

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEe 1	Gewerbegebiete, eingeschränkt
Gle 5	Industriegebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1 und 4

Maß der baulichen Nutzung

BMZ 10,0	Baumassenzahl mit Dezimalzahl
0,8	Grundflächenzahl
FH 12 m	Firsthöhe als Höchstmaß
OK 20 m	Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.1
	Baugrenze, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.2

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5
--	---

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, s. textl. Festsetzung Ziff. 3.3 Begünstigte: Unterhaltungsverband Ohre
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wittinger-Straße-Ost"

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wittinger-Straße-Ost“ gelten für den Bereich des GEe 1 fort.

1. **Art der Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Die Gliederung des Industriegebietes in das GI 3, GI 4 und GI 5 erfolgt ausschließlich aufgrund der zulässigen Emissionskontingente. Das Industriegebiet (GI) wird gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, und § 1 Abs. 9 wie folgt eingeschränkt:

- 1.1 In den Industriegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- a) Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
- b) Einzelhandelsbetriebe

2. **Maß der Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird mit 79,39 m über Normalnull (ü.NN) festgelegt.
- 2.2 Auf einer Grundstücksfläche von bis zu 500 m² dürfen auch bauliche Anlagen mit einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) von bis zu 30 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.
- 2.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlambauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen sowie Photovoltaikanlagen, überschritten werden.

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

- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 3.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Graben und seinen Unterhaltungsstreifen kann gem. § 9 Abs. 2 BauGB für Bereiche entfallen, für die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens der Entfall der Notwendigkeit nachgewiesen werden kann.

- 3.4 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB gelten für den Teilbereich der Grabenparzelle (Flurstück 441/1) die Festsetzungen des jeweils nördlich angrenzenden Baugebietes, wenn eine Verrohrung/ Überbauung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens genehmigt worden ist.

4. **Lärmschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

- 4.1 Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK in dB(A) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags 6.00 - 22.00 Uhr	LEK, nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Gle 3	65	50
Gle 4	68	53
Gle 5	70	55

- 4.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- 4.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

5. **Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung im Bereich der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind pro 100 m² Fläche mindestens 2 Laubbäume II. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

- 5.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

- 5.3 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringer Lockwirkung der Beleuchtung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig, wie z. B. der Einsatz von LED Leuchten.

HINWEISE:

1. Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Weitere Maßnahmen zur Gefahrenerforschung werden insofern empfohlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.



Stadt Wittingen
Ortschaft Radenbeck

Industriegebiet Große Horst Weg I
zugl. Wittinger-Straße-Ost 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig