

# GEMEINDE NORDERWÖHRDEN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### Teil B: Text zum Vorentwurf 20.05.2022

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### **1.1 GI - Industriegebiete (§ 9 BauNVO)**

Im festgesetzten Industriegebiet (GI) sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig.

Unzulässig sind:

- Thermische Abfallentsorgungsanlagen
- Schlachtbetriebe und Tierkörperbeseitigungsanlagen
- Nicht außenbereichsverträgliche Massentierhaltungsanlagen
- Anlagen zur Lagerung gasförmiger Stoffe im Untergrund

Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 9 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, soweit diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im Plangebiet unzulässig.

Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Plangebiet unzulässig.

##### **1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Industriegebiet (§ 9 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im Industriegebiet ausgeschlossen.

### **1.3 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für technische Anlagen auf den Dächern, die auch zusammengefasst und eingehaust angeordnet werden dürfen, um bis zu 5 m auf einem Flächenanteil von max. 20 % je Gebäude überschritten werden.

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für bestimmte technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um bis zu 10 m überschritten werden.

### **2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan festgesetzte Höhenlage in müNNH (entspricht zukünftig zu erwartender Geländehöhe).

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

### **3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Industriegebiet sind Gebäude in offener Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.

## **4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden Höchstspannungsleitung ein Leitungsrecht (L1) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden / verlegten 20-KV-Leitung ein Leitungsrecht (L2) zu Gunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

## **5 Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist sämtliches Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben bzw. -leitungen abzugeben.

## **6 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie**

Im Industriegebiet GI sind die Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % der Dachflächen mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

## **7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)**

*Für das Plangebiet werden im weiteren Planverfahren ggfls. Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärm, Stäube, Gase, Licht) auf der Grundlage derzeit in Bearbeitung befindlicher Gutachten getroffen.*

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### **8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a / 25b BauGB)**

#### **8.1 Anpflanzen von Bäumen auf Stellplatzflächen**

Je angefangene 5 Parkplätze ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der Baumliste als Hochstamm, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16/18 fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Der Mindestplatzbedarf für die Pflanzfläche beträgt bei einer Lage zwischen den Parkplätzen der Fläche eines Stellplatzes. Die Mindestbreite eines mittigen Pflanzstreifens beträgt 3 m.

Die Abstellflächen sind aus versickerungs- und vegetationsfähigen Belägen herzustellen. (Volumen für durchwurzelbaren Bereich oder durchwurzelbare Tiefe festsetzen). Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen sind gegen ein Überfahren zu sichern.

#### **8.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Grünflächen**

Festsetzung von zu verwendenden Gehölzen der Gehölzliste zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles und zur Pflanzung von Gehölzgruppen.

### **9 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**

#### **9.1 Private Grünflächen**

Die vorzusehenden Lärmschutzanlagen sind abwechslungsreich zu gestalten mit unterschiedlichen Wallhöhen (je nach Lärmschutz-Erfordernis), ggf. in Kombination mit begrünten technischen Lärmschutzeinrichtungen

Die privaten Grünflächen / Freihaltezonen entlang den Bundesfernstraßen sowie der nicht zum Lärmschuttwall gehörenden Flächenanteile sind als extensive blütenreiche Wiesenflächen, ggf. ergänzt um einzelne Gehölzgruppen zu gestalten.

#### **9.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 10° Neigung) dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

## **10 Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 folgende Maßnahmen zugeordnet:

*» Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können erst nach Vorliegen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Basis der Biotopkartierung und der zu erwartenden Eingriffe formuliert werden. Wird im weiteren Verfahren bestimmt*

## **III. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 84 Landesbauordnung)

### **11 Fassaden**

Zulässig ist eine Fassadengestaltung in hellen Farben und Holzverkleidungen.

Vorzugsweise an den Außengrenzen des B-Plan-Gebietes soll eine optisch wirksame Fassadenbegrünung erfolgen.

### **12 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie mit Laser-Effekten, Sky-Beamer o.ä.

## **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **13 Freihaltezone entlang der Bundesstraße**

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn 23 sowie außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 203 bzw. der Bundesstraße 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **V. HINWEISE**

### **14 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom 20.05.2022 (s. Kap. 5 der Begründung).

### **15 Gehölzliste**

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sind vorzugsweise folgende Gehölze zu verwenden: Hasel, Esche, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Bergahorn, Weißdorn, Weiden, Gewöhnliche Traubenkirsche, Vogelkirsche, Salweide, Rotbuche, Eberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle, Wildapfel, Kreuzdorn, Geißblatt.

\*\*\*