

1. Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt.
2. Die Ausnutzung der Grundstücksflächen ist sowohl durch Baulinien und Baugrenzen als auch durch Grund- und Geschoßflächenzahlen festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die kleinste der beiden Festsetzungen maßgebend. Gemäß § 31 des BBauG sind Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen im Einvernehmen mit der Stadt zulässig.
3. Zur Vermeidung von Immissionen und Lärmstörungen der den Gewerbegebieten benachbarten Wohn- und Mischgebiete, dürfen in den Gewerbegebieten keine störenden Betriebe zugelassen werden.
4. Die Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen von Oberkante Fertigdecke der öffentlichen Verkehrsflächen bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß, darf 1,25 m nicht übersteigen.
5. Die Stellflächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellflächen sind im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Flächen für Kfz-Abstellplätze, Garagen und Sammelgaragen sind jedoch von den Grundstücken entsprechend nachfolgend getroffener Festsetzung auszuweisen:

<u>bauliche Anlagen</u>	<u>je 1 Stellplatz für</u>
Ladengeschäfte und Warenhäuser	50 qm Ladenfläche, jedoch mind. 1 je Laden
Büro- und Verwaltungsgebäude	60 qm Nutzfläche, jedoch mind. 1 je Büro
Gewerbe- und Industriebetriebe	80 qm Nutzfläche oder 3 Beschäftigte
Lagerismus und Lagerplatz	100 qm Nutzfläche oder 3 Beschäftigte
Versammlungsstätten	10 Sitzplätze
Sportstätten	15 Besucherplätze

6. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Gewerbegebiet zugelassen.
7. Die Höhenlage der Grundstücke darf nur unwesentlich verändert werden. Evtl. erforderliche Anschüttungen und Abtragungen sind flach an das Gelände anzugleichen.
8. Innerhalb eines Streifens von 35 m von der Waldgrenze an dürfen keine Gebäude errichtet werden, innerhalb eines Streifens von 100 m von der Waldgrenze an sind alle Schornsteine mit einem Funkenfänger anerkannter Bauart zu versehen.

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Flachdächer oder Sheddächer zulässig.

Die Gebäudehöhe bei Flachdächer beträgt:

max. 12,0 m einschließlich Sockel - gemessen von OK-Terrainfertig bis OK-Attika an allen Außenwänden.

Die Gebäudehöhe bei Sheddächer beträgt:

max. 12,0 m einschließlich Sockel - gemessen von OK-Terrainfertig bis OK-Sheddach.

10. Anlagen und Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und angleichen. Die Schrifthöhe darf maximal 0,50 m nicht überschreiten.

11. Mülltonnen sind auf den Grundstücken so anzuordnen, daß eine Störung des guten Gesamteindrucks vermieden wird.. Sie sollen von der Straße aus nicht sichtbar sein.

12. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünstreifen ist als Rasenfläche mit mindestens 20 % Flächenanteil an holzartigen Gewächsen - Blütensträucher, Corniferen, kleinkronigen Laubbäumen - herzustellen. Das gilt ebenfalls im Vorgartenbereich der Gewerbebauten der später noch aufzuteilenden Parzellen. Entlang der Otto-Hahn-- und Senefelder Straße gilt Satz 1 zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen entsprechend. An Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen darf die Bewuchshöhe auf einer Länge von 30,0 m - gemessen vom Schnittpunkt der Straße an - 0,80 m nicht überschreiten.

13. Direkte Zufahrten von den Anliegergrundstücken an der B 45 auf die Bundesstraße 45 (neu) sind unzulässig. Der Abstand der Stellplätze an der Bundesstraße darf 10,0 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 45 (neu) - nicht unterschreiten.

14. Die Stellung der Gebäude erfolgt parallel einer angrenzenden Straße.