

Bebauungsplan „Dreisnitz“
Ortsgemeinde Allendorf
textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet" (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

ZULÄSSIGKEITEN, AUSNAHMEN (§ 1 (4 - 9) BauNVO)

Geltungsbereich

Die nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig (§ 1 (6) Ziff. 2 BauNVO).

Die nach § 8 (3) Ziff. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ordnungsbereich 1a

Hier sind nur Betriebe und Anlagen wie Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Tischlereien, Schreinereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen und ähnliche Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit (vgl. auch Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3, Abstandsklasse VII) zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

Ordnungsbereich 1b

Hier sind neben den Betrieben und Anlagen des Ordnungsbereichs 1a nur Betriebe und Anlagen wie Zimmereien, Möbelfabriken, Futtermittelfabriken, Brot- und Backwarenfabriken, Anlagen zum Bau von Kfz-Karosserien und -Anhängern und ähnliche Betriebe mit gleichartiger Emissionstätigkeit (vgl. auch Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992, Az. 10615-83 150-3, Abstandsklassen VI und VII) zulässig (§ 1 (4) BauNVO).


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt, wobei eine Traufhöhe von 6,50 m - als Maß zwischen höchstem angrenzendem natürlichen Gelände und Schnittpunkt Außenwand aufgehendes Mauerwerk mit Außenfläche Dachhaut - nicht überschritten werden darf.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, können aber länger als 50 m sein.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Die längsten Teile der Traufe (Hauptfirstrichtung) sind in der durch das  Symbol festgesetzten Richtung zu erstellen.

Bei der Festsetzung der wahlweisen Firstrichtung ist zwischen den vorgegebenen Richtungen auszuwählen.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 (1) Ziff. 10 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Anpflanzungen und Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Für die festgesetzten Bauflächen sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII (Ordnungsbereich 1a) bzw. Betriebe der Abstandsklasse VI und VII (Ordnungsbereich 1b) zulässig. (vgl. Schreiben zur Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992)

Für die nach dieser Maßgabe verbleibenden Betriebe wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel LW, der gemäß DIN 18005 Teil 1 zu bestimmen ist, in der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auf 45 dB (A) begrenzt.

7. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER (§ 9 (2) BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nicht mehr als 0,50 m über der höchsten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche liegen.

8. FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (§ 9 (5) Ziff. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, sind grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten; auf diesen Flächen ist nur die Errichtung von Lager- bzw. Abstellplätzen erlaubt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier ausnahmsweise zulässig, wenn in einem Einzelgutachten die Bebaubarkeit und die Standsicherheit nachgewiesen sind.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO)

Material- und Farbgebung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind grell-bunte Farben sowie glänzende Metall- und Kunststoffverkleidungen unzulässig.

Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur das geneigte Dach (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach etc.) zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 10° und 38° zu betragen.

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern versehen werden.

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig ausgeführt werden (z. B. RAL-Farben 7000 bis 7026, 8001 bis 8022).

10. EINFRIEDUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 (6) LBauO)

Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,50 m über Erdoberfläche zulässig.

11. GESTALTUNG UND INSTANDHALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN VON GRUNDSTÜCKEN

(§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 (6) Ziff. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen von Grundstücken sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

12. ALLGEMEINE LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Sämtliche im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Arten sind den Artenlisten zu entnehmen. Als Mindestpflanzgrößen gelten für Laubbäume ein Stammumfang von 14/16 cm, für Obstbäume eine Stammhöhe von 160/180 cm und für Sträucher eine Höhe von 60 bis 100 cm. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten; ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Die fachgerechte Pflanzung schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausführungsdetails und Pflegehinweise sind der Begründung zu entnehmen.

13. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN **(§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Streuobstwiese - Ordnungsbereich A

Im Ordnungsbereich A ist eine Obstwiese mit regionstypischen Obstbäumen anzulegen. Dabei ist je 100 m² Fläche ein Obstbaum zu pflanzen. Als Unternutzung ist das vorhandene Grünland zu extensivieren.

Randliche Eingrünung - Ordnungsbereich B

Im Ordnungsbereich B ist entlang der Nord- und Ostgrenze ein 7,5 m breiter, entlang der Südgrenze ein 12 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Bei 7,50 m unterteilt sich dieser in einen 6 m breiten Gehölzstreifen und einen 1,5 m breiten außenliegenden Krautsaum; bei 12 m Gesamtbreite hat der Gehölzstreifen eine Breite von 10 m, der Krautsaum von 2 m. Je 100 m² Fläche sind mindestens 5 Laubbäume und 25 Sträucher zu pflanzen. Die Krautsäume sind durch freie Sukzession zu entwickeln.

Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Je Gebäude sind mindestens 3 Kletterpflanzen zu setzen.

14. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN **(§ 9 (1) Ziff. 25b BauGB)**

Die durch entsprechende Symbole im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

LISTE LOKALER OBSTSORTEN

Apfelsorten:

Apfel von Groncels
Boikenapfel
Danziger Kantapfel
Geflammter Kardinal
Gelber Bellefleur
Graue Herbstrenette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Haux Apfel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Prinz Albrecht von Preußen
Roter Eiserapfel
Signe Tilish

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Poiteau
Wasserbirne

Süßkirschen:

Braune Leberkirsche
Dolls Langstieler
Große Schwarze Knorpel
Schneiders Späte Knorpel

Pflaumen:

Hauswetsche
Löhripflaume

LISTE HEIMISCHER GEHÖLZARTEN

| | | |
|---------------------|---|--------------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | - | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Hasel |
| Crataegus laevigata | - | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | - | Apfel |
| Populus tremula | - | Zitterpappel |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Quercus petraea | - | Traubeneiche |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |