

GEMEINDE NEUENBROOK

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KUHWEIDE“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kuhweide“, wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Betriebstankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO :

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn

- die Verkaufsfläche eine Größe von 200 m² nicht überschreitet,
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt wird und
- der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und sich diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten (GE) darf durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

... wird im Verfahren ergänzt.

3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 81/9 und 85/3 wird in einer Breite von 6,00 m zugunsten des Anliegers zur Erschließung (Zufahrt, Ver- und Entsorgungsleitungen) der angrenzenden Grundstücke 181 und 182/2 festgesetzt.

5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Schutz vor Gewerbelärm

Um auf den Nachbargrundstücken den Immissionsrichtwert einzuhalten, ist auf der Südostseite des Flurstücks 182/2 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m und einer Gesamtlänge von 45 m zu errichten.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach TA Lärm nachgewiesen wird, dass für das Bauvorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten der erforderliche Schallschutz auch mit anderen als den geplanten Schallschutzmaßnahmen erfüllt wird.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6 Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Randeingrünung

Es wird eine Randeingrünung des Gewerbegebietes (GE) von 2-5 m Breite festgesetzt. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine ein- bis dreireihige Feldhecke anzupflanzen. Es sind verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 3-4 Triebe, mit einer Höhe von mindestens 60-100 cm oder Heister mit einer Höhe von mindestens 100-125 cm in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m zu verwenden. In die

Anpflanzung sind im Abstand von jeweils 20 m standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu integrieren. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

Folgenden Pflanzenarten sind zu verwenden:

Sträucher:

Carpinus betulus - Hainbuche

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Frangula alnus - Faulbaum

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehdorn

Rosa canina - Hunds-Rose u.a.

Salix in Arten (S. cinerea, S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) - Weiden

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Einzelbäume:

Betula pendula - Hängebirke

Quercus robur - Stieleiche

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

7.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in die Gebäudefassade zu integrieren. Werbeanlagen, die über die Gebäudehöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7 Meter zulässig.

7.2 Dächer

Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind auf Dächern generell zulässig.

7.3 Fassaden

Fassaden, die eine Länge von 40 m überschreiten, sind gestalterisch mindestens alle 25 m z.B. durch Vor- / Rücksprünge, Materialwechsel oder Fassadenbegrünung zu gliedern.

IV. HINWEISE

Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauzeitenfenster:

Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsschicht) darf nicht innerhalb des Zeitraums von Anfang April bis Ende August erfolgen. Gehölze dürfen nur innerhalb des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres gefällt werden.

Vermeidung von Lichtemissionen:

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Maßnahmenflächen und Knicks sind zwingend zu vermeiden.