

PLANUNGSRECHTLICHR FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan
„INTERKOMMUNALES GEWERBE GEBIET BLUMHOF“
19.07.2005/21.09.2015

- | | | |
|-----------|---|--|
| I. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | § 9 BauGB |
| 1. | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | §§ 1 – 15 BauNVO |
| 1.1 | GEWERBE GEBIET (GE) | § 8 BauNVO |
| 1.1.1 | Im Gewerbegebiet sind unzulässig: | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die zentralrelevant sind (siehe Anlage 1) | § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO |
| | Ausgenommen sind: | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsflächen, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetriebe verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dies gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks. - KFZ- und Bootshandel - eine Verkaufsstelle für landwirtschaftliche Erzeugnisse aus eigener Herstellung | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offene, einsehbare Lagerplätze entlang der B 31 alt ▪ selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze ▪ Tankstellen ▪ Vergnügungsstätten aller Art | § 1 (5) BauNVO
§ 1 (5) BauNVO
§ 1 (5) BauNVO
§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO |
| 1.1.3 | Je Gewerbebetrieb sind max. 1 Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen bis zu einer Größe von max. 150 m ² , bei Grundstücken, die größer als 3 ha sind, max. 2 Wohnungen bis zu einer Größe von jeweils max. 150 m ² <u>ausnahmsweise</u> zulässig. Sie dürfen nicht in einem eigenständigen Gebäude, sondern nur innerhalb des gewerblich genutzten Gebäudes untergebracht werden. | § 8 (3) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO |
| 2. | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 16 – 20 BauNVO |
| | Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß dem Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen | |
| 2.1 | max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) | § 19 BauNVO |

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe (GH): § 18 BauNVO
als Höchstgrenze und als Mindest- und Höchstgrenze

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur Oberkante Dach einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten.

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Gebiet GE 2a, GE 3a u. GE 4a über NN festgelegt. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Die lichte Durchfahrtshöhe der Brücke muss mind. 4,50 m über Straßenoberkante betragen.

- 2.3 Ausnahmen von der Höhe der baulichen Anlagen:
- Ausnahmsweise dürfen technische Bauteile die max. zulässige Höhe überschreiten, jedoch auf max. 10 % der Dachfläche.
 - Im GE 1 und im GE 3 können ausnahmsweise Gebäude bis zu einer Höhe von 14 m errichtet werden, wenn dies für den Betriebsablauf erforderlich ist.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- 3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offen bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise mit der Länge größer 50 m zulässig.

4. ÜBERNAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 23 BauNVO

- 4.1 Die bebaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintragung durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Sind Baulinien festgesetzt, ist je Grundstück mindestens 1 Gebäude auf eine Länge von mindestens 12 m an die Baulinie zu bauen.
- 4.3 Die festgesetzte Baugrenze (GE 2a)/Baulinie (GE 3a) darf im Bereich der geplanten Brücke überschritten werden. Abweichungen vom in der Planzeichnung eingetragenen Standort sind zulässig.

5. STELLUNG DER BAUHLICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. senkrecht zu den eingetragenen Baugrenzen zu erstellen. Maßgeblich sind die Baugrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und hinsichtlich Dachform und Farbe einheitlich zu gestalten.

Es wird empfohlen, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder Parkdecks unterzubringen zur Verringerung des Versiegelungsgrades.

- 6.2 Je Grundstück darf max. eine Zu- und Ausfahrt in einer Breite von max. 8,0 m bzw. bei getrennten Zu- und Ausfahrten in der Summe in einer Breite von max. 8,0 m angelegt werden. Bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. 30 m eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von jeweils max. 8,0 m angelegt werden.
- 6.3 Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken anzulegen. Die unmittelbare Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Stellplätze über Geh- bzw. Radwege ist unzulässig. 50 % der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinien) und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie sind zu begründen. (siehe hierzu auch Ziff. 10.9)

7. NEBENANLAGEN

§ 14 BauNVO

- 7.1 Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind grundsätzlich ausgeschlossen in den Biotopentwicklungsflächen, den sonstigen öffentlichen Grünflächen sowie in den zu begründenden Teilen der Baugrundstücke.

8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 8.1 Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zur Ableitung des Oberflächenwassers zugunsten der Angrenzer bzw. Versorgungsträger festgesetzt. Die Flächen sind freizuhalten und zu pflegen. Die jederzeitige Zugänglichkeit muss sichergestellt werden.

8a. Wegerecht

Im Bebauungsplan ist ein Wegerecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Fläche ist freizuhalten.

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZU SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 Anlage eines Erlen – Feldgehölzes

Anlage und Entwicklung eines bachbegleitenden naturnahen Erlen – Feldgehölzes entlang des zu verlegenden und renaturierenden Bühlhofgrabens; Arten der Pflanzliste 5 (Anhang); 80 % Schwarzerlen (Pflanzqualität: Hei mind. 2xv > 2,00 m Höhe); 20 % Begleitgehölze; Pflanzqualität: Sträucher Höhe 60 – 100 cm.

9.2 Verlegung und Renaturierung des Bühlhofgrabens

Naturnahe Gestaltung des Bühlhofgrabens unter Verlegung eines Teilabschnittes und Öffnung einer Verdolung nach Maßgaben des Gewässerentwicklungsplans;

9.3 Anlage extensiver Wiesen und Ruderalflächen

Anlage von extensiven Wiesen und Ruderalflächen im Bereich Retentionsmulden,

entlang des Bachlaufs und in den Abstandsflächen zum Wald und den Verkehrswegen
Mahd Retentionsmulden 1x / Jahr, Wiesenflächen 2x / Jahr, Abfuhr des Mähgutes.

9.4 Pflanzung von standortgerechter Bäume und Strauchgruppen im Bereich der Retentionsflächen am Bühlfhofgraben

Pflanzung von Einzelbäumen und Baum- / Strauchgruppen aus standortgerechten, heimischen Weiden; Pflanzempfehlung (s. Anhang Liste 4).

Zu überstellenden Fläche: 20 – 30 % der Fläche der Retentionsmulden im offenen Nord-Süd-Verlauf des Bühlfhofgrabens.

9.5 Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit Krautsaum und Mulde

Pflanzung heimischer standortgerechter Sträucher vor dem Waldrand auf einer Breite von 10 m, Arten der Pflanzliste Nr. 7; Einfach Strauchqualitäten Höhe 60 – 100 cm; davor Anlage eines extensiven Wiesenstreifens bzw. Krautsaums in den ein Entwässerungsgraben für anfallendes Hangwasser landschaftsgerecht einzufügen ist; Mahd mind. 1x / Jahr.

9.6 Rückbau von versiegelten / teilversiegelten Flächen

Entsiegelung der teilversiegelten Flächen des Feldweges und des Parkplatzes, Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen (s. K3).

9.7 Installation von zielgerichteten, insektenschonende Lampen

Einsatz von Natrium – Niederdrucklampen und Lampenträgern, die das Licht weitmöglichst bündeln und zielgerichtet auf Verkehrsflächen lenken.

10. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leistungstrassen usw.) zugelassen sind.

Für die entlang der Baumallee festgesetzten Baumstandorte gilt, dass ausnahmsweise einzelne Bäume entfallen können, sofern dies für die Zufahrten zwingend erforderlich ist.

10.1 Pflanzung einer Baumallee

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen einer Art entlang der Haupteinfahrtsstraße; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen; Abstand zwischen den Bäumen: 10 m; Arten s. Pflanzliste 1 im Anhang; Pflanzqualität: H mB St 18 – 20

10.2 Pflanzung von Baumblöcken

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen entlang der Hauptzufahrtstraße; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen; Arten s. Pflanzliste 2 im Anhang; Pflanzqualität: H mB St 16 – 18

10.3 Pflanzung von Baumreihen und -gruppen

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung von Bäumen entlang der N 31 alt, der nördlichen Erschließungsstraße, im Bereich von Parkplätzen und für einzelne Baumgruppen; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen; Arten s. Pflanzliste 3 im Anhang; Pflanzqualität: H mB St 16 – 18

10.4 Anlage von Hecken

Pflanzung einzelner Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Gehölzen entlang der B 31 alt (Arten s. Anhang Liste 6).

10.5 Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken

Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Baumreihe aus heimischen mittelhohen bis hohe Bäume auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze in einem Pflanzstreifen von mind. 5 m Breite; Kombinationsnutzungen mit PKW-Parkplätzen oder Retentionsmulden sind erlaubt. Die Mindestbreite der Grünfläche entlang der Grenze darf – sofern sie den Erschließungsstraßen zugewandt ist – 2 m nicht unterschreiten. Gesondert als „anzupflanzend“ dargestellte Baumreihen auf privater Fläche können angerechnet werden.

Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

Arten s. Pflanzliste 2,3 und 4 im Anhang; Pflanzqualität: H mB Stu 16 – 18

10.7 Begründung privater KFZ-Stellplätze

KFZ-Stellplätze sind pro angefangene fünf Stellplätze mit je einem heimischen Baum zu überstellen; Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten s. Pflanzliste 2 und 3 im Anhang; Größe der Baumscheiben mind. 6 m²

Pflanzqualität: H mB Stu 16 – 18

10.8 Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünung und dauerhafte Unterhaltung der Dachfläche; Mindestaufbau Substratschicht: 8 cm.

Auf eine Dachbegrünung kann nur dann verzichtet werden, wenn eine alternative, gleichwertige Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

10.9 Anlage von Grünflächen auf den Baugrundstücken

Entlang der Allee sind 2 m breite Streifen festgesetzt, die gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind (zu begrünende Flächen der Baugrundstücke). Diese Streifen dürfen nur für Zufahrten unterbrochen werden. In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerfläche unzulässig.

Darüber hinaus sind im gesamten Gewerbegebiet 50 % der Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) und straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie gärtnerisch oder naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Allee ist der 2 m breite Grünstreifen hierauf anzurechnen.

Dazwischen können Parkplätze (offenporige Beläge) angelegt werden.

Kombinationsnutzungen mit Retentionsmulden sind erlaubt.

11. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

11.1 Erhalt von Biotopstrukturen

Erhalt des nach § 24 a NatSchG geschützten Biotops Nr. 8120-335-0113 „Sumpfsiegenried und feuchtes Feldgehölz“,

Während der Baumaßnahme ist das Biotop vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

11.2 Erhalt von Solitärbäumen

Erhalt von 4 Solitärbäumen im Bereich der Hofstelle Blumhof. Es handelt sich um die Bäume Nr. 5, 11, 12 und 42 (Birne, Nussbaum, Birke, Linde) der Gehölzliste (s.

Anhang). Während der Baumaßnahmen sind die Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
