ort	1		2		3		4		5	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE1	75	60	73	50	70	49	69	53	71	55
GE2	76	61	73	50	70	49	67	51	70	54
GE3	78	63	74	51	71	50	67	51	67	51
GE4	77	62	74	51	72	51	68	52	69	53
GE5	78	63	75	52	72	51	69	53	70	54

I-Ort	6		7		8		9		10	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE1	76	61	63	42	71	55	71	55	69	52
GE2	76	61	64	42	70	55	71	55	69	52
GE3	73	58	61	40	69	53	68	52	67	50
GE4	73	58	61	40	68	52	68	51	66	49
GE5	74	59	61	40	68	52	67	50	65	48

I-Ort	11		14	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE1	60	45	71	50
GE2	62	47	70	49
GE3	62	47	72	51
GE4	60	45	73	52
GE5	59	44	73	52

6.2 Grundsatz passiver Lärmschutz
 Für schutzwürdige Räume sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Beibl. 1 einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nur im geringen Umfang (max. 10dB(A) Abweichung) möglich. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz - nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" - zu erfolgen.
 Von den passiven Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsgrenzen nachgewiesen ist.
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.3 Passiver Lärmschutz (LPB IV/LPB V)
 Bei Bauvorhaben hat passiver Lärmschutz zu erfolgen und es sind die in den Baufächern gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten.
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.4 In der Nacht schutzwürdige Nutzungen
 Schlafräume und Kinderzimmer sind mit Schallschuldenfenstern mit schallgedämmten Schlafkammern zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.5 Am Tage schutzwürdige Nutzungen (V1)
 In dem gekennzeichneten Bereich ist passiver Lärmschutz für Räume vorzusehen, wenn am Tage schutzwürdige Nutzungen vorgesehen sind.
 (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

C: Örtliche Bauvorschriften

- 1. Geltungsbereich**
 Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost".
- 2. Fassade**
 Eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper ist mindestens alle 15 m erforderlich. Gliederungselemente im Sinne dieser Bauvorschrift sind:
 - Fenster und Fensterbänder > 5 m²
 - Gebäudeversprünge > 1 m
 - Fassadenvor- und rücksprünge > 30 cm
 - Eingänge > 3 m²
- 3. Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur an der zur K453 bzw. zur Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplanes gewandten Gebäudeseite auf maximal 1/10 der Fassadenfläche zulässig. Lichtbetriebe Werbeanlagen sind nur an der zur K453 zugewandten Gebäudeseite zulässig. Fahnen, Wimpel, Stockfahnen, Girlanden und ähnliches sind auch als freistehende Anlagen zulässig.
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer werbeanlagen vorzuziehend oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

D: Hinweise

- 1. Bauverbotszone**
 Gem. § 24 Niedersächsischem Straßengesetz (NStzG) dürfen in der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufsichtsrunden oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- 2. Immissionsorte der Lärmkontingentierung**
 Die Immissionsorte der textlichen Festsetzung 6.1 sind der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 6.5.1 zu entnehmen.

Aufgestellt	Gebildet	Festgesetzt	Geprüft	Name	Unterschrift
09.03.2019	E. Witthuhn		09.03.2019	P. Romberg	
07.06.2019	E. Witthuhn		07.06.2019	P. Romberg	
06.09.2019	E. Witthuhn		06.09.2019	P. Romberg	
09.09.2019	E. Witthuhn		09.09.2019	P. Romberg	
13.11.2019	E. Witthuhn		13.11.2019	P. Romberg	
15.11.2019	E. Witthuhn		15.11.2019	P. Romberg	
02.12.2019	E. Witthuhn		02.12.2019	P. Romberg	
17.02.2020	E. Witthuhn		17.02.2020	P. Romberg	

Maßstab: 0 10 20 30 40 50 (1:1000) Blattgröße: 1,12 x 0,86

Zweckverband "Area 3 - Ost"

Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" OT Angerstein



Bebauungsplan
Urschrift
 Stand: 17.02.2020
 Betreuung:
 (Unterschrift)
 planungsguppe puche
 wachstein 31193-urschrift

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
 *Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 © 2019 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Nordheim
 Die Planunterlagen (AZ: 059-L-4-81/2019) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.07.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
 (Ort) den (Datum)
 LGLN-Regionaldirektion Nordheim Katasteramt Nordheim (Ämtliche Vermessungsstelle) Siegel
 (Unterschrift)
Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 i.V.m. § 205 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 59 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Area 3 - Ost" diesen Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen.
 Nörten-Hardenberg, den Zweckverband "Area 3 - Ost" Die Verbandsvorsteherin Der Geschäftsführer (Unterschrift) (Unterschrift)
Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost", Flecken Nörten-Hardenberg, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, Muiserstraße 1, 37154 Nordheim.
 Nordheim, den 17.02.2020
 Planverfasser (P. Romberg)

Aufstellungsbeschluss
 Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Area 3 - Ost" hat am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) ortsüblich bekanntgemacht.
 Nörten-Hardenberg, den Zweckverband "Area 3 - Ost" Die Verbandsvorsteherin Der Geschäftsführer (Unterschrift) (Unterschrift)
Öffentliche Auslegung
 Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Area 3 - Ost" hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/§ 4a Abs. 3 BauGB) beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.2019 ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Nordheim bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" und der Begründung haben vom 27.12.2019 bis 31.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Nörten-Hardenberg, den Zweckverband "Area 3 - Ost" Die Verbandsvorsteherin Der Geschäftsführer (Unterschrift) (Unterschrift)
Satzungsbeschluss
 Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Area 3 - Ost" hat nach Prüfung der Ablegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" in seiner Sitzung am 28.05.2020 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Nörten-Hardenberg, den Zweckverband "Area 3 - Ost" Die Verbandsvorsteherin Der Geschäftsführer (Unterschrift) (Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Zweckverbandes "Area 3 - Ost" ist am 04.04.2019 in der Amtszeit des Landkreises Nordheim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.
 Der Bebauungsplan Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.
 Nörten-Hardenberg, den Zweckverband "Area 3 - Ost" Die Verbandsvorsteherin Der Geschäftsführer (Unterschrift) (Unterschrift)
Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost" sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3 - Ost", nicht geltend gemacht worden.
 Nörten-Hardenberg, den Zweckverband "Area 3 - Ost" Die Verbandsvorsteherin Der Geschäftsführer (Unterschrift) (Unterschrift)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 0,8 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 (2), (3) und § 19 BauNVO)
 8,0 Baumassenzahl, BMZ (§ 16 (1) BauNVO)
 OK 156 m NHN Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1) (§ 18 (1) BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 (1), (3), (5) BauNVO)
4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen (siehe textliche Festsetzung 4)
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
 M1 - M2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung 5.9) (§ 9 (1) 20 BauGB)
 P1 - P7 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 5.1 bis 5.7) (§ 9 (1) 25a BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 9 (1) 21 BauGB)
 L Index für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textliche Festsetzung 3)
 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung 6.5) (§ 9 (1) 24 BauGB)
 V1 Index für Vorkehrungen (siehe textliche Festsetzung 6.5)
 LPB IV Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzung 6.3) (§ 9 (1) 24 BauGB)
 LPB V Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (siehe textliche Festsetzung 6.1) (§ 16 (5) BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 "Interkommunales Gewerbegebiet AREA 3-Ost" (§ 9 (7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 14 (§ 9 (7) BauGB)

A: Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 GE Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.3 und 6.1) (§ 8 BauNVO)
 GE1 - GE5 Index für Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen 1.1 bis 1.3 und 6.1)