

Änderung des Bebauungsplanes „Interkommunaler Gewerbepark Salzbödetal Teil 1“ des Zweckverbandes IGS

Textfestsetzungen

A) FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Gebäudehöhe

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe (i.d.R. die Firsthöhe) ist die natürliche Geländeoberfläche.

In den Gewerbegebieten sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) möglich.

1.2 Einzelhandel

Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen.

1.3 Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO

Gliederung nach dem maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel:

In den Industriegebieten GI ist tags (06.00 bis 22.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von max. 65 dB(A)/qm und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von max. 50 dB(A)/qm einzuhalten.

Der Nachweis zur Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

2. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 10 BAUGB

2.1 Freihaltezonen

Im Bereich der festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Planzeichen 15.8 gemäß PlanzV '90), sind bauliche Anlagen über Erdgleiche (auch Zaunanlagen) sowie Lagerflächen und Stellplätze unzulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig. Diese Flächen dürfen nur als private Grünfläche oder Zufahrt angelegt werden.

3. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 15 BAUGB

3.1 Verkehrsgrün

Die in einer Breite von 2,50 m festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün entlang der Erschließungsstraßen sind als kombinierter Park-Grünstreifen anzulegen. Grundstückszufahrten sind innerhalb aller Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

4.2 Anlage von Regenrückhaltebecken

Auf den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind offene Regenrückhaltebecken anzulegen und naturnah zu gestalten. Die Flächen sind als Grünland extensiv zu bewirtschaften und in den Randbereichen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

5. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25A BAUGB

5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 qm sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60 - 80, 80 - 100 oder 100 - 150 cm zu pflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen. Zulässige Gehölzarten:

Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.2 Anpflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum

Entlang der Erschließungsstraßen A1, A2, A3 und B sind heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm in die festgesetzten Pflanzstreifen zu pflanzen, zu verankern und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Die Baumpflanzungen sind im Bereich der Planstraße A1 im Abstand von 10 – 15 m, im Bereich der Planstraßen A2, A3 und B im Abstand von 20 – 25 m vorzunehmen. Die im Plan eingetragenen Baumstandorte sind nicht verbindlich. Empfohlene Laubbäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

5.3 Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Parkflächen

Auf privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 6 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Empfohlene Laubbäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

5.4 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“

Bei der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind heimische Gehölze zu verwenden.

5.5 Anpflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grundstücksgrenzen zu den Erschließungsstraßen heimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einem Abstand von ca. 10 - 15 m zu pflanzen. Empfohlene Arten: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea). Die im Plan eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich.

6. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) Nr. 25B BAUGB

6.1 Erhaltung von Gehölzen

Die standortgerechten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

7. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 26 BAUGB

7.1 Böschungen und Abgrabungen

Die Anlieger sind verpflichtet, Böschungen und Abgrabungen, die zur Herstellung von Verkehrsflächen und sonstigen öffentlichen Flächen erforderlich sind, zu dulden.

B) Festsetzungen gem. § 87 HBO

1. Dachdeckung

Für die Dacheindeckung sind im gesamten Baugebiet nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Bei flachen Dächern sind Bekiesungen und Trapezbleche zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Im gesamten Baugebiet sind glänzende Fassaden aus Kunststoff oder Metall unzulässig. Die Fassaden in den Gewerbegebieten sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungs-

elementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste).

3. Fassadenbegrünung

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind an mindestens 30 % der Gebäudefassaden mindestens 1,50 m breite Grünstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Im direkten Anschluß an die Gebäude ist ein bis zu 50 cm breiter Sauberkeitsstreifen aus Kies zulässig. Eine flächige Begrünung mit Kletterpflanzen ist bei Fassaden mit einem Fensteranteil bzw. einem Anteil von Licht- oder Lüftungsöffnungen von weniger als 20% vorzunehmen. Empfohlene Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Parthenocissus spec.	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Kletter-Knöterich
Vitis vinifera	-	Weinrebe
Wisteria sinensis	-	Blauregen

4. Grünflächenanteil

Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter GRZ nicht überbaubar sind, sind zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind in diesen Grünflächenanteil einzubeziehen. Intensive Dachbegrünung wird im Verhältnis 1 : 1, extensive Dachbegrünung im Verhältnis 1 : 2, Fassadenbegrünung mit 2 qm pro Kletterpflanze angerechnet.

5. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen mit Ausnahme von Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken. Grundstückseinfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6. Verwendung von Niederschlagswasser

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l/qm bebauter Fläche herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser kann als Brauchwasser und als Löschwasser in Zisternen verwendet werden. Nicht benötigtes Wasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern oder über einen Überlauf in das Grabensystem bzw. in die Kanalisation abzuleiten. Eine Ableitung des nicht benötigten Wassers in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn die Höhenverhältnisse auf dem Grundstück eine Ableitung in das Grabensystem nicht zulassen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 8 qm und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

C) Hinweise

1. Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe durch die Erschließungsmaßnahmen dienen das Anpflanzen der Straßenbäume in Verbindung mit der Anlage eines Grünstreifens sowie die öffentliche Parkanlage und die Anlage der Regenrückhaltebecken.

2. Wasserversorgung

Es ist zu beachten, daß im Plangebiet ausreichende Wasserdruckverhältnisse u. U. nur mit privaten Hausdruckerhöhungsanlagen sichergestellt werden können. Die Kosten für die u. U. erforderlichen Hausdruckerhöhungsanlagen sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Maß der baulichen Nutzung:

	GE	GI
GRZ	0,8	0,8
GFZ	1,2	-
BMZ	-	8,0
Gebäudehöhe (m) max.	12,0	16,0

Die elektrischen Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entfernt und durch Erdkabel an anderer Stelle ersetzt.