TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 105 I
(Gewerbegebiet "Am Weiweg")

Stand Satzungsbeschluss vom 04.12.2014 einschließlich der Änderung nach der Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

1 Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind nicht zulässig:

a) in den mit "GE2" bezeichneten Gewerbegebieten solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (s. Anlage 1) in den Abstandsklassen I bis V aufgeführt sind,

b) in den mit "GE3" bezeichneten Gewerbegebieten solche Betriebe, die in der o.a. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind.

Betriebe, die in der o.a. Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in ihrem Emissionsverhalten jedoch mit den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

1.2 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können

a) im "GE2" Betriebe der Abstandsklasse V,
b) im "GE3" Betriebe der Abstandsklasse IV,

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

Weitergehende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall erteilt werden, wenn die notwendigen Nachweise erbracht werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 BauNVO

2.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 2 - 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2.2 In den Gewerbegebieten mit Nutzungsbeschränkungen GE (N) sind Einzel- und Großhandelsbetriebe nicht zulässig.
Zugelassen ist ausnahmsweise der Einzel- und Großhandel von Handwerksbetrieben und anderen gewerblichen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird.

3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhen baulicher Anlagen dürfen über dem Bezugspunkt folgende Werte nicht überschreiten:

III - Geschosse

zulässige Traufhöhe	10,50 m
zulässige Firsthöhe	14,00 m
ausnahmsweise zulässige Traufhöhe	14,00 m

Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

Der Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch mit der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes ist.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 und § 14 BauNVO

Auf den mit "A" gekennzeichneten Flächen der Gewerbegebiete ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einfriedungen sowie Werbeanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von Böschungsmauern, Einfriedigungen, die eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten oder in transparenter Form errichtet werden, Zufahrten sowie Versickerungs- und Brauchwasseranlagen.

5 Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von max. 9,0 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 6,0 m Breite zugelassen werden.

6 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt über Mulden-Rigolen oder Rückhaltebecken in den Kanal abzugeben.

7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich

Im sonstigen Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 558 m² große Fläche Nr. 24 gemäß Lageplan (Anlage 2) aus dem Flurstück 34, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider

Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8 Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Dabei sind die begrünten Flächen gemäß 8.3 anrechenbar. Mindestens 3/4 der begrünten Flächen (= 15 % der Gewerbegrundstücksfläche) sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend 8.5 zu bepflanzen, wobei pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Wenn eine Regenwasserversickerung möglich ist, können 1/4 der Pflanzflächen (= 5 % der Grundstücksflächen) für die Versickerungsanlage genutzt werden, andernfalls können die Flächen gärtnerisch frei gestaltet werden. Die Bäume müssen in einem Mindestabstand von 7 m auf den mit A gekennzeichneten Flächen gesetzt werden, die übrigen Bäume innerhalb der verbleibenden Grundstücksfläche. Ist für die Versickerung mehr als 5% der Grundstücksfläche erforderlich, müssen entsprechend weniger Anteile der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

8.2 In den Gewerbegebieten ist auf je 5 ebenerdige Stellplätze zusätzlich zu 8.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 8.5.1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

8.3 Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch frei zu gestalten und zu pflegen oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (vergl. 8.1).

8.4 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen "ökologischer Ausgleich" sind naturnahe Wiesen und lockere Heckenzüge, Feldgehölzgruppen sowie Haine mit Baum- und Straucharten gem. 8.6 anzulegen und dauernd zu erhalten. Die Wiesenflächen sollen ca. 30% der Gesamtfläche betragen

8.5 Größe und Art der Bepflanzung innerhalb der Gewerbegebiete

8.5.1 BÄUME

Laubbäume müssen 3 oder 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

8.5.2 STRÄUCHER

Sträucher 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Pflanzgröße 60 - 150 cm, die Pflanzdichte beträgt pro m² mindestens ein Strauch

Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme)
Taxus baccata	-	Eibe

8.6 Größe und Art der Bepflanzung innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen

8.6.1 BÄUME

Bäume müssen 3 oder 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche), oder mehrfach verplanzte Heister, sein.

Populus tremula	-	Aspe
Salix alba	-	Silberweide
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Ulmus minor	-	Feldulme
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Querus robur	-	Stieleiche
Querus petraea	-	Traubeneiche
Acer campestere	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Betula pendula	-	Sandbirke
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus communis	-	Wildbirne
Fraxinus excelsior	-	Esche

8.6.2 STRÄUCHER

Sträucher 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Pflanzgröße 60 - 150 cm.

Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Rubus div. sp.	-	Wildbrombeere
Corylus avellana	-	Haselnuß
Rubus idaeus	-	Wildhimbeere
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn (Schlehe)
Lonicera cylosteum	-	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	-	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	-	zweigriffeliger Weißdorn
Rosa div. sp.	-	Wildrosenarten
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Mespilus germanica	-	Mispel
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rhamnus catharica	-	Kreuzdorn