

18065 B-Plan ‚Am Wobecker Wege‘ Stand: 14.02.2020

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 8 BauNVO)

GE

Gewerbegebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

10 Firsthöhe in m als Höchstmaß (FH_{max})

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)


 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein - und Ausfahrten


FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)


 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs.1 Nr. 14,16 BauGB)

 Regenrückhaltebecken

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

18065 B-Plan ‚Am Wobecker Wege‘ Stand: 06.02.2020

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

- a. Im Gewerbegebiet werden die gem. § 8 BauNVO Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen - Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)

- a. Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- b. Bezugspunkt ist der mittlere Punkt der Straßenbegrenzungslinie in dem Bereich, wo Einfahrten und Ausfahrten gestattet sind.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- a. Je 500m² versiegelter Fläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
 - Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Eiche (*Quercus robur*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a. Innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entlang der nördlichen sowie östlichen Grundstücksgrenze auf mindestens 2/3 der Länge eine dreireihige, 5,0 m tiefe Anpflanzung mit regionaltypischen Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten. Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,0 m und innerhalb der Reihe 1,5 m.
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)

Auf der übrigen Fläche ist eine extensive Wildblumenwiese anzulegen.

- b. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Oktober - März) nach Gebäudefertigstellung vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer der jeweiligen Fläche gleichartig zu ersetzen.

5. Vorzone

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone) unzulässig.
- b. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

6. Emissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen im Baufenster + Vorzone), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE	65	50

- b. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- c. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.